

TE Vwgh Erkenntnis 1999/4/27 99/05/0011

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.1999

Index

L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

Norm

BauRallg;

ROG OÖ 1994 §2 Abs1 Z5;

ROG OÖ 1994 §22 Abs2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Gemeinde Allhaming, vertreten durch den Bürgermeister Dr. Siegfried Sieghartsleitner, Rechtsanwalt in Wels, Eisenhowerstraße 27, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 10. Dezember 1998, Zl. BauR-P-010012/5-1998 Els, betreffend Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Gemeinde hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Auf Grund eines Ansuchens der Grundeigentümer hat der Gemeinderat der beschwerdeführenden Gemeinde beschlossen, vier Parzellen im Ausmaß von insgesamt ca. 4.000 m², die im bisherigen Flächenwidmungsplan als "Grünland" ausgewiesen sind, in Bauland-Wohngebiet umzuwidmen. Unmittelbar nördlich an dieses Planungsgebiet grenzt ein Gebiet mit der Widmung Bauland-Wohngebiet mit einer Größe von insgesamt 3.000 m². Westlich, südlich und östlich des Planungsgebietes liegt Grünland, das zum Teil mit Wald bestockt ist. Westlich, nördlich und östlich des bereits vorhandenen 3.000 m² großen Wohngebietes ist ebenfalls Grünland ausgewiesen. In einer Entfernung von ca. 85 m nördlich vom bestehenden Wohngebiet befindet sich ein ca. 80 m breiter, sich nach Süden verjüngender Siedlungskeil, der im Norden bis zum Sportplatz reicht und an der südlichen Sportplatzgrenze mit einer Breite von ca. 60 m nach Osten verläuft. Zwischen dem bereits bestehenden, 3000 m² großen Wohngebiet und dem nördlichen, keilförmigen Wohngebiet wurde (im Grünland) eine Gasschieberstation errichtet.

Das Planungsgebiet weist eine Hangneigung von ca. 16 Grad auf, es

ist verkehrsmässig durch die asphaltierte Scheidlstraße aufgeschlossen, in dieser ist der öffentliche Kanal und die Ortswasserleitung verlegt. Die Notwendigkeit der Änderung wurde seitens der Gemeinde mit einer Knappheit an verfügbaren Wohnbaugründen begründet. Mehrere Personen, die aus der Gemeinde stammten, möchten ein Einfamilienhaus bauen, könnten aber kein Grundstück erwerben. Die öffentlichen Interessen an der Änderung des Flächenwidmungsplanes würden darin erblickt, dass es im Interesse des Gemeinwohles liege, dass junge Familien aus der Gemeinde Baugrundstücke erwerben könnten. Als nichtkonsumierte Baulandreserven wurden ca. 10 ha angegeben, davon ca. 8 ha Bauparzellen im Streubesitz. Die Grundeigentümer hätten einen Baulandsicherungsvertrag angeboten, wonach vorerst Gemeindebürger Bauland erwerben könnten.

Der Ortsplaner, D.I. Dr. H.E., hat in seiner Stellungnahme vom 24. Juni 1997 ausgeführt, aus der Sicht der Ortsplanung sei die gegenständliche Umwidmung nicht unproblematisch, da hiedurch ein bestehender Siedlungssplitter vergrößert würde. Dem stünde allerdings gegenüber, dass die Gemeinde relativ geringe Baulandreserven aufweise und diese Baulandreserven derzeit nicht zum Verkauf anstünden, sodass junge Allhaminger Familien in der eigenen Gemeinde nicht bauen könnten. Außerdem habe sich der Grundeigentümer bereit erklärt, für die gegenständlichen umzuwidmenden Flächen einen Baulandsicherungsvertrag abzuschliessen, wodurch einerseits eine Bebauung gesichert und Spekulation hintangehalten werde und Bauland zu vernünftigen Preisen erworben werden könne. In der Zusammenschau dieser Fakten werde dem Gemeinderat empfohlen, das Änderungsverfahren einzuleiten.

