

TE Vwgh Erkenntnis 2020/4/17 Ra 2019/05/0037

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.04.2020

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich
L82000 Bauordnung
L82004 Bauordnung Oberösterreich
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich
001 Verwaltungsrecht allgemein
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §8
BauO OÖ 1994 §31 Abs4
BauO OÖ 1994 §35 Abs1 Z2
BauRallg
ROG OÖ 1994 §18
ROG OÖ 1994 §18 Abs2 idF 2015/069
ROG OÖ 1994 §18 Abs5
ROG OÖ 1994 §32 Abs6

VwRallg

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bayjones und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Dr. Leonhartsberger als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Wölfl, über die Revision der Mag. C B in G, vertreten durch die Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1030 Wien, Am Heumarkt 10, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 30. Oktober 2018, LVwG-151261/42/RK/AKe, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde: Gemeinderat der Stadtgemeinde G; mitbeteiligte Partei:

Mag. M K, vertreten durch Dr. Bernhard Gumpoldsberger, Rechtsanwalt in 4600 Wels, Pollheimerstraße 15; weitere Partei:

Oberösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Stadtgemeinde G hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (im Folgenden: Verwaltungsgericht) die von der Revisionswerberin erhobene Beschwerde gegen den Berufungsbescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde G vom 30. März 2017, mit dem der von ihr erhobenen Berufung gegen den auf Antrag der mitbeteiligten Partei ergangenen Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde G für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einem näher bezeichneten Grundstück keine Folge gegeben worden war, als unbegründet ab.

2 Dabei ging das Verwaltungsgericht im Wesentlichen davon aus, dass die mitbeteiligte Partei Alleineigentümers einer näher bezeichneten Liegenschaft in G sei, wobei sich das baugeschäftliche Grundstück laut örtlichem Entwicklungskonzept (im Folgenden: ÖEK) von 2014 innerhalb der Zone 3 des Moränenrings befinde. Im fraglichen Gebiet östlich der T verlaufe der Moränenring zu einem Großteil über ein als Wohngebiet gewidmetes und bereits bebautes Gebiet, lediglich der Hügellücken zeige sich noch großteils unbebaut. Das Gelände westlich der Baulichkeit falle zum T-see hin relativ stark ab. Das baugeschäftliche Grundstück befinde sich in einem homogenen Siedlungsgebiet, welches durch Einfamilienhäuser bzw. Villen geprägt sei. Die Grundstücke seien bebaut und mit großräumigen Gartenanlagen mit Pool sowie mit diversen Nebengebäuden und Garagen ausgestattet. Das Grundstück der Revisionswerberin befinde sich südöstlich des baugeschäftlichen Grundstückes und grenze an dieses nicht unmittelbar an.

3 Das Bauvorhaben ersetze ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoß über dem Gelände, welches mit einem Flachdach abgedeckt werde. Auf Grund gegebener Hanglage trete das bestehende Gebäude mit dem Kellergeschoß talseitig zweigeschoßig in Erscheinung. Die bebaute oberirdische Grundfläche dieses vorhandenen Gebäudes betrage 142 m², die errechnete Geschoßflächenzahl (im Folgenden: GFZ) im Bestand betrage unter 0,2. Das künftig geplante Einfamilienhaus sei ein viergeschoßiges mit den maximalen Außenabmessungen der oberirdischen Geschoße von 15,4 m auf 15,55 m, wobei das Kellergeschoß vom zukünftigen Gelände großteils eingeschüttet bzw. als Terrasse begehbar ausgeführt werde. Das darauffolgende "Hanggeschoß" sei ostseitig von Erdreich umschlossen, trete jedoch talseitig bereits zur Gänze in Erscheinung. Über dem Hanggeschoß seien zwei weitere Geschoße aufgebaut, das letzte in zurückgesetzter Form, welche ebenfalls seeseitig entsprechend in Erscheinung träten. Die beiden Fußbodenoberkanten der oberen Geschoße lägen allseits über dem angrenzenden Gelände. Das Gebäude sei mit einem Flachdach abgedeckt. Die errechnete Geschoßflächenzahl betrage 0,52, wobei sich folgende Geschoßflächen ergäben: Hanggeschoß: 113,13 m², erstes Obergeschoß: 218,35 m², zweites Obergeschoß: 153,95 m², in Summe daher 485,43 m². Sowohl von der Seepromenade von G aus gesehen, als auch von relevanten Straßenpunkten des Grünzuges aus sowie aus Sicht des Grünzuges von Norden sei eine Einsehbarkeit gegeben.

