

TE Vwgh Erkenntnis 2008/10/28 2007/05/0242

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.10.2008

Index

L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten;

L82000 Bauordnung;

Norm

BauRallg;

GdPlanungsG Krnt 1995 §3 Abs10;

GdPlanungsG Krnt 1995 §3 Abs6;

GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde der Dkfm. S in Klagenfurt, vertreten durch Saxinger, Chalupsky & Partner, Rechtsanwälte GmbH in 4020 Linz, Europaplatz 7, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 4. September 2007, Zl. 7-B-BRM-989/4/2007, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. U, 9565 Ebene Reichenau und 2. Gemeinde Reichenau, 9565 Reichenau 80), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei, die eine Fremdenpension betreibt, beantragte mit Eingabe vom 10. Mai 2006 die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wellness-Anlage auf dem Grundstück Nr. 280/91 der KG Winkl Reichenau. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll ein Eingangsbereich mit Rezeption, Küche und Aufenthaltsraum für die Hausgäste, im hinteren Bereich WC-Anlage, Waschküche und ein Personalzimmer eingerichtet werden. Im Obergeschoss ist eine Saunaanlage mit Dampfbad, finnischer Sauna, Infrarotkabine, Ruheraum und Sanitärräumen und im Dachgeschoss ein Zimmer mit Dusche und WC vorgesehen.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des benachbarten Grundstückes Nr. 280/117, sie sprach sich während des gesamten Bauverfahrens gegen das beantragte Vorhaben aus. Dazu führte sie im Wesentlichen aus, dass das geplante Gebäude auf Grund seiner Ausstattung einem gastronomischen Betrieb dienen solle, die Wellnessfläche betrage

weniger als 10 % der Gesamtfläche. Die Errichtung des geplanten Vorhabens stünde im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, der in diesem Gebiet die Widmung "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Wochenendhaus" ausweise. Weiters bewirke die Errichtung des Vorhabens Lärm-, Geruchs- und Abgasbelästigungen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 17. November 2006 wurde der mitbeteiligten Partei die Baubewilligung für die Errichtung einer Wellness-Anlage auf dem Grundstück Nr. 280/91 unter Vorschreibung einer Reihe von Auflagen erteilt.

Gegen diesen Bescheid erhob u.a. die Beschwerdeführerin Berufung, welche mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 15. März 2007 als unbegründet abgewiesen wurde.

Mit Bescheid vom 30. Mai 2007 behob die belangte Behörde u. a. auf Grund der Vorstellung der Beschwerdeführerin diesen Bescheid des Gemeindevorstandes und wies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück. Darin vertrat sie die Ansicht, dass das gegenständliche Vorhaben mit der gegebenen Flächenwidmungskategorie "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung sonstiger Freizeitwohnsitz" (diese Kategorisierung sei die Folge der Übergangsbestimmung des Art. III Abs. 9 der Anlage II der Wiederverlautbarung LGBl. Nr. 23/1995, wonach Grundflächen, für die in bestehenden Flächenwidmungsplänen die Sonderwidmung "Wochenendhaus" festgelegt worden sei, als "sonstige Freizeitwohnsitze" im Sinne des Gesetzes gelten) vereinbar sei. Hingegen erweise sich im Hinblick auf die Beurteilung der Lärm-, Geruchs- und Abgasbelästigung das Ermittlungsverfahren als ergänzungsbedürftig, sodass die Beschwerdeführerin in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt worden sei. Mit Bescheid vom 30. Mai 2007 behob die belangte Behörde u. a. auf Grund der Vorstellung der Beschwerdeführerin diesen Bescheid des Gemeindevorstandes und wies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück. Darin vertrat sie die Ansicht, dass das gegenständliche Vorhaben mit der gegebenen Flächenwidmungskategorie "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung sonstiger Freizeitwohnsitz" (diese Kategorisierung sei die Folge der Übergangsbestimmung des Artikel römisch drei, Absatz 9, der Anlage römisch zwei der Wiederverlautbarung Landesgesetzblatt Nr. 23 aus 1995,, wonach Grundflächen, für die in bestehenden Flächenwidmungsplänen die Sonderwidmung "Wochenendhaus" festgelegt worden sei, als "sonstige Freizeitwohnsitze" im Sinne des Gesetzes gelten) vereinbar sei. Hingegen erweise sich im Hinblick auf die Beurteilung der Lärm-, Geruchs- und Abgasbelästigung das Ermittlungsverfahren als ergänzungsbedürftig, sodass die Beschwerdeführerin in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt worden sei.

