

TE Vwgh Erkenntnis 2004/11/23 2001/06/0101

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.11.2004

Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;

L82000 Bauordnung;

L82005 Bauordnung Salzburg;

Norm

BauPolG Slbg 1997 §9 Abs1 Z1 idF 2001/009;

BauRallg;

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §14 Abs1 lit a idF 2001/008;

ROG Slbg 1998 §23 Abs1;

ROG Slbg 1998 §24 Abs1;

ROG Slbg 1998 §45 Abs12;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde des Univ. Doz. Dr. GM in H, vertreten durch Mag. Dieter Kocher, Rechtsanwalt in 5582 St. Michael, Murtalstraße 499, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 31. August 2000, Zl. 1/02-36.510/16-2000, betreffend Versagung einer Bauplatzerklärung und Baubewilligung (mitbeteiligte Partei:

Marktgemeinde M, vertreten durch Dr. Wolfgang Berger und Dr. Josef W. Aichlreiter, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 55), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Marktgemeinde in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Antrag vom 28. November 1996 begehrte der Beschwerdeführer als Eigentümer eines im Gemeindegebiet der mitbeteiligten Marktgemeinde gelegenen Grundstücks zwecks Errichtung eines Einfamilienhauses für die Ehegatten M und HK, welche das Grundstück käuflich zu erwerben beabsichtigten, die Erteilung einer Bauplatzerklärung gemäß § 13 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes sowie die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz. Er wies darauf hin, dass das Grundstück im Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Marktgemeinde als "erweitertes Wohngebiet/Aufschließungsgebiet" ausgewiesen sei und die Freigabe des Aufschließungsgebietes mit

Kundmachung der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 12. November 1990 erfolgt sei. Der Beschwerdeführer schloss dem Antrag Baupläne und weitere Unterlagen an. In der Folge kam es zu mehreren Devolutionsanträgen und Entscheidungen der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde sowie - auf Grund von Vorstellungen des Beschwerdeführers - auch der belangten Behörde. Mit Antrag vom 28. November 1996 beehrte der Beschwerdeführer als Eigentümer eines im Gemeindegebiet der mitbeteiligten Marktgemeinde gelegenen Grundstücks zwecks Errichtung eines Einfamilienhauses für die Ehegatten M und HK, welche das Grundstück käuflich zu erwerben beabsichtigten, die Erteilung einer Bauplatzerklärung gemäß Paragraph 13, des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes sowie die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz. Er wies darauf hin, dass das Grundstück im Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Marktgemeinde als "erweitertes Wohngebiet/Aufschließungsgebiet" ausgewiesen sei und die Freigabe des Aufschließungsgebietes mit Kundmachung der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 12. November 1990 erfolgt sei. Der Beschwerdeführer schloss dem Antrag Baupläne und weitere Unterlagen an. In der Folge kam es zu mehreren Devolutionsanträgen und Entscheidungen der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde sowie - auf Grund von Vorstellungen des Beschwerdeführers - auch der belangten Behörde.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 23. Juni 1998 wurde der für das verfahrensgegenständliche Grundstück geltende Flächenwidmungsplan dahingehend abgeändert, dass dessen Fläche in Grünland rückgewidmet wurde. Diese Änderung wurde mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 14. September 1998 genehmigt.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 13. Jänner 2000 wurde der Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 26. August 1999 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde zurückverwiesen. Die Aufhebung begründete die belangte Behörde damit, dass die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde den Devolutionsantrag rechtswidrig abgewiesen habe. Sie werde nun als nunmehr zuständige Behörde die Verfahren über die Anträge weiterführen und über die Ansuchen des Beschwerdeführers absprechen müssen.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 17. Juli 2000 wurden die Ansuchen des Beschwerdeführers um die Erteilung der Bauplatzerklärung gemäß § 14 Abs. 1 des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) und den Bauantrag gemäß § 9 Abs. 1 des Baupolizeigesetzes 1997 (BauPolG) versagt. Diese Entscheidung wurde nach Darstellung der "Chronologie der Ereignisse und Zusammenfassung der Aktenunterlagen" im Wesentlichen damit begründet, von Arch. D.I. P sei mit Gutachten vom 24. März 2000 ausgeführt worden, dass eine Erklärung zum Bauplatz und die darauf aufbauende Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück den öffentlichen Interessen der mitbeteiligten Marktgemeinde widerspreche und auf Grund des massiven öffentlichen Interesses an einer Nichtbebauung des Grundstückes das Vorhaben nicht bewilligungsfähig sei. Um dieses öffentliche Interesse an einer Verhinderung einer weiteren Siedlungsentwicklung im Bereich des verfahrensgegenständlichen Grundstücks zu dokumentieren, habe die mitbeteiligte Marktgemeinde mit 10. März 1997 eine befristete Bausperre über das gesamte Gemeindegebiet bis zur Rechtskraft des neuen Flächenwidmungsplanes bzw. längstens für zwei Jahre erlassen. Dies sei angesichts von raumordnungsfachlichen Fehlentwicklungen betreffend das gesamte Gemeindegebiet notwendig gewesen. Trotz der erlassenen Bausperre hätte zwar die Gemeinde Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen ausnahmsweise erteilen können, wenn diese geplanten Vorhaben den Planungsabsichten der Gemeinde nicht widersprochen hätten. Im gegenständlichen Fall sei von einem absoluten Widerspruch zu den erkennbaren öffentlichen Planungsabsichten der Gesamtgemeinde auszugehen, weshalb auch keine Ausnahmegenehmigung erteilt worden sei. Mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 17. Juli 2000 wurden die Ansuchen des Beschwerdeführers um die Erteilung der Bauplatzerklärung gemäß Paragraph 14, Absatz eins, des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) und den Bauantrag gemäß Paragraph 9, Absatz eins, des Baupolizeigesetzes 1997 (BauPolG) versagt. Diese Entscheidung wurde nach Darstellung der "Chronologie der Ereignisse und Zusammenfassung der Aktenunterlagen" im Wesentlichen damit begründet, von Arch. D.I. P sei mit Gutachten vom 24. März 2000 ausgeführt worden, dass eine Erklärung zum Bauplatz und die darauf aufbauende Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück den öffentlichen Interessen der mitbeteiligten Marktgemeinde widerspreche und auf Grund des massiven öffentlichen Interesses an einer Nichtbebauung des Grundstückes das Vorhaben nicht bewilligungsfähig sei. Um dieses öffentliche Interesse an einer Verhinderung einer weiteren Siedlungsentwicklung im