4 Hinsichtlich der raumordnungsrechtlichen Belange stellte das Verwaltungsgericht fest, das zu Grunde zu legende Entwicklungskonzept Nr. 2 der Gemeinde G, beschlossen vom Gemeinderat mit Beschlüssen vom 31. März 2014 und 3. Juli 2014, sehe unter dem Titel "Zielkatalog Örtliches Entwicklungskonzept" unter "Allgemeine Ziele" in einer Aufzählung unter anderem den Passus "Erhaltung des Moränenringes (Hügelkranz/Grüne Stadtsilhouette) rund um den seeorientierten Stadtkern durch Beschränkung der baulichen Dichte; als Richtwert gilt eine GFZ von 0,25 bis 0,4; in begründeten Fällen (z.B. keine Einsehbarkeit, etc.) kann unter Einbeziehung eines Fachgremiums wie z.B. des Gestaltungsbeirates auch eine höhere GFZ festgelegt werden." vor. Sodann finde sich für Zone 3 - Moränenring unter "Zielkatalog Örtliches Entwicklungskonzept" folgende Festlegung:

"Zone 3 - Moränenring

-

Funktion des Moränenrings als landschaftsprägender Grüngürtel inmitten der Stadt durch Vermeidung einer baulichen Verdichtung mit wichtiger stadtstruktureller und stadthygienischer Funktion (Durchlüftung); als Richtwert gilt eine GFZ von 0,25 bis 0,4; in begründeten Fällen (z.B. keine Einsehbarkeit, etc.) kann unter Einbeziehung eines Fachgremiums wie z.B. des Gestaltungsbeirates auch eine höhere GFZ festgelegt werden.

-

Erhaltung einer weitgehend ungestörten Sichtbeziehung zum begrünten Hügelkranz vom See aus gesehen.

-

Erhaltung/Schaffen begrünter Quer- und Radialverbindungen zwischen Seeufer - Moränenring - Alpenvorland Zonen 4 bis 6.

-

Erhaltung bestehender Grünanlagen (...)."

5 In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht - soweit hier relevant - aus, dass der Regelung einer GFZ abstrakt insofern Relevanz zukomme, als die GFZ ein subjektiv-öffentliches Recht eines Nachbarn im Bauverfahren betreffe (Hinweis auf VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235, und vom 15.2.2011, 2009/05/0343). Der Umstand, dass die Erwähnung der GFZ im ÖEK und nicht im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan erfolgt sei, ändere nichts an ihrer prinzipiellen Verbindlichkeit (Hinweis wiederum auf VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235, und vom 15.2.2011, 2009/05/0343). 6 Die Regelung über die Bebauungsdichte im ÖEK des Flächenwidmungsplanes sehe als Richtwert für den Bereich des Moränenrings eine GFZ von 0,25 bis 0,4 vor und führe im zweiten Teilsatz unter "Zone 3 - Moränenring", erster Absatz, sodann die Möglichkeit an, unter Einbeziehung eines Fachgremiums eine höhere

GFZ festzulegen (arg: "kann ... festgelegt werden"). Was die

zuletzt genannte Wortfolge betreffe, so sei mit dieser Bestimmung unter verfassungsmäßigem, insbesondere kompetenzmäßigem Verständnis eindeutig nur eine Regelung angesprochen, wonach eine derartige Festlegung durch den Verordnungsgeber im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan (erst) noch erfolgen könne. Damit habe sich der Gemeinderat die - erst noch zu erfolgende - generell abstrakte Festlegung von höchstzulässigen GFZ je nach unterschiedlichen Gegebenheiten im Moränenring vorbehalten. Wenn von "begründeten Fällen" gesprochen werde, in welchen eine höhere GFZ festgelegt werden könne, so könne dies nicht einzelne, in die Kompetenz des Bürgermeisters fallende Bauverfahren betreffen, weil etwa dem Bürgermeister als erstinstanzlicher Baubehörde eine derartige Festlegung schon verfassungsmäßig nicht zukomme. Diese Regelung könne sich somit nur an die Behörde der örtlichen Raumplanung der Gemeinde richten, weshalb aus diesem Zusatz für die Revisionswerberin keine subjektiven Rechte abgeleitet werden könnten.