Mit hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2007, Zl. 2007/05/0164, wurde die gegen diesen Bescheid von der Beschwerdeführerin erhobene Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Der Verwaltungsgerichtshof vertrat die Ansicht, dass die in der Begründung des angefochtenen Bescheides getroffenen Ausführungen im Hinblick auf die Vereinbarkeit des vorliegenden Bauvorhabens mit der Flächenwidmungskategorie "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung sonstiger Freizeitwohnsitz" keine die Aufhebung tragenden Gründe dieses Bescheides darstellten. Im fortgesetzten Verfahren hätten sowohl die Gemeindebehörden als auch allenfalls die belangte Behörde neuerlich, und ohne an die diesbezügliche Begründung des angefochtenen Bescheides gebunden zu sein, die Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Flächenwidmung zu prüfen.

Zwischenzeitig hatte der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde das zweitinstanzliche Bauverfahren ergänzt und Gutachten aus den Fachbereichen Lärmschutz, Luftreinhaltung und Humanmedizin eingeholt.

Mit Bescheid vom 6. August 2007 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde die Berufung unter anderem der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 17. November 2006 (unter Veränderung von drei Auflagenpunkten) neuerlich als unbegründet ab. Dies wurde im Bezug auf die Widmungskonformität des Bauvorhabens unter Hinweis auf die §§ 3 Abs. 6 und 8 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) damit begründet, dass es im Wesen der im Gesetz vorgesehenen und im Flächenwidmungsplan festzulegenden Baugebietskategorien liege, den Planunterworfenen eine gewisse, im Gesetz näher ausgeführte Bandbreite an möglichen Nutzungen einzuräumen. Maßgebliches Korrektiv sei hiebei die örtliche Zumutbarkeit der hiedurch hervorgerufenen Umweltbelastungen. Im Kurgebiet seien demnach, um eine vielfältige touristische Infrastruktur zu ermöglichen, neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie Wohngebäuden insbesondere auch Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr und der Freizeitgestaltung dienen, vorgesehen. Die Sonderwidmung "Wochenendhaus" (bzw. "sonstiger Freizeitwohnsitz") sei als zusätzliche Nutzungsmöglichkeit zur eigentlichen Grundwidmung Bauland-Kurgebiet zu qualifizieren und stelle keine

