

TE Vwgh Erkenntnis 2019/4/30 Ra 2016/06/0111

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.04.2019

Index

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol

L82000 Bauordnung

L82007 Bauordnung Tirol

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §8

BauO Tir 2011 §26 Abs3 litc

BauO Tir 2011 §26 Abs3 litf

BauRallg

ROG Tir 2011 §31 Abs5

ROG Tir 2011 §54 Abs2

ROG Tir 2011 §55 Abs1

ROG Tir 2011 §55 Abs2

Betreff

?

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Köhler und die Hofräatinnen Dr. Bayjones, Mag.a Merl und Mag. Rehak sowie Hofrat Mag. Haunold als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Schreiber, BA, über die Revision des DI J K in M, vertreten durch Dr. Mag. Michael E. Sallinger, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Sillgasse 21/III, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 6. Juli 2016, LVwG-2015/31/3051-20, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht:

Bürgermeister der Gemeinde Mils; mitbeteiligte Partei: T S in M, vertreten durch Dr. Christian Margreiter, Rechtsanwalt in 6060 Hall in Tirol, Pfarrplatz 1; weitere Partei: Tiroler Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Gemeinde Mils hat dem Revisionswerber Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit am 19. Juni 2015 bei der Baubehörde eingelangtem Bauansuchen vom 24. Mai 2015 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf einem näher bezeichneten Grundstück im Gemeindegebiet der Gemeinde M.

2 Das Baugrundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde M. als Bauland "Wohngebiet" gewidmet. Ein Bebauungsplan für das Grundstück liegt nicht vor.

3 Die Baubehörde holte zur Frage der Zulässigkeit des Bauvorhabens ein Gutachten des raumplanerischen Sachverständigen DI G. "nach § 55 TROG 2011" vom 12. August 2015 ein, der (zusammenfassend) zur Beurteilung gelangte, das Bauvorhaben gewährleiste eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung und dem Schutz des Orts- und Straßenbildes und könne somit raumordnungsfachlich vertreten und unter Bezugnahme auf § 55 TROG 2011 raumordnungsfachlich befürwortet werden.

4 Der Revisionswerber ist Eigentümer eines an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes. Er er hob mit Schriftsatz vom 1. September 2015 Einwendungen gegen das Bauvorhaben und machte insbesondere geltend, dass dieses gemäß §§ 55 ff in Verbindung mit § 118 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 - TROG 2011 unzulässig sei. Das raumplanerische Gutachten des DI G. sei nicht verwertbar (wird näher ausgeführt).

5 Der Bürgermeister der Gemeinde M. erteilte mit Bescheid vom 21. Oktober 2015 gemäß § 26 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2011 - TBO 2011 die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil des Bescheides bildenden Pläne unter Auflagen. Zu den Einwendungen des Revisionswerbers führte er in der Begründung aus, dieser sei dem Gutachten des raumplanerischen Sachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Für die Behörde bestünden keinerlei Zweifel an der Schlüssigkeit des Gutachtens bzw. dem Umfang der Befundaufnahme. Im Befund führe der Sachverständige DI G. aus, das Baugrundstück liege in einem nicht nur von Einfamilienwohnhäusern, sondern auch von Doppelhäusern und sogar von Wohnanlagen geprägten Siedlungsteil ohne typisches Ortsbild. Im Hinblick darauf sei weder eine Unschlüssigkeit noch eine Unvollständigkeit des Gutachtens zu erkennen. Die diesbezüglichen Einwendungen des Revisionswerbers seien daher zurückzuweisen. Auch die übrigen Einwendungen des Revisionswerbers seien unzulässig bzw. unbegründet (wird näher ausgeführt). 6 Da das Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspreche und Nachbarrechte im Sinne des § 26 Abs. 3 TBO 2011 nicht berührt würden, sei die beantragte Baubewilligung zu erteilen.

7 In seiner Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol (LVwG) brachte der Revisionswerber insbesondere vor, aufgrund der vorliegenden Ermittlungsergebnisse, die zahlreiche Mängel aufwiesen, könne nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Bauvorhaben Interessen des Revisionswerbers im Sinne des § 55 TROG 2011 verletzt würden.