Bereich des verfahrensgegenständlichen Grundstücks zu dokumentieren, habe die mitbeteiligte Marktgemeinde mit 10. März 1997 eine befristete Bausperre über das gesamte Gemeindegebiet bis zur Rechtskraft des neuen Flächenwidmungsplanes bzw. längstens für zwei Jahre erlassen. Dies sei angesichts von raumordnungsfachlichen Fehlentwicklungen betreffend das gesamte Gemeindegebiet notwendig gewesen. Trotz der erlassenen Bausperre hätte zwar die Gemeinde Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen ausnahmsweise erteilen können, wenn diese geplanten Vorhaben den Planungsabsichten der Gemeinde nicht widersprochen hätten. Im gegenständlichen Fall sei von einem absoluten Widerspruch zu den erkennbaren öffentlichen Planungsabsichten der Gesamtgemeinde auszugehen, weshalb auch keine Ausnahmegenehmigung erteilt worden sei.

Am 16. Juni 1997 sei das Raumentwicklungskonzept der Gemeinde beschlossen worden. Die erkennbaren öffentlichen Planungsabsichten der Gemeinde stünden im Bereich des verfahrensgegenständlichen Grundstücks bereits seit Sommer bzw. Herbst 1996 fest, da bereits in zahlreichen Sitzungen der zuständigen Arbeitskreise und in den Sitzungen des Bau- und Raumordnungsausschusses die entsprechenden Beschlüsse für die Rücknahme des Baugebietes und die Einführung einer absoluten Siedlungsgrenze mit der dort befindlichen Bundesstraße gefasst worden seien. Der Entwurf des räumlichen Entwicklungskonzeptes sei auch bereits in dieser Form mit März 1997 der Landesregierung zur Stellungnahme vorgelegt worden, auch in diesem Entwurf seien die Planungsprämissen für den verfahrensgegenständlichen Bereich bereits enthalten gewesen. Das vorliegende Ansuchen sei gerade deswegen im November 1996 eingebracht worden, da auch dem Beschwerdeführer durch die öffentlichen Veranstaltungen zum Raumentwicklungskonzept sowie durch die Einbeziehung der Bevölkerung in die Erstellung des Raumentwicklungskonzeptes die erkennbare Planungsabsicht der Gemeinde im Bereich des verfahrensgegenständlichen Grundstücks hinlänglich bekannt gewesen sei. Besonders sei hiebei auch auf ein Telefongespräch des Beschwerdeführers mit dem zuständigen Ortsplaner am 2. Oktober 1996 hinzuweisen. Anlässlich dieses Telefongesprächs habe der Beschwerdeführer dem von der mitbeteiligten Marktgemeinde vertretenen Planungsbüro mitgeteilt, dass er sein Grundstück jahrelang nicht habe verkaufen können, sich aber jetzt ein Käufer gefunden hätte. Der Mitarbeiter des Planungsbüros habe dem Beschwerdeführer deutlich gemacht, dass die im Bereich des Grundstücks des Beschwerdeführers gelegenen Grundstücke nicht nur auf Grund der angestrebten zukünftigen Siedlungsstruktur innerhalb der mitbeteiligten Marktgemeinde nicht bebaubar seien, sondern auch nach naturräumlichen und Umweltgesichtspunkten nicht mehr für eine Bebauung vorgesehen würden, insbesondere wegen des Lärms der benachbarten Bundesstraße. Dem Beschwerdeführer sei mitgeteilt worden, dass der Gemeinde dringend empfohlen werde, die Grundstücke im Rahmen des neuen Flächenwidmungsplanes zurückzuwidmen.