Verpflichtung zur spezifischen Nutzung dar. Daraus folge, dass die vorgesehene Bebauung des Grundstückes mit einer Wellness-Anlage, bestehend aus verschiedenen Saunen mit Ruhe- und Aufenthaltsräumen für Gäste sowie diversen Nebenräumen als Angebotserweiterung für die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende Fremdenpension der Antragstellerin, im Einklang mit der im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan normierten Widmung und den diesbezüglichen Zielsetzungen stehe. Die Umstände und Intentionen, die seinerzeit zur Umwidmung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen in "Bauland-Kurgebiet" und in weiterer Folge zur zusätzlichen Festlegung als "Wochenendhausgebiet" (nunmehr "sonstiger Freizeitwohnsitz") geführt hätten, hätten auf die Tatsache, dass die beabsichtigte Bebauung mit der gegenständlichen Wellness-Anlage eine widmungsgemäße Verwendung des Grundstückes darstelle, keinen Einfluss. Im Übrigen wäre auch die von der Beschwerdeführerin vermutete Errichtung eines gastgewerblichen Betriebes in der Form eines Wirtshauses mit Küchen- und Barbetrieb widmungskonform. Mit Bescheid vom 6. August 2007 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde die Berufung unter anderem der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 17. November 2006 (unter Veränderung von drei Auflagenpunkten) neuerlich als unbegründet ab. Dies wurde im Bezug auf die Widmungskonformität des Bauvorhabens unter Hinweis auf die Paragraphen 3, Absatz 6 und 8 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) damit begründet, dass es im Wesen der im Gesetz vorgesehenen und im Flächenwidmungsplan festzulegenden Baugebietskategorien liege, den Planunterworfenen eine gewisse, im Gesetz näher ausgeführte Bandbreite an möglichen Nutzungen einzuräumen. Maßgebliches Korrektiv sei hierbei die örtliche Zumutbarkeit der hiedurch hervorgerufenen Umweltbelastungen. Im Kurgebiet seien demnach, um eine vielfältige touristische Infrastruktur zu ermöglichen, neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie Wohngebäuden insbesondere auch Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr und der Freizeitgestaltung dienten, vorgesehen. Die Sonderwidmung "Wochenendhaus" (bzw. "sonstiger Freizeitwohnsitz") sei als zusätzliche Nutzungsmöglichkeit zur eigentlichen Grundwidmung Bauland-Kurgebiet zu qualifizieren und stelle keine Verpflichtung zur spezifischen Nutzung dar. Daraus folge, dass die vorgesehene Bebauung des Grundstückes mit einer Wellness-Anlage, bestehend aus verschiedenen Saunen mit Ruhe- und Aufenthaltsräumen für Gäste sowie diversen Nebenräumen als Angebotserweiterung für die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende Fremdenpension der Antragstellerin, im Einklang mit der im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan normierten Widmung und den diesbezüglichen Zielsetzungen stehe. Die Umstände und Intentionen, die seinerzeit zur Umwidmung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen in "Bauland-Kurgebiet" und in weiterer Folge zur zusätzlichen Festlegung als "Wochenendhausgebiet" (nunmehr "sonstiger Freizeitwohnsitz") geführt hätten, hätten auf die Tatsache, dass die beabsichtigte Bebauung mit der gegenständlichen Wellness-Anlage eine widmungsgemäße Verwendung des Grundstückes darstelle, keinen Einfluss. Im Übrigen wäre auch die von der Beschwerdeführerin vermutete Errichtung eines gastgewerblichen Betriebes in der Form eines Wirtshauses mit Küchen- und Barbetrieb widmungskonform.

Gegen diesen Bescheid erhob unter anderem die Beschwerdeführerin Vorstellung, die sie mit einem weiteren Schriftsatz ergänzte.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 4. September 2007 wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab.

Darin schloss sich die belangte Behörde im Zusammenhang mit der Widmungskonformität des Bauvorhabens der Ansicht der Baubehörde zweiter Instanz an. Auch die belangte Behörde vertrat die Rechtsansicht, dass nach dem geltenden Flächenwidmungsplan die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowohl im Sinne des § 3 Abs. 6 des K-GplG 1995 als auch im Sinne des § 8 Abs. 2 leg. cit. zulässig sei. In weiterer Folge befasste sich die belangte Behörde noch mit dem Ausmaß und der Art der zu erwartenden Immissionen und hielt zusammenfassend fest, dass es zu keiner Überschreitung der Widmungsgrenzwerte komme und die Beschwerdeführerin in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten durch den angefochtenen Bescheid nicht verletzt werde. Darin schloss sich die belangte Behörde im Zusammenhang mit der Widmungskonformität des Bauvorhabens der Ansicht der Baubehörde zweiter Instanz an. Auch die belangte Behörde vertrat die Rechtsansicht, dass nach dem geltenden Flächenwidmungsplan die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowohl im Sinne des Paragraph 3, Absatz 6, des K-GplG 1995 als auch im Sinne des Paragraph 8, Absatz 2, leg. cit. zulässig sei. In weiterer Folge befasste sich die belangte Behörde noch mit dem Ausmaß und der Art der zu erwartenden Immissionen und hielt zusammenfassend fest, dass es zu keiner Überschreitung der Widmungsgrenzwerte komme und die Beschwerdeführerin in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten durch den angefochtenen Bescheid nicht verletzt werde.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht wird.