8 Das LVwG holte in weiterer Folge eine Stellungnahme des raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen DI S. zur Frage der Richtigkeit, Vollständigkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens des DI G. ein. Sollte diese Frage verneint werden, möge DI S. seine Schlussfolgerungen hinsichtlich des Erfordernisses eines Bebauungsplanes darlegen.

9 Der Amtssachverständige DI S. urteilte in seiner Stellungnahme vom 22. März 2016 das Gutachten des DI G. zwar in Teilen des Befundes als unvollständig, erachtete aber die von DI G. getroffenen Schlussfolgerungen als mit seiner eigenen Befundung übereinstimmend und befand demnach das Ergebnis des Gutachtens "unter den gegebenen Voraussetzungen gemäß ÖRK (Örtliches Raumordnungskonzept) und Einreichung" richtig. Die Nachvollziehbarkeit sei jedoch auch für einen Sachverständigen nur im Wege zusätzlicher Erhebungen gegeben. Aus seiner Sicht stelle sich die Frage "nach Anforderungen an einen Bebauungsplan" für das Baugrundstück nicht. Im Übrigen seien die Vorgaben des (eingesehenen) ÖRK so unspezifisch, dass daraus keine Direktiven für einen Bebauungsplan abgeleitet werden könnten und faktisch ein flächendeckendes Bebauungsplanverfahren für die gesamte Siedlung entlang der M. Straße mit spezifischer Analyse aller Eventualitäten simuliert werden müsste, um zu brauchbaren Aussagen kommen zu können. Es würde nicht ausreichen, das Baugrundstück allein zu planen, weil Ähnliches auf den meisten anderen Grundstücken auch passieren könne und im Rahmen der TBO 2011 nicht zu verhindern wäre.

10 In der mündlichen Verhandlung vor dem LVwG am 23. März 2016 brachte der Revisionswerber zum Gutachten des DI S. vor, wesentlich sei zunächst die Frage, "ob es richtig ist, dass für den gegenständlichen Bauplatz ein Bebauungsplan nicht vorhanden ist. Nur so kann nämlich im Rahmen des § 55 Tiroler Raumordnungsgesetz geprüft werden, ob ein Fall dieses Paragraphen überhaupt vorliegt." Im Übrigen wäre auch zu differenzieren, ob im Sinne der §§ 117, 118 TROG 2011 die Rechtslage vor oder nach Erlassung des TROG 2011 anzuwenden gewesen wäre.

11 In seinem ergänzenden Gutachten vom 18. Mai 2016 führte DI S. unter Berücksichtigung der vom Revisionswerber in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Urkunden und nach Durchführung eines Ortsaugenscheins aus, seine Stellungnahme vom 22. März 2016 bleibe aufrecht. Weiters legte er dar, das vorliegend maßgebliche, am 20. Oktober 2014 aufsichtsbehördlich genehmigte ÖRK sehe im betreffenden Bereich "W05, Z1, D1/2" (W05 - Wohngebiet M Mitte; Z1 - unmittelbarer Bedarf; D1/2 - überwiegend geringe bis mittlere Baudichte) vor. Aus dem Verordnungstext gehe hervor, dass im betreffenden Bereich die Verbauung mit Einfamilienhäusern und mäßig verdichteten Bauformen auch weiterhin anzustreben sei. Nach dem Inhalt des Textes könne lediglich ein gewünschtes Ziel und die Ergebnisoffenheit des Verordnungsgebers gegenüber der Zielerreichung abgeleitet werden. Es sei nicht ersichtlich, ob die Verbauung im Bereich W05 mit Einfamilienhäusern und mäßig verdichteten Bauformen eine Mindestforderung oder eine Obergrenze sei. Auch mit der Formulierung "D1/2 - überwiegend geringe bis mittlere Baudichte" sei keine Aussage getroffen, ob eine Ober- oder Untergrenze des gemäß W05 anzustrebenden Zustandes gemeint sei. Die Formulierung im ÖRK lasse beide Sichtweisen zu. 12 Zu den Fragen des Revisionswerbers betreffend die Prüfung des Bauvorhabens nach § 55 Abs. 2 TROG 2011 führte DI S. aus, als Rahmen zur Beurteilung der geordneten Entwicklung könne der Bestand allein nicht herangezogen werden. Es gehe darum, die Zielvorgaben des ÖRK zu erfassen, dem allerdings diesbezüglich keine klaren Zielvorgaben zu entnehmen seien. Die Höhen des geplanten Objekts lehnten sich an die erreichten Bauwerkshöhen im Umfeld an und reizten die maximal zulässige Bauhöhe nach TBO 2011 bei weitem nicht aus. Auch die Flächeninanspruchnahme des Objekts sei vergleichbar mit einzelnen Bauwerken in der Nachbarschaft. Der Ausnutzung der Parzelle gemäß TBO 2011 stehe in den Regelungen des ÖRK für das betreffende Gebiet zudem nichts entgegen, weil keine expliziten Obergrenzen von Dichten, Höhen oder Grundstücksgrößen festgelegt worden seien. Ein Bebauungsplan für das vorliegende Grundstück bestehe nicht.