Die Oö Umweltanwaltschaft hat in ihrer Stellungnahme vom 22. August 1997 erklärt, dem Änderungsplan zustimmen zu können, da die in § 2 Abs. 1 des Oö Raumordnungsgesetzes 1994 aufgelisteten Grundsätze der Neuschaffung einer Baufläche eingehalten würden und kein Widerspruch zum Oö Natur- und Landschaftsschutzgesetz 1995 bestehe. Der Regionsbeauftragte für Natur- und Landschaftsschutz des Amtes der Oö Landesregierung hat in seiner Stellungnahme vom 1. September 1997 ausgeführt, das bereits bestehende Wohngebiet im Norden (5 Parzellen) sei derzeit durch 3 Wohngebäude bebaut. Dieses bestehende Wohngebiet könne als Siedlungssplitter ohne Anbindung an eine bestehende kompakte Siedlungsstruktur angesehen werden. Aus den Intentionen des Oö Raumordnungsgesetzes bzw. Naturschutzgesetzes sei die Erweiterung von Siedlungssplittern nicht gestattet. Durch eine Neuausweisung von Wohngebiet, noch dazu in einem Bereich, der von Norden aus voll einsichtig sei, inmitten einer agrarisch genutzten Zone, sei mit einer Störung des Landschaftsbildes zu rechnen. Auch der Vertreter der Abteilung Raumordnung der Oberösterreichischen Landesregierung sprach sich in seiner Stellungnahme vom 7. Oktober 1997 gegen die Umwidmung aus, weil die Ausweisung im Widerspruch zu den Grundsätzen des Oö Raumordnungsgesetzes und des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes stehe.

In der Sitzung des Gemeinderates der Beschwerdeführerin vom 6. November 1997 wurde die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes beschlossen. Mit Schreiben vom 22. Juni 1998 wies die belangte Behörde die Gemeinde darauf hin, dass ein ca. 3.000 m² großer Siedlungssplitter um weitere 4 Bauplätze (4.000 m²) erweitert werden solle. Da der vorhandene Baubestand keinesfalls als erweiterungswürdiger Siedlungsansatz angesehen werden könne, und dieser Bereich ausserdem in eine exponierte Höhenlage hineinrage, widerspreche der Plan den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Z. 7 sowie dem § 1 Abs. 3 und 5 Oö NSchG 1995. Im Sinne einer zeitgemässen Raumordnung solle unbedingt vermieden werden, "Raumordnungssünden" der Vergangenheit als Ansatz für gesetzlich ohnehin nicht gedeckte Ansuchen um Baulandschaffung heranzuziehen. Vielmehr sollten Siedlungserweiterungen - falls erforderlich - nur dort erfolgen, wo bereits ein siedlungsinfrastrukturell ausgestatteter Standort vorhanden sei bzw. im örtlichen Entwicklungskonzept logische Erweiterungsbereiche vorgesehen seien.

Die Beschwerdeführerin äusserte sich zu diesem Vorhalt dahingehend, dass kein "ca. 3.000 m² großer Siedlungssplitter" vorliege, da das bereits bestehende Wohngebiet nahe eines unmittelbar an ein großflächiges Wohngebiet (Sternstraße) anschliesse, das ebenfalls bereits überwiegend bebaut sei. Es sei lediglich räumlich durch eine bereits vor Jahrzehnten errichtete bauliche Anlage, nämlich die Gasschieberstation, getrennt. Unter Bedachtnahme auf diese Schieberstation sei optisch betrachtet eine durchgehende Bebauung ausgehend vom bestehenden Wohngebiet bis in das nördlich daran anschliessende längsgezogene Wohngebiet gegeben. Es könne daher nicht davon ausgegangen werden, dass ein isoliert in einer Agrar- und Waldzone gelegener Siedlungssplitter vorliegen würde.

Mit Bescheid vom 10. Dezember 1998 hat die belangte Behörde als Aufsichtsbehörde der Änderung des

Flächenwidmungsplanes die Genehmigung versagt. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass durch die beantragte Umwidmung ein ca. 3.000 m² großer Siedlungssplitter um weitere ca. 4.000 m² erweitert werden solle. Die vorhandene Widmung bzw. der Baubestand könnte allerdings keinesfalls als erweiterungswürdiger Siedlungsansatz angesehen werden, wobei dieser Bereich auch in eine als exponiert zu bezeichnende Höhenlage hineinrage. Der Plan widerspreche in der vorliegenden Form dem § 2 Abs. 1 Z. 5 und 7 Oö ROG 1994 und § 1 Abs. 3 und 5 Oö NSchG 1995. Zu den Ausführungen der Gemeinde bzw. des Gemeinderates werde festgestellt, dass diese Stellungnahmen bereits mit berücksichtigt worden seien; die Tatsache, dass eine als Planungssünde zu bezeichnende Baulandwidmung nicht als erweiterungswürdiger Siedlungsansatz bezeichnet werden könne, finde durch die Formulierung "... oder Erweiterung von Baulandsplittern im Abs. 1 lit. 7 des § 2 Oö ROG 1994 ihre gesetzliche Deckung."