Die Beschwerdeführerin vertrat dabei den Rechtsstandpunkt, dass die in Rede stehende Widmungskategorie ausschließlich solche Gebäude und bauliche Anlagen umfasse, wie sie in § 8 Abs. 1 bis 3 des K-GplG 1995 definiert seien. Demzufolge wäre eine Errichtung der gegenständlichen Gebäude deshalb unzulässig, weil es sich nicht um Gebäude oder bauliche Anlagen handle, wie sie in § 8 Abs. 1 bis 3 leg. cit. definiert seien. Die genannte Sonderwidmung im Kurgebiet solle klar und deutlich zum Ausdruck bringen, dass bestimmte Flächen im Kurgebiet einer besonderen Nutzung zugeführt bzw. vorbehalten sein sollten, nämlich je nachdem in Form von Apartmenthäusern bzw. sonstigen Freizeitwohnsitzen. Der Zusatz "sonstiger Freizeitwohnsitz" stelle eine weitere Abstufung, dh Einschränkung der ihr übergeordneten Kategorie "Kurgebiet" dar. Träfe die Rechtsansicht der belangten Behörde zu, läge eine für das zur Bebauung anstehende Grundstück unzulässige "Doppelwidmung" vor, was nach den Bestimmungen des K-GplG 1995 aber keine Rechtsgrundlage finde, insbesondere weil dort eine solche "hybride" Widmungskategorie nicht vorgesehen sei. Der derzeitige Flächenwidmungsplan der Gemeinde wäre bei einem solchen Verständnis gesetzwidrig. Für diesen Fall werde angeregt, beim Verfassungsgerichtshof ein Normenkontrollverfahren im Bezug auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde durchzuführen. Die Beschwerdeführerin vertrat dabei den Rechtsstandpunkt, dass die in Rede stehende Widmungskategorie ausschließlich solche Gebäude und bauliche Anlagen umfasse, wie sie in Paragraph 8, Absatz eins, bis 3 des K-GplG 1995 definiert seien. Demzufolge wäre eine Errichtung der gegenständlichen Gebäude deshalb unzulässig, weil es sich nicht um Gebäude oder bauliche Anlagen handle, wie sie in Paragraph 8, Absatz eins, bis 3 leg. cit. definiert seien. Die genannte Sonderwidmung im Kurgebiet solle klar und deutlich zum Ausdruck bringen, dass bestimmte Flächen im Kurgebiet einer besonderen Nutzung zugeführt bzw. vorbehalten sein sollten, nämlich je nachdem in Form von Apartmenthäusern bzw. sonstigen Freizeitwohnsitzen. Der Zusatz "sonstiger Freizeitwohnsitz" stelle eine weitere Abstufung, dh Einschränkung der ihr übergeordneten Kategorie "Kurgebiet" dar. Träfe die Rechtsansicht der belangten Behörde zu, läge eine für das zur Bebauung anstehende Grundstück unzulässige "Doppelwidmung" vor, was nach den Bestimmungen des K-GplG 1995 aber keine Rechtsgrundlage finde, insbesondere weil dort eine solche "hybride" Widmungskategorie nicht vorgesehen sei. Der derzeitige Flächenwidmungsplan der Gemeinde wäre bei einem solchen Verständnis gesetzwidrig. Für diesen Fall werde angeregt, beim Verfassungsgerichtshof ein Normenkontrollverfahren im Bezug auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde durchzuführen.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Die mitbeteiligten Parteien haben sich am Verfahren nicht beteiligt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes steht dem Nachbarn gemäß § 23 Abs. 3 lit. a der Kärntner Bauordnung 1996 hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung des Baugrundstückes ein Mitspracherecht zu. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Widmung einen Immissionsschutz einräumt. Der Nachbar hat jedenfalls ein subjektives Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, 2001/05/1102, und andere). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes steht dem Nachbarn gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Litera a, der Kärntner Bauordnung 1996 hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung des Baugrundstückes ein Mitspracherecht zu. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Widmung einen Immissionsschutz einräumt. Der Nachbar hat jedenfalls ein subjektives Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, 2001/05/1102, und andere).