13 In der mündlichen Verhandlung vor dem LVwG vom 14. Juni 2016 führte DI S. aus, er habe zur fachlichen Beurteilung, ob ein Bebauungsplan erforderlich sei, das ÖRK herangezogen. Wenn sich aufgrund der Dichtedarstellungen und Berechnungen ergebe, dass die bestehenden Dichten überschritten seien, komme er zum Ergebnis, dass ein Bebauungsplan - vorrangig mit Festlegung der besonderen Bauweise - erforderlich sei, um entsprechende Dichtefestlegungen zu ermöglichen. Das ÖRK stelle eine Grundlage dieser Beurteilung dar, weil er sonst keinen Anhaltspunkt hätte, worin eine geordnete räumliche Entwicklung bestehen solle. Aufgrund der Festlegung "die Verbauung mit Einfamilienhäusern und mäßig verdichteten Bauformen ist hier auch weiterhin anzustreben" könne die Frage, ob sich ein Bebauungsplan im gegenständlichen Fall als notwendig erweise, nicht beantwortet werden. Aus fachlicher Sicht gebe es keine Richtlinie, welche Größenordnung einer mäßigen Verdichtung entspreche. Dies sei auch stark gemeindeabhängig.

14 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des LVwG wurde die Beschwerde des Revisionswerbers gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde M. vom 21. Oktober 2015 als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine ordentliche Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.

15 Begründend führte das LVwG im Wesentlichen aus, für das Baugrundstück bestehe kein Bebauungsplan. Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde M. sei am 30. Dezember 2003 in Kraft getreten. Daraus folge, dass der vom Revisionswerber ins Treffen geführte, am 10. September 1990 beschlossene Bebauungsplan nach § 18 TROG 1984 nach dem klaren Wortlaut des § 117 Abs. 1 TROG 2011 am 30. Dezember 2006 außer Kraft getreten sei. Die Baubehörde sei daher zu Recht davon ausgegangen, dass für das gegenständliche Bauvorhaben ein Gutachten gemäß § 55 Abs. 2 TROG 2011 erforderlich sei (arg. "...auf Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, ..."). Der raumordnungsfachliche Amtssachverständige DI S.

habe einen Vergleich mit bereits bestehenden Bauprojekten hinsichtlich Bebauung und Dimensionierung vorgenommen und sei zum Ergebnis gelangt, dass das gegenständliche Projekt in der Draufsicht vergleichbar mit einzelnen, nach Grundstücksnummern näher bezeichneten Bauwerken in der Nachbarschaft sei und die Ausnutzung der Parzelle "gemäß TBO" den Regelungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖRK) nicht entgegenstehe, weil keine expliziten Obergrenzen von Dichten, Höhen oder Grundstücksgrenzen festgelegt worden seien (wird unter Wiedergabe des ÖRK näher ausgeführt). Die im raumordnungsfachlichen Gutachten gezogenen Schlussfolgerungen, wonach das auf § 55 Abs. 2 TROG 2011 gründende Nichterfordernis eines Bebauungsplanes bestätigt worden sei, könnten daher aufrechterhalten bleiben. Der Revisionswerber verkenne im Übrigen, dass das ÖRK lediglich grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung einer Gemeinde zu treffen habe. Eine Detailschärfe dieses Planungsinstruments dergestalt, dass aus dessen Festlegungen bereits bindende Vorgaben für