Den Ausführungen des Gutachtens vom 24. März 2002 habe der Beschwerdeführer entgegnet und ausgeführt, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück zum Zeitpunkt des Ansuchens sehr wohl als Aufschließungsgebiet festgelegt worden sei und im Übrigen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Bauplatzerklärung und Baubewilligung auch ausnahmsweise vorlägen, weil das geplante Bauvorhaben den Planungsabsichten der Gemeinde nicht widerspreche.

Die Berufungsbehörde führte weiter aus, dass die Erteilung einer Bauplatzerklärung und einer Baubewilligung auf dem gegenständlichen Grundstück eklatant den laut Raumentwicklungskonzept festgelegten Planungsabsichten der Gemeinde widerspreche. Ein glaubhafter Eigenbedarfsnachweis sei vom Beschwerdeführer nicht erbracht worden. Gemäß § 14 Abs. 1 des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) sei die Bauplatzerklärung zu versagen, wenn die Grundfläche vom Standpunkt des öffentlichen Interesses für die Bebauung ungeeignet erscheine. Dies sei insbesondere der Fall, wenn die Bebauung der Grundfläche dem Flächenwidmungsplan widersprechen würde. Im vorangeführten Gutachten des Arch. D.I. P sei auf diese Tatsache umfassend eingegangen worden, weshalb eine Wiederholung an dieser Stelle entfalle. Die Bauanzeigebewilligung sei gemäß § 9 Abs. 1 des BauPolG zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheine. Laut Z. 1 leg. cit. sei dies insbesondere der Fall, wenn die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung widerspreche, welche Voraussetzung im vorliegenden Fall gegeben sei. Die Berufungsbehörde führte weiter aus, dass die Erteilung einer Bauplatzerklärung und einer Baubewilligung auf dem gegenständlichen Grundstück eklatant den laut Raumentwicklungskonzept festgelegten Planungsabsichten der Gemeinde widerspreche. Ein glaubhafter Eigenbedarfsnachweis sei vom Beschwerdeführer nicht erbracht worden. Gemäß Paragraph 14, Absatz eins, des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) sei die Bauplatzerklärung zu versagen, wenn die Grundfläche vom Standpunkt des öffentlichen Interesses für die Bebauung ungeeignet erscheine. Dies sei insbesondere der Fall, wenn die Bebauung