7 Abgesehen davon sei die Möglichkeit der Festlegung einer höheren GFZ in Einzelfällen auch inhaltlich nur vage (beispielhaft) eingegrenzt. Es handle sich daher um eine wenig konkrete Festlegung. Im gegenständlichen Bauverfahren seien zwar diverse Aussagen des Gestaltungsbeirates ersichtlich, jedoch sei für das konkrete Bauvorhaben keine (allenfalls höhere) GFZ ausgewiesen, weil eine solche gar nicht festgestellt worden sei und von diesem Gremium mangels Zuständigkeit auch gar nicht hätte festgelegt werden können.

8 Zur Frage, ob die im ÖEK Nr. 2 getroffenen inhaltlichen Bestimmungen überhaupt von einem entsprechenden Geltungswillen des zuständigen Gremiums (Gemeinderat) getragen seien, stellte das Verwaltungsgericht die Entstehungsgeschichte dieser Festlegungen dar. Demnach sei der Gemeinderat von einer ursprünglich im Flächenwidmungsplan enthaltenen Festlegung einer GFZ (von bis maximal 0,25) abgerückt und zu einer Aufnahme in die Zielbestimmungen des ÖEK übergegangen, um eine "möglichste Beweglichkeit" in Bezug auf einzelne Bauvorhaben zu erreichen. Darunter seien vom Gemeinderat ganz offensichtlich (allerdings verfassungsmäßig nicht zulässig) einzelne Bauverfahren subsumiert worden. Eine Festlegung in Verordnungsform mit der Konsequenz einer zwingenden Einhaltung sei als nicht gerecht und zielführend beurteilt worden, da die Baugründe im Moränenbereich "topografisch nicht gleich zu beurteilen" seien, was "für Einzelfallbeurteilungen" spreche. Bereits die Materialien für die Entstehung des ÖEK Nr. 1 hätten ergeben, dass die Begrenzung der GFZ im Flächenwidmungsplan als "dort nicht umsetzbar" erachtet worden sei, weshalb das Verwaltungsgericht nicht von einem diesbezüglichen Geltungswillen ausgehe. Eine rechtmäßige Normierung einer GFZ sei daher weder für das konkrete Bauverfahren noch für zukünftige Bauverfahren im fraglichen Gebiet anzunehmen, weshalb dieses - generell ein subjektiv-öffentliches Recht bewirkende - Kriterium für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit von Bauvorhaben derzeit ausscheide. Das hier vorliegende System eines "unverbindlichen Richtwertes" verbunden mit der Möglichkeit von Ausnahmen stelle - anders als in VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235, wo für bestimmte Bereiche (Ortsrandbereich) eine ausnahmslose GFZ von 0,5 im ÖEK festgelegt gewesen sei - keine genügend konkrete Regelung dar, um im Bauverfahren als Festlegung

einer GFZ berücksichtigt zu werden. 9 Die ordentliche Revision sei unzulässig, da gegenständlich auf Grund unklarer Bestimmungen im von der belangten Behörde erlassenen ÖEK eine bloß einzelfallbezogene Interpretation des Verwaltungsgerichtes vorzunehmen gewesen sei. Auch liege keine Abweichung von der im angefochtenen Erkenntnis zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor, weil sich der gegenständliche Sachverhalt hinsichtlich der Festlegung einer GFZ davon unterscheide.