einzelne Bauvorhaben, etwa in Bezug auf Bauhöhe und Bebauungsdichte abgeleitet werden könnten, komme einem ÖRK auch konzeptionell nicht zu. Fußend auf der Intention dieses Planungsinstruments sei es nicht Aufgabe der Rechtsprechung, allfällige sich aus der Formulierung des ÖRK für darauf basierende konkrete Detailplanungen ergebende Handlungsspielräume dahingehend zu "pervertieren", dass ausgesprochen werde, damit würde dem Bestimmtheitsgebot keine Rechnung getragen und dementsprechend wäre eine Bebauungsplan zu erlassen. Eine solche Auslegung würde die § 55 Abs. 2 TROG 2011 zu Grunde liegende gesetzliche Intention konterkarieren. Dies umso mehr, als die vorliegenden raumordnungsfachlichen Gutachten des DI S. eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes sowie eine nicht zweckmäßige und bodensparende Bebauung sowie eine im Hinblick auf die Größenverhältnisse nicht geordnete Gesamtentwicklung der Gemeinde durch das gegenständliche Projekt nicht einmal ansatzweise befürchten lassen. Das Vorbringen des Revisionswerbers erweise sich daher als inhaltlich verfehlt und auch weit über die subjektiven Rechte des § 26 Abs. 3 lit. f TBO 2011 hinausgehend. Überdies sei darauf zu verweisen, dass dem Nachbarn bezüglich allfälliger Dichtefestlegungen selbst Einwendungen nach dieser Bestimmung gar nicht zukämen (Hinweis auf VwGH 27.1.2011, 2009/06/0054).

16 Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil keine Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen gewesen sei, der grundsätzliche Bedeutung zukomme. Weder weiche die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehle es an einer solchen, bzw. sei die dazu vorliegende als uneinheitlich zu beurteilen. Auch lägen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

17 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Begehr, es kostenpflichtig wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben, in eventu in der Sache selbst zu entscheiden.

18 Die mitbeteiligte Partei erstattete eine Revisionsbeantwortung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Revision erwogen:

19 Die Revision erweist sich angesichts der Ausführungen in der Zulässigkeitsbegründung zum Fehlen von Rechtsprechung zur Auslegung des § 55 TROG 2011 als zulässig.

20 § 26 TBO 2011, LGBl. Nr. 57 in der Fassung

LGBI. Nr. 103/2015, lautet (auszugsweise):

"Parteien

(1) Parteien im Bauverfahren sind der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter.

(2) Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke,

a) die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren

Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und

...

(3) Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

...

f) das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die

nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.

..."

21 Die maßgeblichen Bestimmungen des TROG 2011, LGBl. Nr. 56

in der Fassung LGBl. Nr. 101/2016, lauten (auszugsweise):

"Örtliches Raumordnungskonzept

§ 31

Inhalt

(1) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Daten der Baulandbilanz grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung zu treffen. Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszurichten. Im örtlichen Raumordnungskonzept sind jedenfalls festzulegen:

...

g) die Grundzüge der Gliederung des Baulandes, insbesondere

hinsichtlich der Intensität und Dichte der Bebauung und der Erhaltung von unbebauten Flächen im Bereich des Baulandes,

...

(5) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind weiters jene Gebiete und Grundflächen festzulegen, für die Bebauungspläne zu erlassen sind (§ 54 Abs. 2 und 3). Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen ist jedenfalls für größere, im Wesentlichen noch unbebaute Gebiete und Grundflächen sowie für sonstige Gebiete und Grundflächen vorzusehen, bei denen dies im Hinblick auf die bestehende Grundstücksordnung oder den Stand der Erschließung oder Bebauung zur Gewährleistung einer (weiteren) geordneten verkehrsmäßigen Erschließung oder einer (weiteren) geordneten und Boden sparenden Bebauung erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn die Erlassung von Bebauungsplänen aufgrund der Größe der Gemeinde, der Siedlungs- und der Grundstücksstrukturen oder der aktuellen und der in absehbarer Zeit zu erwartenden Bautätigkeit zur Gewährleistung dieser Zielsetzungen nicht erforderlich ist. Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen kann auch hinsichtlich jener Gebiete und Grundflächen vorgesehen werden, bei denen dies zur Gewährleistung einer (weiteren) geordneten verkehrsmäßigen Erschließung oder einer (weiteren) geordneten und Boden sparenden Bebauung, insbesondere zur Verwirklichung verdichteter Bauformen einschließlich der nachträglichen Verdichtung bestehender Bauformen, zweckmäßig ist.

...