der Grundfläche dem Flächenwidmungsplan widersprechen würde. Im vorangeführten Gutachten des Arch. D.I. P sei auf diese Tatsache umfassend eingegangen worden, weshalb eine Wiederholung an dieser Stelle entfalle. Die Bauanzeigebewilligung sei gemäß Paragraph 9, Absatz eins, des BauPolG zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheine. Laut Ziffer eins, leg. cit. sei dies insbesondere der Fall, wenn die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung widerspreche, welche Voraussetzung im vorliegenden Fall gegeben sei.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, die die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid als unbegründet abwies. In der Begründung des angefochtenen Bescheides führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verfahrensganges und der anzuwendenden Rechtsvorschriften aus, dass sich nach dem seit dem 30. September 1998 in Kraft stehenden, gemäß § 45 Abs. 1 Z. 12 (gemeint: § 45 Abs. 12) ROG 1998 angepassten (überarbeiteten) Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Marktgemeinde das verfahrensgegenständliche Grundstück im Grünland befinde. Zuzufolge dieser Grünlandwidmung habe über die beantragte Bauplatzerklärung und Baubewilligung (Bauanzeige) nur abweislich entschieden werden können. An die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes bzw. an die sich aus diesem ergebenden Rechtswirkungen sei nicht nur die Baubehörde, sondern auch die belangte Behörde gebunden. Es werde festgestellt, dass die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes, bei welcher die Umwidmung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks in Grünland erfolgt sei, nach den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes durch die Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt worden sei. Der belangten Behörde sei es daher verwehrt, die Gesetzeskonformität der Verordnung (des Flächenwidmungsplanes im maßgeblichen Bereich bzw. der Umwidmung) aus Anlass der gegenständlichen Vorstellung einer neuerlichen Prüfung zu unterziehen. Ausdrücklich werde bemerkt, dass die Baubehörde dieses Verfahren bzw. die Versagung der beantragten Bewilligungen zum Anlass genommen habe, ihre planerische Entscheidung - nämlich das Grundstück des Beschwerdeführers in Grünland zu widmen - neuerlich fachlich zu begründen ("raumplanerisches Gutachten"). Dieser Sachverständigenbegründung der im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes gefällten planerischen Entscheidung hätte es bei der dargestellten Rechtslage allerdings für die Behandlung der gegenständlichen Ansuchen um Bauplatzerklärung und Baubewilligung (Bauanzeige) nicht bedurft. Diesbezüglich ergebe sich die Versagung zwingend aus dem Gesetz. Unter diesem Blickwinkel gingen die Ausführungen zur Verletzung von Verfahrensvorschriften im Zusammenhang mit der Beiziehung des Dipl. Ing. P als privatem Sachverständigen ohne Beeidigung ins Leere. Darüber hinaus werde bemerkt, dass der Bescheid über die Bestellung eines nicht amtlichen Sachverständigen nicht gegenüber den Parteien des Verwaltungsverfahrens ergehe und eine allfällige nicht formelle Bestellung zum Gutachter keinen wesentlichen Verfahrensmangel darstelle. Auch bedeute das Unterlassen einer Beeidigung eines nicht amtlichen Sachverständigen nur dann einen Verfahrensmangel, wenn dies auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss sein könne. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, die die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid als unbegründet abwies. In der Begründung des angefochtenen Bescheides führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verfahrensganges und der anzuwendenden Rechtsvorschriften aus, dass sich nach dem seit dem 30. September 1998 in Kraft stehenden, gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer 12, (gemeint: Paragraph 45, Absatz 12,) ROG 1998 angepassten (überarbeiteten) Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Marktgemeinde das verfahrensgegenständliche Grundstück im Grünland befinde. Zuzufolge dieser Grünlandwidmung habe über die beantragte Bauplatzerklärung und Baubewilligung (Bauanzeige) nur abweislich entschieden werden können. An die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes bzw. an die sich aus diesem ergebenden Rechtswirkungen sei nicht nur die Baubehörde, sondern auch die belangte Behörde gebunden. Es werde festgestellt, dass die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes, bei welcher die Umwidmung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks in Grünland erfolgt sei, nach den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes durch die Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt worden sei. Der belangten Behörde sei es daher verwehrt, die Gesetzeskonformität der Verordnung (des Flächenwidmungsplanes im maßgeblichen Bereich bzw. der Umwidmung) aus Anlass der gegenständlichen Vorstellung einer neuerlichen Prüfung zu unterziehen. Ausdrücklich werde bemerkt, dass die Baubehörde dieses Verfahren bzw. die Versagung der beantragten Bewilligungen zum Anlass genommen habe, ihre planerische Entscheidung - nämlich das Grundstück des Beschwerdeführers in Grünland zu widmen - neuerlich fachlich zu begründen ("raumplanerisches Gutachten"). Dieser Sachverständigenbegründung der im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes gefällten planerischen Entscheidung hätte es bei der dargestellten Rechtslage allerdings für die Behandlung der gegenständlichen Ansuchen um Bauplatzerklärung und Baubewilligung (Bauanzeige) nicht bedurft. Diesbezüglich

ergebe sich die Versagung zwingend aus dem Gesetz. Unter diesem Blickwinkel gingen die Ausführungen zur Verletzung von Verfahrensvorschriften im Zusammenhang mit der Beiziehung des Dipl. Ing. P als privatem Sachverständigen ohne Beeidigung ins Leere. Darüber hinaus werde bemerkt, dass der Bescheid über die Bestellung eines nicht amtlichen Sachverständigen nicht gegenüber den Parteien des Verwaltungsverfahrens ergehe und eine allfällige nicht formelle Bestellung zum Gutachter keinen wesentlichen Verfahrensmangel darstelle. Auch bedeute das Unterlassen einer Beeidigung eines nicht amtlichen Sachverständigen nur dann einen Verfahrensmangel, wenn dies auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss sein könne.