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäss § 2 Oö ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993, (im Folgenden: Oö ROG 1994) hat die Raumordnung u.a. folgende Ziele:

"...

5. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzung für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere die Verbesserung der Agrarstruktur;

...

7. die Vermeidung von landschaftsschädlichen Eingriffen, insbesondere die Schaffung oder Erweiterung von Baulandsplittern (Zersiedelung);

8. die Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur; ..."

Gemäß § 36 Abs. 1 Oö ROG 1994 sind u.a. Flächenwidmungspläne zu ändern:

1.

bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder

2.

wenn es das Gemeinwohl erfordert.

Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne können gemäß § 36 Abs. 2 Oö ROG 1994 geändert werden, wenn

1. öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, dafür sprechen oder

2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und

3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Gemäß § 36 Abs. 3 Oö ROG 1994 hat der Gemeinderat, sofern bei der Gemeinde Anregungen auf Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes einlangen, binnen sechs Monaten zu entscheiden, ob die Voraussetzungen zu Änderungen gemäss Abs. 1 oder 2 gegeben sind. Liegen die Voraussetzungen vor, ist das Verfahren zur Änderung des Planes einzuleiten. Für das Verfahren gelten gemäss § 36 Abs. 4 Oö ROG 1994 die Bestimmungen des § 33 und des § 34, jedoch ist benachbarten Gemeinden und Körperschaften öffentlichen Rechtes nur dann Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn deren Interessen durch die beabsichtigten Planänderungen berührt werden. Gemäß § 36 Abs. 6 Oö ROG 1994 ist die Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes durch den Gemeinderat zu begründen; bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen muss der Begründung oder den Planungsunterlagen überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein. Gemäss § 34 Abs. 1 leg. cit. bedarf ein Flächenwidmungsplan der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung. Gemäß § 34 Abs. 2 Oö ROG 1994 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn der Plan

1. Raumordnungszielen und -grundsätzen oder festgelegten Planungen angrenzender Gemeinden oder

...

4. sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Verfahrensbestimmungen, widerspricht.

Vor Versagung der Genehmigung hat die Landesregierung gemäss § 34 Abs. 3 leg. cit. der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zu geben, hiezu binnen einer angemessenen, jedoch mindestens sechs Wochen betragenden Frist Stellung zu nehmen.

Die beschwerdeführende Gemeinde führt zunächst aus, dass der angefochtene Bescheid nicht ausreichend begründet sei, der Begründung seien keine konkreten Sachverhaltsfeststellungen zu entnehmen. Allenfalls könnte der erste Satz der Bescheidbegründung als Sachverhaltsfeststellung gewertet werden. Demnach würde ein 3.000 m² großer Siedlungssplitter vorliegen, der um ca. 4.000 m² erweitert werden solle. Auf Grund welcher Verfahrensergebnisse die belangte Behörde zu dieser Feststellung gelangt sei, sei hingegen dem Bescheid nicht zu entnehmen.