§ 54

Bebauungspläne

(1) In den Bebauungsplänen sind unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung des Baulandes, von Sonderflächen und von Vorbehaltstümern festzulegen. Die Bebauungspläne mit Ausnahme der ergänzenden Bebauungspläne (Abs. 8) sind möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen.

(2) Bebauungspläne sind für die nach § 31 Abs. 5 erster Satz im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Gebiete und Grundflächen zu erlassen, sobald

a) diese Gebiete bzw. Grundflächen als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltstümern gewidmet sind und

b) die Gemeinde finanziell in der Lage ist, die

verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Gebiete bzw. Grundflächen mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorzunehmen.

(3) Für die im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 5 festgelegten Gebiete können Bebauungspläne auch dann erlassen werden, wenn diese noch nicht als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltstümern gewidmet sind.

(4) Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen nach Abs. 2 besteht nicht für bereits bebaute Grundstücke, sofern die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Grundstücke mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung bereits besteht und die Erlassung von Bebauungsplänen zur

Gewährleistung einer geordneten weiteren Bebauung derselben nicht erforderlich ist.

...

(6) Bebauungspläne können unter der Voraussetzung nach Abs. 2 lit. b weiters für sonstige Gebiete oder Grundflächen erlassen werden, die als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltungsflächen gewidmet sind.

...

§ 55

Bebauungsregeln

(1) In Gebieten und auf Grundflächen, für die nach § 54 Abs. 2 ... ein Bebauungsplan zu erlassen ist, darf die Baubewilligung für den Neubau von Gebäuden mit Ausnahme von Nebengebäuden nur erteilt werden, wenn für das betreffende Grundstück der Bebauungsplan besteht und die darin festgelegte verkehrsmäßige Erschließung rechtlich sichergestellt ist. Im Fall des § 54 Abs. 8 darf die Baubewilligung für den Neubau von Gebäuden nur erteilt werden, wenn für das betreffende Grundstück der Bebauungsplan einschließlich des ergänzenden Bebauungsplanes besteht und die im Bebauungsplan festgelegte verkehrsmäßige Erschließung rechtlich sichergestellt ist.

(2) Im Übrigen darf auf Grundstücken, für die ein

Bebauungsplan nicht besteht, die Baubewilligung für den Neubau von

Gebäuden mit Ausnahme von Nebengebäuden nur erteilt werden, wenn

der Neubau

a) einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde

im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere im

Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den

Schutz des Orts- und Straßenbildes, nicht zuwiderläuft,

b) eine zweckmäßige und Boden sparende Bebauung des

betreffenden Grundstückes gewährleistet und

c) einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung und

Erschließung des betreffenden Gebietes mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

§ 117

Bebauungspläne

(1) Bestehende Bebauungspläne nach § 18 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 dürfen nicht mehr geändert werden. Sie treten mit der Erlassung des Bebauungsplanes für die betreffenden Grundflächen, spätestens jedoch drei Jahre nach dem Inkrafttreten des neuen oder geänderten Flächenwidmungsplanes nach § 111 Abs. 1 erster Satz, außer Kraft. Bis dahin ist auf die Festlegungen solcher Bebauungspläne, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen dieses Gesetzes stehen, im Bauverfahren Bedacht zu nehmen.

(2) Bebauungspläne, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch ergänzende Bebauungspläne, dürfen bereits vor dem Inkrafttreten des neuen oder geänderten Flächenwidmungsplanes nach § 111 Abs. 1 erlassen werden.

(3) Festlegungen über Geschoßflächendichten und über die Anzahl der Vollgeschoße, die am 30. September 2001 bestanden haben oder die bis zu diesem Zeitpunkt beschlossen worden sind, bleiben weiterhin aufrecht. § 61 und § 62 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung LGBI. Nr. 10/1997 und des Gesetzes LGBI. Nr. 21/1998 sind darauf weiter anzuwenden. Solche Festlegungen treten spätestens am 31. Dezember 2013 außer Kraft.

(4) Festlegungen über Baugrenzlinien und Höhenlagen, die am 30. September 2001 bestanden haben oder die bis zu diesem Zeitpunkt beschlossen worden sind, bleiben weiterhin aufrecht.

§ 59 Abs. 3 bzw. § 62 Abs. 4 in Verbindung mit § 61 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung LGBI. Nr. 10/1997 und des Gesetzes LGBI. Nr. 21/1998 sind darauf weiter anzuwenden.