Im vorliegenden Fall kam der Beschwerdeführerin als Nachbarin daher ein subjektives Recht auf Einhaltung der bestehenden Flächenwidmung unabhängig davon zu, ob mit dieser Widmung auch ein Immissionsschutz verbunden ist.

Das gegenständliche Gebiet war nach § 5 Abs. 1 und 2 des damals geltenden Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1982 als "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Wochenendhaus" gewidmet. Die Beschwerdeführerin bezweifelt auch in ihrer Beschwerde nicht mehr, dass als Folge der Übergangsbestimmung des Art. III Abs. 9 der Anlage II der Wiederverlautbarung LGBl. Nr. 23/1995 an die Stelle der Sonderwidmung "Wochenendhaus" die Widmung als "sonstige Freizeitwohnsitze" getreten ist. Das gegenständliche Gebiet war nach

Paragraph 5, Absatz eins und 2 des damals geltenden Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1982 als "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Wochenendhaus" gewidmet. Die Beschwerdeführerin bezweifelt auch in ihrer Beschwerde nicht mehr, dass als Folge der Übergangsbestimmung des Artikel römisch drei, Absatz 9, der Anlage römisch zwei der Wiederverlautbarung Landesgesetzblatt Nr. 23 aus 1995, an die Stelle der Sonderwidmung "Wochenendhaus" die Widmung als "sonstige Freizeitwohnsitze" getreten ist.

Strittig ist, ob auf im Bauland-Kurgebiet liegenden Grundflächen mit einer solchen Sonderwidmung nur die Errichtung von Gebäuden, die als "sonstige Freizeitwohnsitze" zu qualifizieren sind, zulässig ist oder ob dort auch andere, im "Bauland-Kurgebiet" zulässige Gebäude, errichtet werden dürfen.

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des K-GplG 1995 haben folgenden Wortlaut:

"§ 3 ...

1. (3) Absatz 3, Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen in möglichst geschlossene und abgerundete Baugebiete zu gliedern.

Als Baugebiete kommen in Betracht: Dorfgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete, Gewerbegebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete und Sondergebiete. Die Lage der einzelnen Baugebiete im Bauland sowie die zulässigen Nutzungen innerhalb eines Baugebietes sind so aufeinander abzustimmen, dass unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Art des Baulandes (Abs. 4 bis 10) gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung möglichst vermieden werden. ... Als Baugebiete kommen in Betracht: Dorfgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete, Gewerbegebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete und Sondergebiete. Die Lage der einzelnen Baugebiete im Bauland sowie die zulässigen Nutzungen innerhalb eines Baugebietes sind so aufeinander abzustimmen, dass unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Art des Baulandes (Absatz 4, bis 10) gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung möglichst vermieden werden. ...

...

1. (6) Absatz 6, Als Kurgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben bestimmt sind, im Übrigen

a) für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Abs. 4 lit. a, a) für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Absatz 4, Litera a,,

b) für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, und

c) für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurgebietes oder dem Fremdenverkehr dienen, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurgebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen. In Kurgebieten dürfen Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden, in denen neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben nur solche Einrichtungen und Gebäude nach lit. b und solche Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nach lit. c errichtet werden dürfen, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Abs. 3) mit sich bringen. c) für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurgebietes oder dem Fremdenverkehr dienen, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurgebiet die Voraussetzungen nach Absatz 3, dritter Satz erfüllen. In Kurgebieten dürfen Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden, in denen neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben nur solche Einrichtungen und Gebäude nach Litera b und solche Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nach Litera c, errichtet werden dürfen, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Absatz 3,) mit sich bringen.