Der Frage des Eigenbedarfs komme im Zusammenhang mit den zitierten gesetzlichen Bestimmungen und damit im Zusammenhang mit der Begründung für die Versagung der beantragten Bewilligungen keine rechtliche Bedeutung zu. Dem Vorwurf, der Bescheid leide an einem Begründungsmangel, könne die belangte Behörde nicht beitreten. Auch seien im Spruch die Bestimmungen genannt, auf die sich die Entscheidung gründe. Spruch und Begründung stünden keinesfalls im Widerspruch. Eine Abwägung der Interessen des Beschwerdeführers mit den öffentlichen Interessen - wie dies von Seiten des Beschwerdeführers eingefordert werde - sei im Hinblick auf die klaren gesetzlichen Anordnungen entbehrlich gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, die zunächst an den Verfassungsgerichtshof gerichtet wurde und deren Behandlung von diesem mit Beschluss vom 11. Juni 2001, B 1696/00-16, abgelehnt und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten wurde.

Die Ablehnung der Beschwerde wurde vom Verfassungsgerichtshof im angeführten Beschluss wie folgt begründet:

"Die gerügten Rechtsverletzungen wären im vorliegenden Fall aber teils nur die Folge einer - allenfalls grob - unrichtigen Anwendung des einfachen Gesetzes. Spezifisch verfassungsrechtliche Überlegungen sind zur Beurteilung der aufgeworfenen Fragen insoweit nicht anzustellen.

Soweit die Beschwerde aber verfassungsrechtliche Fragen tatsächlich berührt, lässt ihr Vorbringen - zumal ein Anwendungsfall des § 25 Sbg. ROG 1998, LGBl. Nr. 44/1998 gegeben ist - vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. zur Sachlichkeit einer Rückwidmung VfSlg. 8259/1978 und 13.282/1992) die behaupteten Rechtsverletzungen oder die Verletzung eines nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes als so wenig wahrscheinlich erkennen, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat." Soweit die Beschwerde aber verfassungsrechtliche Fragen tatsächlich berührt, lässt ihr Vorbringen - zumal ein Anwendungsfall des Paragraph 25, Sbg. ROG 1998, Landesgesetzblatt Nr. 44 aus 1998, gegeben ist - vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes vergleiche zur Sachlichkeit einer Rückwidmung VfSlg. 8259/1978 und 13.282/1992) die behaupteten Rechtsverletzungen oder die Verletzung eines nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes als so wenig wahrscheinlich erkennen, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat."

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit sowie wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor, erstattete eine Gegenschrift und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Auch die mitbeteiligte Marktgemeinde erstattete eine Gegenschrift sowie eine Ergänzung der Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 14 Abs. 1 lit. a des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968 in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 8/2001, lautet: Paragraph 14, Absatz eins, Litera a, des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 1968, in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 8 aus 2001,, lautet:

"Entscheidung über das Ansuchen

§ 14 Paragraph 14

1. (1) Absatz eins, Die Bauplatzerklärung ist zu versagen, wenn die Grundfläche vom Standpunkt des öffentlichen Interesses für die Bebauung ungeeignet erscheint. Dies ist der Fall, wenn

a) die Bebauung der Grundfläche dem Flächenwidmungs- oder dem Bebauungsplan widersprechen würde oder für die Grundflächen kein Bebauungsplan der Grundstufe und soweit erforderlich auch der Aufbaustufe besteht. Das Fehlen eines Bebauungsplanes stellt dann keinen Versagungsgrund dar, wenn

- -Strichaufzählung
es sich um die Verbauung von Baulücken handelt;
- -Strichaufzählung
es sich um die Errichtung einzelner Bauten in Streulage (das ist eine solche Entfernung von einem besiedelten Gebiet, dass ein Zusammenwachsen mit diesem auf längere Zeit nicht erwartet werden kann) handelt;
- -Strichaufzählung
eine Einzelbewilligung gemäß § 24 Abs 3 ROG 1998 oder ein Fall des § 24 Abs 2 oder 8 ROG 1998 vorliegt;
odereine Einzelbewilligung gemäß Paragraph 24, Absatz 3, ROG 1998 oder ein Fall des Paragraph 24, Absatz 2, oder 8 ROG 1998 vorliegt; oder
- -Strichaufzählung
die Grundfläche in der Schutzzone I nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder in einem nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 bestimmten Ortsbildschutzgebiet liegt;die Grundfläche in der Schutzzone römisch eins nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder in einem nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 bestimmten Ortsbildschutzgebiet liegt;

..."