(5) Bebauungspläne, die am 30. Juni 2005 bestanden haben oder die bis zu diesem Zeitpunkt beschlossen worden sind und in denen die Bauhöhe ausschließlich durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße festgelegt wird, bleiben weiterhin aufrecht. § 62 Abs. 1 erster und zweiter Satz dieses Gesetzes in der Fassung LGBI. Nr. 93/2001 ist darauf weiter anzuwenden. Wird der Bebauungsplan hinsichtlich des betreffenden Grundstückes geändert, so ist jedoch jedenfalls der oberste Punkt im Sinn des § 62 Abs. 1 erster Satz festzulegen.

(6) Abs. 1 gilt sinngemäß für noch bestehende Verbauungspläne (Wirtschaftspläne), soweit sie den Bebauungsplänen nach diesem Gesetz vergleichbare Festlegungen enthalten.

(7) Die am 30. Juni 2011 bestehenden allgemeinen und ergänzenden Bebauungspläne bleiben aufrecht. Sie gelten als Bebauungspläne im Sinn des § 54. Desgleichen bleiben zu diesem Zeitpunkt bestehende allgemeine Bebauungspläne, zu denen ein ergänzender Bebauungsplan nicht besteht, aufrecht. Sie sind, sofern an deren Stelle nicht Bebauungspläne im Sinn des § 54 erlassen werden, spätestens bis zum 31. Dezember 2015 um die fehlenden Festlegungen nach § 56 Abs. 1 zu ergänzen. Andernfalls treten sie mit dem Ablauf dieser Frist außer Kraft. Ergänzte allgemeine Bebauungspläne gelten als Bebauungspläne im Sinn des § 54.

§ 118

Bauverfahren

(1) Auf Grundstücken, die nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 als Bauland oder als Sonderflächen gewidmet worden sind, und auf Grundstücken, für die Verbauungspläne (Wirtschaftspläne) bestehen, darf abweichend vom § 55 Abs. 1 erster Satz die Baubewilligung für den Neubau von Gebäuden bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Inkrafttreten des neuen oder geänderten Flächenwidmungsplanes nach § 111 Abs. 1 auch erteilt werden, wenn ein Bebauungsplan für das betreffende Grundstück noch nicht besteht. Die Baubewilligung darf nur unter den Voraussetzungen nach § 55 Abs. 2 erteilt werden. In die Frist nach dem ersten Satz sind die Zeiten des Bauverfahrens, eines Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht, dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof und einer Bausperre im Sinn des § 72 nicht einzurechnen.

(2) Die zeitliche Einschränkung nach Abs. 1 erster Satz gilt nicht für Bauverfahren, die am 1. Jänner 1994 bereits anhängig waren.

(3) Bis zum Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit den Festlegungen nach § 31 Abs. 5 sowie auf in diesem Zeitpunkt anhängige Bauverfahren sind § 54 Abs. 5 und § 55 dieses Gesetzes in der Fassung LGBI. Nr. 27/2006 mit der Maßgabe weiter anzuwenden, dass an die Stelle des allgemeinen und des ergänzenden Bebauungsplanes der Bebauungsplan tritt. § 55 Abs. 1 dieses Gesetzes in der Fassung LGBI. Nr. 27/2006 findet auf Grundstücke, die als Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe, Sonderflächen für Handelsbetriebe oder Sonderflächen für Einkaufszentren gewidmet sind oder auf denen Gebäude, deren höchster Punkt mehr als 20 m über dem anschließenden Gelände liegt, keine Anwendung. § 54 Abs. 5 zweiter Satz ist anzuwenden."

22 Die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Mils (Gemeinderatsbeschluss vom 20. Mai 2014, gemäß § 67 Abs. 5 TROG 2011 aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 20. Oktober 2014, in Kraft getreten mit Ablauf der Kundmachungsfrist am 19. November 2014) über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes lautet (auszugsweise):

"§ 10

Besondere behördliche Maßnahmen

1) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Flächenwidmungsplan neu zu erlassen oder der bestehende Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.

...

3) Bei der Überarbeitung und Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes sind jedenfalls folgende Festlegungen zu treffen:

...

e) Die Erlassung von Bebauungsplänen ist im gesamten Bauland

verpflichtend, wenn die Bebauung auf Grundstücken größer als 800 m² erfolgt bzw. wenn auf einem Grundstück mehr als 4 Wohneinheiten errichtet werden können.