1. (7) Absatz 7,...

2. (10) Absatz 10, Als Sondergebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter die Abs. 4 bis 9 einordnen lassen oder die einer besonderen

Standortsicherung bedürfen, wie umweltgefährdende Gewerbe- oder Industriebetriebe, Sprengstofflager, Schießstätten, Kasernen, Schwerpunkt- oder Zentralkrankenanstalten, Abfallbehandlungsanlagen, Kirchen, Klöster, Burgen, Schlösser, Ausflugsgasthäuser, Schutzhütten u.ä. Bei der Festlegung von Sondergebieten ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen. Als Sondergebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter die Absatz 4 bis 9 einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie umweltgefährdende Gewerbe- oder Industriebetriebe, Sprengstofflager, Schießstätten, Kasernen, Schwerpunkt- oder Zentralkrankenanstalten, Abfallbehandlungsanlagen, Kirchen, Klöster, Burgen, Schlösser, Ausflugsgasthäuser, Schutzhütten u.ä. Bei der Festlegung von Sondergebieten ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen.

§ 8. (1) Flächen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze, das sind Wohngebäude oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, müssen als Sonderwidmung festgelegt werden. Paragraph 8, (1) Flächen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze, das sind Wohngebäude oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, müssen als Sonderwidmung festgelegt werden.

3. (2) Absatz 2, Ein Apartmenthaus ist ein Gebäude mit mehr als drei selbständigen Wohnungen, von denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung oder auf Grund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, dass sie zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes als Freizeitwohnsitz bestimmt sind.
4. (3) Absatz 3, Eine Verwendung als Freizeitwohnsitz ist bei Wohngebäuden oder Wohnungen anzunehmen, bei denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung u.ä. erkennbar davon auszugehen ist, dass sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bestimmt sind, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen.
5. (4) Absatz 4, Sonderwidmungen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgebieten, ausgenommen in reinen Kurgebieten, festgelegt werden. "Die Sonderwidmung "sonstige Freizeitwohnsitze" dient der Errichtung von Wohngebäuden oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind.

Nach § 8 Abs. 4 K-GplG 1995 ist die Ausweisung dieser Sonderwidmung in verschiedenen Grundwidmungen (Dorfgebiet, Wohngebiet, Geschäftsgebiet und Kurgebiet) zulässig, in denen - in Bezug auf Wohngebäude - jeweils nur die Errichtung von Gebäuden erlaubt ist, die der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen. Damit ist die Errichtung von Bauten, die einem lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarf dienen, in diesen Grundwidmungen grundsätzlich nicht möglich. Nach Paragraph 8, Absatz 4, K-GplG 1995 ist die Ausweisung dieser Sonderwidmung in verschiedenen Grundwidmungen (Dorfgebiet, Wohngebiet, Geschäftsgebiet und Kurgebiet) zulässig, in denen - in Bezug auf Wohngebäude - jeweils nur die Errichtung von Gebäuden erlaubt ist, die der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen. Damit ist die Errichtung von Bauten, die einem lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarf dienen, in diesen Grundwidmungen grundsätzlich nicht möglich.

Die Sonderwidmung "sonstiger Freizeitwohnsitz" führt also dazu, dass Bauvorhaben, die wegen eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes in der jeweiligen Baulandwidmung nicht zulässig wären, bewilligt werden können.

Darin erschöpft sich aber auch der normative Gehalt dieser Ausweisung als Sonderwidmung. Sie bringt zum Ausdruck, dass neben den sonst in der Grundwidmung zulässigen Gebäuden im räumlich abgegrenzten Bereich der Sonderwidmung auch die Errichtung von Wohngebäuden oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, zulässig ist. Damit wird aber nicht verfügt, dass nur solche Gebäude in der Sonderwidmung "sonstiger Freizeitwohnsitz" errichtet werden dürfen.