§ 9 Abs. 1 Z. 1 und 2 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40 in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 9/2001, lautet:Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, und 2 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40 in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 2001,, lautet:

"Entscheidungen über das Bewilligungsansuchen

§ 9Paragraph 9

1. (1)Absatz eins,Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheint. Dies ist der Fall, wenn

1. die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (§ 24 Abs 3 und 8 sowie § 45 Abs 16 ROG 1998) handelt; 1. die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (Paragraph 24, Absatz 3, und 8 sowie Paragraph 45, Absatz 16, ROG 1998) handelt;

2. die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan oder der Bauplatzerklärung nicht im Einklang steht;

..."

Die im Beschwerdefall relevanten Bestimmungen des Salzburger

Raumordnungsgesetzes 1998 (ROG 1998), LGBl. Nr. 44, lauten:Raumordnungsgesetzes 1998 (ROG 1998), Landesgesetzblatt Nr. 44, lauten:

"Änderung des Flächenwidmungsplanes

§ 23

(1) Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn die Änderung dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde entspricht, insbesondere zur Anpassung des ausgewiesenen Baulandes an den im Sinn des § 17 Abs 12 erster Satz voraussichtlich bestehenden Bedarf. Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist

1. durch eine Änderung des räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde,

2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder

3. durch die Verbindlicherklärung von (geänderten) Entwicklungsprogrammen des Landes.

Eine Umwidmung von Bauland in Grünland kann, ausgenommen in den Fällen der Z 2 und 3, überdies nur erfolgen, wenn ab der erstmaligen Baulandwidmung zumindest fünf Jahre verstrichen sind. Eine Umwidmung von Bauland in Grünland kann, ausgenommen in den Fällen der Ziffer 2, und 3, überdies nur erfolgen, wenn ab der erstmaligen Baulandwidmung zumindest fünf Jahre verstrichen sind.

...

Wirkung des Flächenwidmungsplanes

§ 24 Paragraph 24

1. (1) Absatz eins, Maßnahmen, die sich auf den Raum auswirken und die auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften einer Bewilligung, Genehmigung o. dgl. der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich oder einer sonstigen, auf Grund baurechtlicher Vorschriften des Landes zu erteilenden Bewilligung o. dgl. bedürfen, können vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächenwidmungsplanes an nur in Übereinstimmung mit der Flächenwidmung bewilligt, genehmigt oder sonst zugelassen werden; insbesondere dürfen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur innerhalb des Baulandes (§ 17) und entsprechend der festgelegten Widmung erteilt werden. In Aufschließungsgebieten sind Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen erst zulässig, wenn für das Gebiet ein Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt ist, es sei denn, es handelt sich bei der Grundfläche um eine Baulücke, und die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) ausdrücklich feststellt, dass die widmungsgemäße Verwendung öffentlichen Rücksichten nicht entgegensteht. ... Maßnahmen, die sich auf den Raum auswirken und die auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften einer Bewilligung, Genehmigung o. dgl. der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich oder einer sonstigen, auf Grund baurechtlicher Vorschriften des Landes zu erteilenden Bewilligung o. dgl. bedürfen, können vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächenwidmungsplanes an nur in Übereinstimmung mit der Flächenwidmung bewilligt, genehmigt oder sonst zugelassen werden; insbesondere dürfen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur innerhalb des Baulandes (Paragraph 17,) und entsprechend der festgelegten Widmung erteilt werden. In Aufschließungsgebieten sind Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen erst zulässig, wenn für das Gebiet ein Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt ist, es sei denn, es handelt sich bei der Grundfläche um eine Baulücke, und die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) ausdrücklich feststellt, dass die widmungsgemäße Verwendung öffentlichen Rücksichten nicht entgegensteht. ...
2. (3) Absatz 3, Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs 1 können für bestimmte Grundflächen von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) auf Ansuchen des Grundeigentümers durch Bescheid ausgeschlossen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligt werden, wenn dieses dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Absatz eins, können für bestimmte Grundflächen von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) auf Ansuchen des Grundeigentümers durch Bescheid ausgeschlossen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligt werden, wenn dieses dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht.