Diesem Vorbringen ist zu entgegnen, dass sich die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens schon aus der Einsichtnahme in den von der Gemeinde zur Genehmigung vorgelegten Änderungsplan des Flächenwidmungsplanes ergeben. Anhand der planlichen Darstellung ist unschwer zu erkennen, dass das bereits vorhandene Wohngebiet in einer Größe von ca. 3.000 m² bisher an allen Seiten von Grünland, teilweise mit Wald bestockt, umgeben ist. Die Entfernung zu dem nach Norden verlaufenden Siedlungskeil beträgt, wie bereits ausgeführt, ca. 85 m. Da dieser Plan die Grundlage der Entscheidung der belangten Behörde war, bedurfte es keiner weiteren Ausführungen darüber, auf Grund welcher Verfahrensergebnisse die belangte Behörde zu ihren Feststellungen gelangt sei. Die Frage, ob es sich bei dem vorhandenen Wohngebiet in der Größe von 3.000 m² um einen Siedlungssplitter handelt, oder wie die beschwerdeführende Gemeinde behauptet, um eine Fortführung des Siedlungskeiles, ist eine Frage, die auch der Ortsplaner nicht im Sinne der Beschwerdeführerin beurteilt hat, da auch er vom Vorliegen eines Siedlungssplitters ausgegangen ist. Der Verwaltungsgerichtshof teilt sachverhaltsbezogen die Ansicht der belangten Behörde, wonach auf Grund der Entfernung des 3.000 m² großen Wohngebietes zum nördlichen, keilförmigen Wohngebiet davon auszugehen ist, dass es sich hier um einen Siedlungssplitter handelt, da ein Grünlandstreifen von ca. 85 m Breite, der teilweise von Wald bestockt ist, eine klare Abgrenzung des zum Norden verlaufenden Siedlungskeiles bildet. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass in diesem 85 m breiten Streifen eine Gasschieberstation errichtet ist, weil nicht einmal die beschwerdeführende Gemeinde behauptet hat, dass diese Gasschieberstation solche Dimensionen hätte, dass der gesamte, 85 m breite Streifen, bebaut wäre. Vielmehr wird in der Beschwerde auf einen 60 m großen "Sperrkreis" um den Gasschieber verwiesen, was aber nicht darauf schließen lässt, dass dieser Sperrkreis im Hinblick auf die Grünlandwidmung künftig bebaut werden kann.

Die belangte Behörde durfte gemäss § 34 Abs. 2 Oö ROG 1994 u. a. bei einem Widerspruch mit den im § 2 Oö ROG 1994 genannten Raumordnungsgrundsätzen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes die Genehmigung versagen. Im Hinblick auf den von ihr ins Treffen geführten raumordnungsrechtlichen Grundsatz der Vermeidung von landschaftsschädlichen Eingriffen, insbesondere der Schaffung oder Erweiterung von Baulandsplittern (Zersiedelung) gemäss § 2 Abs. 1 Z. 7 Oö ROG 1994, ist die Begründung des angefochtenen Bescheides auch ausreichend.

Wenn die beschwerdeführende Gemeinde darauf verweist, dass dem gesamten Verfahrensakt kein Hinweis darauf zu entnehmen sei, dass der vorliegende Änderungsplan dem Raumordnungsgrundsatz, wonach die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft zu gewährleisten sei, widerspreche, so ist sie darauf hinzuweisen, dass bereits der Regionsbeauftragte für Natur- und Landschaftsschutz in seiner Stellungnahme vom 1. September 1997 ausgeführt hat, dass die neue Ausweisung inmitten einer agrarisch genutzten Zone liegt. Inwiefern durch eine Verminderung der agrarisch genutzten Zone die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere eine Verbesserung der Agrarstruktur, erwirkt werden sollte, hat auch die beschwerdeführende Gemeinde nicht dargetan. Dass die Baulandschaffung, um dem davon betroffenen Grundeigentümer den Verkauf dieser Grundstücke zu ermöglichen, nicht als der Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzung für eine existenz- oder leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere der Verbesserung der Agrarstruktur gemäß § 2 Abs. 1 Z. 5 Oö ROG 1994 dienend angesehen werden kann, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 7. November 1995, Zl. 94/05/0363, ausgesprochen.

Abgesehen davon ist darauf hinzuweisen, dass eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nur auf Grund der im § 36

Abs. 1 oder 2 Oö ROG 1994 vorgesehenen Kriterien zulässig ist. Die belangte Behörde hat sich zwar auf das Fehlen dieser Kriterien nicht bezogen. Es ist aber auf Grund der vorliegenden Verwaltungsakten festzustellen, dass auch das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Änderung im Sinne des § 36 Abs. 1 oder 2 Oö ROG 1994 nicht ersichtlich ist, sind doch in der Gemeinde noch ca. 10 ha Baulandreserve vorhanden.

Da sich somit die Beschwerde als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 27. April 1999

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1999050011.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at