Darüber hinaus ist die Erlassung von Bebauungsplänen verpflichtend, soweit zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung nachfolgende bauliche Maßnahmen erforderlich sind:

- Sicherstellung einer ausreichenden und geordneten verkehrsmäßigen Erschließung

- Schaffung von zweckmäßig zu verbauenden Bauplätzen (Grundstücksneuordnung, Baulandumlegung),

- Sicherstellung einer Boden sparenden Bebauung bei derzeit noch unbebauten Grundstücken sowie Nachverdichtung in locker verbauten Gebieten,

- Erzielung von maßstabsgetreuen Bebauungsformen unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Ortsstruktur,

- Sicherstellung einer ausgewogenen Bebauung zum Schutze des Orts- und Straßenbildes."

Die gemäß § 1 Abs. 2 einen Bestandteil der Verordnung bildenden "Festlegungen zur baulichen Entwicklung (Beilage B) treffen für das in Rede stehende Gebiet folgende Anordnungen:

,W05 - Wohngebiet M Mitte

Z1 unmittelbarer Bedarf

W vorwiegend Wohnnutzung

D1/2 überwiegend geringe bis mittlere Baudichte

Das Wohngebiet W05 umfasst den Bereich Die

Bebauungsstruktur zeichnet sich durch Einfamilienhäuser und mäßig

verdichtete Bauformen aus. ... Die Verbauung mit

Einfamilienhäusern und mäßig verdichteten Bauformen ist hier auch weiterhin anzustreben. ...""

2 3 Vorauszuschicken ist zunächst, dass das LVwG seiner Entscheidung in nicht zu beanstandender Weise zu Grunde legte, dass der nach § 18 TROG 1994 beschlossene Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 am 30. Dezember 2006 außer Kraft getreten und für das vorliegende Bauansuchen demnach nicht von Bedeutung ist (vgl. dazu VwGH 27.8.2013, 2012/06/0153).

2 4 § 26 Abs. 3 lit. f TBO 2011 normiert als subjektivöffentliches Nachbarrecht das Fehlen des nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bebauungsplanes. Das LVwG legte seiner Entscheidung - wie bereits in Rz 15 dargestellt - zu Grunde, dass ein Bebauungsplan im gegenständlichen Fall nicht erforderlich sei und stützte sich diesbezüglich auf die eingeholten Sachverständigengutachten. 25 Der Revisionswerber macht - wie bereits im Verwaltungsverfahren - geltend, die eingeholten Gutachten ließen diesbezüglich eine abschließende Beurteilung nicht zu, und ist mit diesem Vorbringen im Ergebnis im Recht:

26 § 55 Abs. 1 TROG 2011 knüpft die Erteilung einer Baubewilligung in jenen Fällen, in denen ein Bebauungsplan zu erlassen ist, an die Voraussetzung, dass ein solcher Bebauungsplan vorliegt. Die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes ergibt sich wiederum aus § 54 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 5 erster Satz TROG 2011, wonach

im örtlichen Raumordnungskonzept (ÖRK) jene Gebiete und Grundflächen festzulegen sind, für die Bebauungspläne zu erlassen sind.

27 Aus dieser klaren Rechtslage folgt, dass angesichts des § 26 Abs. 3 lit. f TBO 2011, der Nachbarn iSd Abs. 3 das subjektive Recht auf Geltendmachung des Fehlens des Bebauungsplanes einräumt, wenn für das Baugrundstück nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan erforderlich ist, die im Revisionsfall maßgebliche Frage die ist, ob für das Grundstück der Mitbeteiligten ein Bebauungsplan erforderlich war. § 55 Abs. 2 TROG 2011 kommt entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nur dann zum Tragen, wenn kein Bebauungsplan erforderlich ist. Ob und welche subjektiven Rechte einem Nachbarn gemäß § 26 Abs. 3 lit. c TBO 2011 zukommen, wenn der Bebauungsplan erlassen wurde, ist im Rahmen der Beurteilung unter dem Gesichtspunkt des § 26 Abs. 3 lit. f TBO 2011 nicht maßgeblich.