10 Dagegen richtet sich die vorliegende Revision.

11 Sowohl die belangte Behörde als auch die mitbeteiligte

Partei brachten jeweils eine Revisionsbeantwortung ein, in der die Zurück- bzw. Abweisung der Revision beantragt wurde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1 2 Die Revision bringt in ihrer Zulässigkeitsbegründung (§ 28 Abs. 3 VwGG) im Wesentlichen vor, das Verwaltungsgericht sei von einschlägiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu der Frage, ob das bestehende subjektive Nachbarrecht auf Einhaltung der im ÖEK festgelegten Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes (Bebauungsdichte/Geschoßflächenzahl) durch das gegenständliche Bauvorhaben verletzt werde, abgewichen. Der vorliegende Sachverhalt sei ident mit dem dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14.12.2007, 2006/05/0235, zugrundeliegenden Sachverhalt, wobei das Verwaltungsgericht von diesem Erkenntnis abgewichen sei. Hier wie dort liege kein Bebauungsplan vor, die höchstzulässige GFZ sei durch Verordnung der Stadtgemeinde im ÖEK als Teil des Flächenwidmungsplans normiert, die sprachliche Ausgestaltung der höchstzulässigen GFZ im ÖEK der Gemeinde G sei ebenso hinreichend und unmissverständlich formuliert wie jene im bereits entschiedenen Fall, in beiden Fällen habe die belangte Behörde keine konkrete Prüfung dahingehend vorgenommen, ob und aufgrund welcher Erwägungen die Anordnung der höchstzulässigen GFZ im konkreten Fall nicht anzuwenden sei, und die Argumentation der Stadtgemeinden betreffend die erteilten Baubewilligungen trotz unzulässig erhöhter GFZ sei in beiden Fällen ident. Bei Beachtung dieser Judikatur hätte das Verwaltungsgericht die GFZ im ÖEK als verbindlich festgelegt beurteilen und der Beschwerde stattgeben müssen. Sollte der Verwaltungsgerichtshof der Ansicht sein, die Entscheidung 2006/05/0235 sei auf den gegenständlichen Fall nicht übertragbar, bestehe hinsichtlich eines im ÖEK verankerten Richtwertes der GFZ keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. liege hinsichtlich der Auslegung des § 21 Abs. 6 sowie des § 18 Abs. 3 Z 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994 keine solche Rechtsprechung vor.

13 Die Revision ist im Hinblick auf die Frage der Verbindlichkeit der im ÖEK der Gemeinde G enthaltenen Regelungen einer GFZ zulässig.

14 Aus den Bestimmungen über die Verbauungsdichte, wozu jedenfalls auch das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Sinne eines Verhältnisses der Gesamtgeschoßfläche eines Gebäudes zur Fläche des Bauplatzes wie bei der GFZ nach § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 zählt, erwachsen subjektive öffentliche Nachbarrechte (vgl. mit näherer Begründung VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235). 15 Die Baubehörde hat im Baubewilligungsverfahren - auch von Amts wegen - zu prüfen, ob das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht (§ 35 Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994). 16 Das ÖEK bildet einen Teil des Flächenwidmungsplanes (vgl. wiederum VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235, sowie 31.7.2012, 2010/05/0001). Es entfaltet jedenfalls Bindungswirkungen gegenüber der Gemeinde, die bei der Erstellung und Erlassung des Flächenwidmungsplanes die in ihm festgelegten Ziele zu berücksichtigen hat (vgl. § 18 Abs. 5 Oö. ROG 1994). Im Hinblick auf die Einheit des Flächenwidmungsplanes mit dem ÖEK haben allfällige, eigentlich im Flächenwidmungsplan zu treffende Regelungen des ÖEK die normativen Wirkungen eines Flächenwidmungsplanes. Sie sind daher bei der Prüfung im Baubewilligungsverfahren heranzuziehen, es sei denn, es handelt sich um Regelungen, die sich nur an die Gemeinde richten und keine entsprechend konkreten Festlegungen beinhalten (vgl. VwGH 4.11.2016, Ro 2014/05/0054; 29.9.2015, Ra 2015/05/0055).

17 Die zuletzt genannte Rechtsprechung ist zu § 18 Oö. ROG 1994 sowohl in der Fassung vor LGBl. Nr. 1/2007 als auch in der Fassung LGBl. Nr. 1/2007 ergangen. § 18 Oö. ROG 1994 in der Fassung LGBl. Nr. 1/2007 lautete:

"§ 18

Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Der Flächenwidmungsplan besteht aus

1.

dem Flächenwidmungsteil und

2.

dem örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept).

Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren, der Flächenwidmungsteil auf einen solchen von fünf Jahren auszulegen.