Bei einem Verständnis der Sonderwidmung als Beschränkung der Bebaubarkeit auf Bauten, die einem lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarf dienen, erwiese sich die Festlegung der Zulässigkeit der Sonderwidmung in den genannten Grundwidmungen als überflüssig. Diesfalls käme es nämlich - gänzlich unabhängig von der jeweiligen Grundwidmung - zur einer alle anderen Nutzungen ausschließenden exklusiven Widmung "sonstige

Freizeitwohnsitze". Von der Möglichkeit der Schaffung einer solchen weiteren, eigenständigen Baulandkategorie (zB. als "Bauland - sonstige Freizeitwohnsitze") hätte der Gesetzgeber Gebrauch machen können, hätte er dieser Sonderwidmung einen exklusiven Inhalt geben wollen (vgl. dazu die Systematik des § 21 Abs. 2 des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes, das in Z. 9 eine eigene Baulandkategorie "Bauland - Zweitwohnungsgebiet" kennt). Bei einem Verständnis der Sonderwidmung als Beschränkung der Bebaubarkeit auf Bauten, die einem lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarf dienen, erwiese sich die Festlegung der Zulässigkeit der Sonderwidmung in den genannten Grundwidmungen als überflüssig. Diesfalls käme es nämlich - gänzlich unabhängig von der jeweiligen Grundwidmung - zur einer alle anderen Nutzungen ausschließenden exklusiven Widmung "sonstige Freizeitwohnsitze". Von der Möglichkeit der Schaffung einer solchen weiteren, eigenständigen Baulandkategorie (zB. als "Bauland - sonstige Freizeitwohnsitze") hätte der Gesetzgeber Gebrauch machen können, hätte er dieser Sonderwidmung einen exklusiven Inhalt geben wollen vergleiche , dazu die Systematik des Paragraph 21, Absatz 2, des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes, das in Ziffer 9, eine eigene Baulandkategorie "Bauland - Zweitwohnungsgebiet" kennt).

Der Gesetzgeber hat aber im System des K-GplG 1995 in bestimmten Baulandkategorien die zusätzliche Ausweisung von Sonderwidmungen für "sonstige Freizeitwohnsitze" ermöglicht, die am grundlegenden Charakter der Baulandkategorie nichts verändert haben.

Die Beschwerdeführerin meint nun, aus § 8 Abs. 4 K-GplG 1995 und aus dem Begriff der "Sondernutzung" ergebe sich bereits, dass das Gebiet einer besonderen Nutzung zugeführt bzw einer solchen vorbehalten sein solle. Auch der Gesetzgeber habe sicher nicht gewollt, dass in den Sonderwidmungsgebieten auch "normale", dh dem dauernden Wohnbedürfnis dienende Gebäude errichtet werden. Die Beschwerdeführerin meint nun, aus Paragraph 8, Absatz 4, K-GplG 1995 und aus dem Begriff der "Sondernutzung" ergebe sich bereits, dass das Gebiet einer besonderen Nutzung zugeführt bzw einer solchen vorbehalten sein solle. Auch der Gesetzgeber habe sicher nicht gewollt, dass in den Sonderwidmungsgebieten auch "normale", dh dem dauernden Wohnbedürfnis dienende Gebäude errichtet werden.