28 Das Verwaltungsgericht hat zu den Voraussetzungen der Notwendigkeit eines Bebauungsplanes nicht explizit ein Gutachten eingeholt, sondern sich auf das von der Baubehörde "nach § 55 TROG 2011" eingeholte Gutachten und jenes des Sachverständigen DI S gestützt. Wie sich dem Protokoll über die mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht vom 14. Juni 2016 entnehmen lässt, hat der Sachverständige DI S über Befragen des Revisionsvertreters ohne näheres Eingehen auf bestimmte Rechtsgrundlagen angegeben, dass er zum Ergebnis komme, dass ein Bebauungsplan erforderlich sei (siehe auch oben, Rn 13). Unter Zitierung eines Passage der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes stellte er weiters fest, dass die Frage, ob sich ein Bebauungsplan im gegenständlichen Fall als notwendig erweise, nicht beantwortet werden könne.

29 Das Verwaltungsgericht ist auf diese Frage, ausgehend von der verfehlten Rechtsauffassung, dass die Annahme der Notwendigkeit eines Bebauungsplanes "die § 55 Abs. 2 TROG 2011 zugrunde liegende gesetzliche Intention vollends konterkarieren" würde, nicht näher eingegangen.

30 Der von der Baubehörde beigezogene raumplanerische Sachverständige DI G. beurteilte das Bauvorhaben in seinem Gutachten vom 12. August 2015 (siehe Rz 3) dahingehend, dass es "unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung und dem Schutz des Orts- und Straßenbildes" raumordnungsfachlich befürwortet werde. Aus dieser Aussage zum konkreten Vorhaben, aus der auch nicht ersichtlich ist, unter welchen rechtlichen Prämissen diese Aussage getroffen wurde, lässt sich für die Frage, ob ein Bebauungsplan erforderlich wäre, nichts ableiten.

31 Der vom LVwG mit der Begutachtung beauftragte Amtssachverständige DI S. erachtete das Ergebnis des vorgenannten Gutachtens "unter den gegebenen Voraussetzungen gemäß ÖRK und Einreichung" in seiner Stellungnahme vom 22. März 2016 zwar für richtig (siehe Rz 9), kam aber dann (ebenfalls ohne nähere Angaben, auf welcher Rechtsansicht seiner Auffassung gründe) zu den bereits angesprochenen rechtlichen Schlussfolgerungen, aus denen gerade nicht zu entnehmen wäre, dass die Erlassung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich sei.

32 Es wäre dem Verwaltungsgericht oblegen, ausreichende Sachverhaltsfeststellungen zur Frage der Notwendigkeit eines Bebauungsplanes zu treffen und im angefochtenen Erkenntnis eine nachvollziehbare Begründung zu geben, worauf sich die Rechtsauffassung gründet, dass für das Baugrundstück kein Bebauungsplan erforderlich gewesen sei.

33 Aus den im angefochtenen Erkenntnis enthaltenen Ausführungen erlauben keine Überprüfung der diesbezüglichen Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts. Das LVwG wird daher im fortgesetzten Verfahren die Entscheidungsgrundlage auf Sachverhaltsebene durch Ergänzung der Sachverständigengutachten zu verbreitern und anschließend die Rechtsfrage, ob im Revisionsfall ein Bebauungsplan zu erlassen ist, neu zu beurteilen haben. Das Verwaltungsgericht übersieht mit diesen Ausführungen, dass nach der Systematik der anzuwendenden bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften die von ihm angesprochene Frage der ausreichenden Determinierung gerade dahingehend geregelt wurde, dass von den Gemeindebehörden die Frage der Erlassung eines Bebauungsplanes zu prüfen wäre und gegebenenfalls der erforderliche Bebauungsplan zu erlassen wäre. Im Zusammenhang mit § 26 Abs. 3 lit. f TBO 2011 ist diese Frage aber sodann auch für das Verwaltungsgericht bei seiner Entscheidung, ob subjektive Rechte des Revisionswerbers verletzt wurden, maßgeblich. Für eine berichtigende Interpretation, wie sie im Ergebnis vom Verwaltungsgericht vorgenommen wurde, besteht keine Veranlassung.

34 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. 35 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014.

Wien, am 30. April 2019

Schlagworte

Baurecht NachbarPlanung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2019:RA2016060111.L00

Im RIS seit

10.07.2019

Zuletzt aktualisiert am

20.11.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at