(2) Das örtliche Entwicklungskonzept hat als Grundlage der übrigen Flächenwidmungsplanung die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten.

(3) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan) und ergänzenden textlichen Festlegungen; es hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:

1. das Baulandkonzept, das

a)

den künftigen Baulandbedarf,

b)

die räumliche und funktionelle Gliederung des Baulands im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen,

c) ..."

18 Mit LGBl. Nr. 69/2015 wurde § 18 Oö. ROG 1994 neuerlich novelliert, sodass dieser seit 1. Juli 2015 folgendermaßen lautet:

"§ 18

Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Der Flächenwidmungsplan besteht aus

1.

dem Flächenwidmungsteil und

2.

dem örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept).

Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren, der Flächenwidmungsteil auf einen solchen von fünf Jahren auszulegen.

(2) Das örtliche Entwicklungskonzept ist Grundlage des Flächenwidmungsteiles sowie der Bebauungsplanung und hat die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten.

(3) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan) und den gegebenenfalls notwendigen ergänzenden textlichen Festlegungen; es hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:

...

(5) In Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im Flächenwidmungsteil (Abs. 1 zweiter Satz Z 1) für das gesamte Gemeindegebiet auszuweisen, welche Flächen als Bauland (§ 21 bis § 23), als Verkehrsflächen (§ 29) oder als Grünland (§ 30) gewidmet werden. Die Gemeinde hat dabei

auf Planungen benachbarter Gemeinden und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie auf raumbedeutsame Maßnahmen anderer Planungsträger möglichst Bedacht zu nehmen.

..."

19 Mit derselben Novelle wurde § 32 Oö. ROG 1994, der den Inhalt des Bebauungsplanes regelt, in seinem Abs. 6 - neben einem Klammerausdruck - um den letzten Satz ergänzt, sodass dieser Absatz folgendermaßen lautet:

"(6) Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes (Grundflächenzahl) oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers. Bei Verwendung einer Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl ist die Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen."

20 Der geänderte Wortlaut des Abs. 2 des § 18 Oö. ROG 1994 lässt keine inhaltliche Änderung gegenüber der Vorgängerregelung erkennen. So wie bisher wird klargestellt, dass das ÖEK Grundlage für die - nunmehr explizit genannte - weitere Flächenwidmungsplanung ist. An dem grundsätzlichen Konzept der Einheit des Flächenwidmungsplanes mit dem ÖEK, an dem die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes anknüpft, wurde nichts geändert.

21 Daran vermögen auch die Materialien zu § 18 der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015, LGBl. Nr. 69 (BlgLT 1381/2015, 27. GP 10) nichts zu ändern. Dort ist Folgendes ausgeführt:

"Zu Art. I Z 17 (§ 18 Abs. 2): Durch den im Abs. 2 enthaltenen ausdrücklichen Hinweis auf die Planungsinstrumente Flächenwidmungs(teil)planung und Bebauungsplanung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept ausschließlich die Grundlagen für den Flächenwidmungsteil und in weiterer Folge für den Bebauungsplan zu beinhalten haben (vgl. dazu insbesondere die Inhalte des örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß Abs. 3). Jene konkreten spezifischen Vorgaben, die speziell auch im Bauverfahren Relevanz zeitigen sollen, sind nach dem System des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 jedenfalls dem Flächenwidmungsteil bzw. einem allfälligen Bebauungsplan vorzubehalten."