Dem ist zu entgegnen, dass die besondere Nutzungsmöglichkeit, die durch die Sonderwidmung geschaffen wird, darin besteht, dass in dem betroffenen Gebiet auch sonstige Freizeitwohnsitze errichtet werden können. Der Bestimmung des § 8 Abs. 4 K-GplG 1995 ist keinesfalls zu entnehmen, dass die dort genannten Grundwidmungen durch die (nur) dort vorgesehene Möglichkeit der Sonderwidmung inhaltlich eingeschränkt werden sollten. Ein in diese Richtung gehender Wille des Gesetzgebers ist weder dem Gesetz noch den (diesbezüglich unergiebig) Materialien zu entnehmen (vgl. dazu die in Hauer/Pallitsch, Kärntner Baurecht⁴, S. 586f, wiedergegebenen Erläuterungen). Dem ist zu entgegnen, dass die besondere Nutzungsmöglichkeit, die durch die Sonderwidmung geschaffen wird, darin besteht, dass in dem betroffenen Gebiet auch sonstige Freizeitwohnsitze errichtet werden können. Der Bestimmung des Paragraph 8, Absatz 4, K-GplG 1995 ist keinesfalls zu entnehmen, dass die dort genannten Grundwidmungen durch die (nur) dort vorgesehene Möglichkeit der Sonderwidmung inhaltlich eingeschränkt werden sollten. Ein in diese Richtung gehender Wille des Gesetzgebers ist weder dem Gesetz noch den (diesbezüglich unergiebig) Materialien zu entnehmen vergleiche , dazu die in Hauer/Pallitsch, Kärntner Baurecht⁴, Sitzung 586, f, wiedergegebenen Erläuterungen).

Die Beschwerdeführerin meint weiters, es ergebe sich schon aus der verbalen Bezeichnung der Widmungskategorie, dass ein einheitlicher und kein hybrider Widmungstyp angeordnet werden solle und dass die Festlegung der Sonderwidmung eine Einschränkung der Grundwidmung bedeute. Es liege eine einzige einheitliche Widmungsart vor.

Diese Argumentation überzeugt ebenfalls nicht. Auch ohne Sonderwidmung sind derzeit im Kurgebiet mehrere Arten von Gebäuden zulässig (vgl. § 3 Abs. 6 erster Halbsatz und die in lit. a bis c genannten Einrichtungen oder baulichen Anlagen), ohne dass man deshalb von "hybriden" Widmungen sprechen könnte. Im Bereich der Sonderwidmung tritt neben die sonst im Bauland-Kurgebiet zulässigen Bauten eine weitere Kategorie zulässiger Bauten hinzu. Diese Argumentation überzeugt ebenfalls nicht. Auch ohne Sonderwidmung sind derzeit im Kurgebiet mehrere Arten von Gebäuden zulässig vergleiche , Paragraph 3, Absatz 6, erster Halbsatz und die in Litera a bis c genannten Einrichtungen oder baulichen Anlagen), ohne dass man deshalb von "hybriden" Widmungen sprechen könnte. Im Bereich der Sonderwidmung tritt neben die sonst im Bauland-Kurgebiet zulässigen Bauten eine weitere Kategorie zulässiger Bauten hinzu.

Vom Vorliegen einer unzulässigen "Doppelwidmung" kann daher bei diesem Verständnis der Sonderwidmung "sonstige Freizeitwohnsitze" nicht gesprochen werden. Die zulässigen Nutzungen sind eindeutig festgelegt und beinhalten sowohl die Nutzungen nach § 3 Abs. 6 K-GplG 1995 als auch solche nach § 8 Abs. 3 leg. cit. Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich daher auch nicht veranlasst, in Bezug auf den Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde ein Normprüfungsverfahren beim Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Vom Vorliegen einer unzulässigen "Doppelwidmung" kann daher bei diesem Verständnis der Sonderwidmung "sonstige Freizeitwohnsitze" nicht gesprochen werden. Die zulässigen Nutzungen sind eindeutig festgelegt und beinhalten sowohl die Nutzungen nach Paragraph 3, Absatz 6, K-GplG 1995 als auch solche nach Paragraph 8, Absatz 3, leg. cit. Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich daher auch nicht veranlasst, in Bezug auf den Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde ein Normprüfungsverfahren beim Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 333 aus 2003,.

Wien, am 28. Oktober 2008

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2007050242.X00

Im RIS seit

25.11.2008

Zuletzt aktualisiert am

08.01.2013

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at