...

Entschädigung

§ 25. (1) Für die dadurch entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile, dass durch den Flächenwidmungsplan oder dessen Änderung Bauland einer Widmung gemäß § 17 Abs 1 Z 1 bis 10 in Grünland oder Verkehrsfläche umgewidmet und ausschließlich dadurch die Verbauung eines Grundstückes verhindert wird, ist auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn diese Umwidmung innerhalb von zehn Jahren nach seiner erstmaligen Ausweisung auf Grund dieses Gesetzes oder während der Wirksamkeit einer in dieser Zeit erteilten Baubewilligung erfolgt. ... Paragraph 25, (1) Für die dadurch entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile, dass durch den Flächenwidmungsplan oder

dessen Änderung Bauland einer Widmung gemäß Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, bis 10 in Grünland oder Verkehrsfläche umgewidmet und ausschließlich dadurch die Verbauung eines Grundstückes verhindert wird, ist auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn diese Umwidmung innerhalb von zehn Jahren nach seiner erstmaligen Ausweisung auf Grund dieses Gesetzes oder während der Wirksamkeit einer in dieser Zeit erteilten Baubewilligung erfolgt. ...

Übergangsbestimmungen

§ 45 Paragraph 45

...

1. (12) Absatz 12, Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Flächenwidmungspläne, die den Bestimmungen dieses Gesetzes - sei es auch nur hinsichtlich ihrer Widmungsbezeichnungen - nicht entsprechen, sind längstens bis zum 31. Dezember 1999 anzupassen. ..."

In seinem an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten, ergänzenden Schriftsatz wiederholt der Beschwerdeführer im Wesentlichen seine bereits an den Verfassungsgerichtshof gerichteten Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des anzuwendenden Flächenwidmungsplanes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 23. Juni 1998.

Die mitbeteiligte Marktgemeinde führt in ihrer an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten Gegenschrift aus, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück keinesfalls innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches liege, sondern östlich einer Bundesstraße, in welchem Bereich sich nur fünf Bauten, die nicht als geordnete Siedlungsentwicklung eingeordnet werden könnten, befänden. Für die ursprüngliche Baulandsausweisung der Fläche des Beschwerdeführers sei maßgeblich gewesen, dass der Beschwerdeführer als Arzt in Aussicht gestellt habe, dort eine Arztpraxis zu eröffnen, zur Ansiedlung dieser Arztpraxis sei das Grundstück als Bauland ausgewiesen worden. In der Folge habe der Beschwerdeführer jedoch das Bauansuchen nicht für diesen Zweck, sondern für ein Wohnprojekt für Dritte, denen er sein Grundstück habe verkaufen wollen, gestellt. Nunmehr sei das öffentliche Interesse an der Vermeidung einer weiteren Wohnbebauung in dem durch die Bundesstraße lärmbelasteten Gemeindeteil durch die Rückwidmung angesichts des § 17 Abs. 5 ROG 1992 (nunmehr § 17 Abs. 4 ROG 1998) umgesetzt worden. Die Planungsabsicht der Gemeinde habe sich im Wesentlichen dahingehend verwirklicht, dass weitgehend nur für landwirtschaftliche Gebäude eine Baubewilligung erteilt worden sei sowie auch für die Errichtung einer Tierarztpraxis. Die mitbeteiligte Marktgemeinde führt in ihrer an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten Gegenschrift aus, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück keinesfalls innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches liege, sondern östlich einer Bundesstraße, in welchem Bereich sich nur fünf Bauten, die nicht als geordnete Siedlungsentwicklung eingeordnet werden könnten, befänden. Für die ursprüngliche Baulandsausweisung der Fläche des Beschwerdeführers sei maßgeblich gewesen, dass der Beschwerdeführer als Arzt in Aussicht gestellt habe, dort eine Arztpraxis zu eröffnen, zur Ansiedlung dieser Arztpraxis sei das Grundstück als Bauland ausgewiesen worden. In der Folge habe der Beschwerdeführer jedoch das Bauansuchen nicht für diesen Zweck, sondern für ein Wohnprojekt für Dritte, denen er sein Grundstück habe verkaufen wollen, gestellt. Nunmehr sei das öffentliche Interesse an der Vermeidung einer weiteren Wohnbebauung in dem durch die Bundesstraße lärmbelasteten Gemeindeteil durch die Rückwidmung angesichts des Paragraph 17, Absatz 5, ROG 1992 (nunmehr Paragraph 17, Absatz 4, ROG 1998) umgesetzt worden. Die Planungsabsicht der Gemeinde habe sich im Wesentlichen dahingehend verwirklicht, dass weitgehend nur für landwirtschaftliche Gebäude eine Baubewilligung erteilt worden sei sowie auch für die Errichtung einer Tierarztpraxis.

Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich angesichts der bereits vom Verfassungsgerichtshof durchgeführten Prüfung der Gesetzmäßigkeit der bekämpften Rückwidmung des Grundstückes in Grünland, welche dieser im Hinblick auf seine Erkenntnisse VfSlg. 8259/1978 und 13.282/1992 nicht als unsachlich angesehen und auch darauf hingewiesen hat, dass im vorliegenden Fall § 25 des Sbg ROG 1998 anzuwenden ist (Entschädigung), sowie weiters auch angesichts der von der mitbeteiligten Marktgemeinde ins Treffen geführte Gründe, denen der Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht widersprochen hat, nicht veranlasst, seinerseits eine neuerliche Prüfung der Gesetzmäßigkeit der anzuwendenden Flächenwidmungsplanänderung vom 23. Juni 1998 beim Verfassungsgerichtshof anzuregen. Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich angesichts der bereits vom Verfassungsgerichtshof durchgeführten Prüfung der Gesetzmäßigkeit der bekämpften Rückwidmung des Grundstückes in Grünland, welche dieser im Hinblick auf seine Erkenntnisse VfSlg. 8259/1978 und 13.282/1992 nicht als unsachlich angesehen und auch darauf

hingewiesen hat, dass im vorliegenden Fall Paragraph 25, des Sbg ROG 1998 anzuwenden ist (Entschädigung), sowie weiters auch angesichts der von der mitbeteiligten Marktgemeinde ins Treffen geführte Gründe, denen der Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht widersprochen hat, nicht veranlasst, seinerseits eine neuerliche Prüfung der Gesetzmäßigkeit der anzuwendenden Flächenwidmungsplanänderung vom 23. Juni 1998 beim Verfassungsgerichtshof anzuregen.

Unbestritten und unzweifelhaft ist das verfahrensgegenständliche Grundstück im geltenden Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Bei dieser Sachlage kann kein rechtlicher Einwand dagegen erhoben werden, wenn die belangte Behörde die Versagung der vom Beschwerdeführer gestellten Anträge durch die Gemeindebehörden im Grunde der § 14 Abs. 1 lit. a des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes und des § 9 Abs. 1 Z. 1 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997 nicht als rechtswidrig ansah. Über einen Antrag gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998 wurde nicht abgesprochen, zumal auch nicht ersichtlich ist, dass eine Ausnahmegewilligung gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998 beantragt wurde. Unbestritten und unzweifelhaft ist das verfahrensgegenständliche Grundstück im geltenden Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Bei dieser Sachlage kann kein rechtlicher Einwand dagegen erhoben werden, wenn die belangte Behörde die Versagung der vom Beschwerdeführer gestellten Anträge durch die Gemeindebehörden im Grunde der Paragraph 14, Absatz eins, Litera a, des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes und des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997 nicht als rechtswidrig ansah. Über einen Antrag gemäß Paragraph 24, Absatz 3, ROG 1998 wurde nicht abgesprochen, zumal auch nicht ersichtlich ist, dass eine Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 24, Absatz 3, ROG 1998 beantragt wurde.

Bei diesem Ergebnis erweist sich - worauf bereits die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid hinweist - auch die gegen die Bestellung und das Gutachten des D. I. P vorgebrachten Bedenken des Beschwerdeführers als nicht relevant, weshalb die vorliegende Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Bei diesem Ergebnis erweist sich - worauf bereits die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid hinweist - auch die gegen die Bestellung und das Gutachten des D. römisch eins. P vorgebrachten Bedenken des Beschwerdeführers als nicht relevant, weshalb die vorliegende Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG i.V.m. der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333. Die Entscheidung über den Aufwandsatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG i.V.m. der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2003, Bundesgesetzblatt, römisch zwei Nr. 333.

Wien, am 23. November 2004

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2001060101.X00

Im RIS seit

10.12.2004

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at