22 Die Einfügung des letzten Satzes von § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 wird in den Materialien (BlgLT 1381/2015, 27. GP 25) damit begründet, dass es wegen unterschiedlicher Berechnungsmethoden immer wieder zu Problemen bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl und der Baumassenzahl (Einbeziehung von Keller, Loggia, Terrassen und außen liegender Stiegen, Objekte in Hanglage), gekommen sei. Deshalb sei ausdrücklich normiert, dass bei Verwendung einer Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl die konkrete Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen sei. 23 Der Landesgesetzgeber intendierte demnach zwar einen Ausschluss der Berücksichtigung konkreter Festlegungen des ÖEK in den einzelnen Bauverfahren, doch lässt sich diese Absicht der Neuformulierung des § 18 Abs. 2 Oö. ROG 1994 nicht entnehmen. Auf Erkenntnisquellen außerhalb des kundgemachten Gesetzes (Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, Parlamentarische Protokolle etc.) darf nur zurückgegriffen werden, wenn - was hier nicht der Fall ist - die Ausdrucksweise des Gesetzgebers Zweifel aufwirft (vgl. VwGH 13.2.2018, Ra 2017/02/0219, mwN). 24 Dass § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 nunmehr explizit anordnet, dass bei Festlegung einer Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl die konkrete Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen ist, hat keine Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen ÖEK, Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplan. Nach wie vor ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke einerseits im Bebauungsplan festzulegen oder auszuweisen, andererseits können Festlegungen der Bebauungsdichte, die auch durch die GFZ ausgedrückt werden kann, im Flächenwidmungsplan für als Bauland gewidmete Flächen getroffen werden (vgl. dazu wiederum VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235).

25 Die zu § 18 Oö. ROG 1994 in der Fassung LGBl. Nr. 1/2007 bzw. vor LGBl. Nr. 1/2007 ergangene Judikatur ist daher auf die hier maßgebliche Fassung LGBl. Nr. 69/2015 übertragbar. Demnach haben allfällige, eigentlich im Flächenwidmungsplan zu treffende Regelungen des ÖEK die normativen Wirkungen eines Flächenwidmungsplanes und sind daher bei der Prüfung im Baubewilligungsverfahren heranzuziehen, sofern sie sich nicht nur an die Gemeinde richten und entsprechend konkrete Festlegungen enthalten sind.

26 Das Verwaltungsgericht vertritt die Auffassung, schon der

Wortlaut des ÖEK der Gemeinde G ("Richtwert", "kann ... festgelegt

werden") lege nahe, dass eine derartige Festlegung der GFZ durch den Ordnungsgeber im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan (erst) noch erfolgen könne. Dafür sei der Gemeinderat zuständig, nicht aber der Bürgermeister im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens.

27 Aus dem Umstand, dass das ÖEK Formulierungen wie

"Richtwert" und "kann ... festgelegt werden" enthält, kann nicht

geschlossen werden, dass sich die darin enthaltenen Regelungen ausschließlich an die Gemeinde richteten und nicht entsprechend konkrete Festlegungen beinhalteten, die in einem Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen wären. Solche Formulierungen (vgl. auch "soll überlegt werden" im Erkenntnis 2006/05/0235) sind der Aufgabe des ÖEK, auch Zielbestimmungen für den Flächenwidmungsplan zu enthalten (§ 18 Abs. 5 Oö. ROG 1994), geschuldet, schließen aber nicht die Qualifikation enthaltener Festlegungen als konkret aus. Dem hier zu beurteilenden ÖEK ist ein zahlenmäßig definierter Wert der GFZ von 0,25 bis 0,4 im Moränenring zu entnehmen, weshalb diesbezüglich jedenfalls von einer hinreichend konkreten Festlegung auszugehen ist. Der Umstand, dass - anders als bei dem dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14.12.2007, 2006/05/0235, zugrundeliegenden Sachverhalt - nicht nur eine Maximalzahl, sondern eine Bandbreite angegeben ist, ändert nichts an der Beurteilung, dass der zahlenmäßig erfasste Bereich der zulässigen GFZ bestimmt ist.

28 Darauf, dass in begründeten Fällen unter Einbeziehung eines Fachgremiums von diesem Richtwert abgewichen und eine höhere GFZ "festgelegt" werden kann, braucht hier nicht eingegangen zu werden, weil eine solche Festlegung weder in Verordnungs- noch in Bescheidform erfolgt ist. Die Möglichkeit einer solchen Festlegung führt jedenfalls nicht dazu, dass die grundsätzliche Bestimmung der GFZ mit 0,25 bis 0,4 nicht ausreichend konkret wäre. 29 Für den betroffenen Nachbarn bedeutet dies, dass er die Überschreitung der oberen Grenze der GFZ von 0,4 erfolgreich geltend machen kann.

30 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. 31 Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 17. April 2020

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2Baubewilligung BauRallg6Baurecht NachbarPlanung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2020:RA2019050037.L00

Im RIS seit

30.06.2020

Zuletzt aktualisiert am

30.06.2020

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at