jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1997/2/18 96/05/0079

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.02.1997

Index

L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §58 Abs2;
BauRallg;
B-VG Art118 Abs1;
B-VG Art118 Abs3 Z9;
B-VG Art18 Abs1;
ROG OÖ 1994 §2 Z10;
ROG OÖ 1994 §33 Abs1;
ROG OÖ 1994 §33 Abs2;
ROG OÖ 1994 §33 Abs3;
ROG OÖ 1994 §33 Abs4;
ROG OÖ 1994 §34 Abs1;
ROG OÖ 1994 §39;
VwRallg;

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 Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Marktgemeinde Wartberg ob der Aist, vertreten durch den Bürgermeister, dieser vertreten durch Dr. B, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 1. Februar 1996, Zl. BauR-P-421040/19-1996 Els, betreffend Versagung der Genehmigung eines Bebauungsplanes, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat der beschwerdeführenden Gemeinde Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Gemäß dem im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 3 der beschwerdeführenden Gemeinde (vom Gemeinderat beschlossen am 22. April 1994, Genehmigung der Landesregierung vom 20. Juni 1994, kundgemacht in der Zeit vom 27. Juni bis 12. Juli 1994) wurden die sogenannten "Traunmüllergründe" (die Grundstücke Nr. 397, 396/1, 396/2, 395/1 und 395/2, KG Wartberg ob der Aist) als Bauland-Wohngebiet gewidmet (die Widmung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke im "Bauland-Wohngebiet" wurde erstmals im Flächenwidmungsplan Nr. 1 im Jahre 1980 beschlossen). Im Jahre 1992 befaßte die Gemeinde, die die Absicht hatte, für die "Traunmüllergründe" einen Bebauungsplan festzulegen, die Ortsbildkommission mit der Begutachtung des erarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes. Im Protokoll der Sitzung der Ortsbildkommission für das Mühlviertel vom 5. März 1993 ist festgehalten, daß die Kommission einhellig die Auffassung vertrete, daß jede Bebauung der gegenständlichen Fläche das äußere Ortsbild beeinträchtige. So gesehen sei ohne Berücksichtigung der derzeitigen Rechtslage eine Bebauung nicht wünschenswert. Wie im Befund angeführt, sei die Fläche im Flächenwidmungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Für die Bebauung des Grundstückes bestehe ein Rechtsanspruch und die Gemeinde wolle die geplante Bebauung realisieren lassen. Der der Kommission vorgelegte Bebauungsplanvorschlag sehe eine stark verdichtete Siedlung in 1 1/2 geschoßiger Bebauungshöhe vor. Dieser Vorschlag werde vom Planungsausschuß befürwortet. Der Entwurf nehme weitgehend auf die Lage zur Wenzelskirche Rücksicht und versuche eine Beeinträchtigung dadurch zu vermeiden, daß vom Westen her gesehen der Blick auf die freistehende Wenzelskirche nicht gestört werde und "daß von Osten die Bebauung den Blick einen weitgehend offenen Eindruck" biete. Ein positiver Effekt sei die Einbeziehung der östlich anschließenden, eher zusammenhanglosen Einzelhäuser in die Gesamtbebauung. Die vorgeschlagene Randbepflanzung fördere eine Einbettung in die Landschaft. Die Planung werde daher in dieser Form von seiten der Ortsbildkommission zur Kenntnis genommen. Die Kommission empfehle, bei der Ausführung des Projektes die Materialwahl nach Kriterien der Ortsüblichkeit vorzunehmen, insbesondere bezüglich der Dachdeckung. Eine weitere Verbauung der westlich und südwestlich angrenzenden Flächen wäre aus Gründen des äußeren Ortsbildes jedenfalls abzulehnen. Diesem Umstand trage der Bebauungsplan durch seine äußere Begrenzung und Geschlossenheit Rechnung.

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 25. Juni 1993 wurde der "Bebauungsplan Nr. 54 - Traunmüller (Compact)" in der in der in dieser Sitzung vorgelegten Form mit 24 Stimmen (bei einer Stimmenthaltung) beschlossen. In der Folge kam es zur Verständigung gemäß § 21 Abs. 1 Oö Raumordnungsgesetz 1972 über den beabsichtigten Bebauungsplan bzw. zu einer Kundmachung gemäß § 21 Abs. 2 Oö Raumordnungsgesetz 1972 darüber.

Die Abteilung Raumordnung und bautechnischer Sachverständigendienst der Oö Landesregierung erhob in ihrer Stellungnahme vom 6. Oktober 1993 dagegen keinen grundsätzlichen Einwand im Sinne eines Versagungsgrundes. Es seien jedoch die zulässigen Gebäudehöhen nochmals einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Durch die Festlegungen betreffend das Vollgeschoß, daß der Fußboden des Erdgeschoßes bis 30 cm über dem fertigen Gelände liegen könne und eine Übermauerung im Dachgeschoß talseitig bis 1,30 cm zulässig sei, könnten das äußere Ortsbild störende Höhenentwicklungen nicht ausgeschlossen werden.

Der Regionsbeauftragte für Natur- und Landschaftsschutz stellte fest, daß das Areal im Flächenwidmungsplan als Wohngebiet ausgewiesen und im Zuge der Überarbeitung in naturschutzfachlicher Sicht mehrmals eine allfällige Rückwidmung in Grünland empfohlen worden sei. Nach Anmerkungen zu einigen textlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes (Übermauerungen sollten nicht über 1,0 m zulässig sein, ein Dachneigungswinkel von 45 Grad sei entsprechend der landschaftsgebundenen Bauweise nie verwendet worden und ein Färbelungsplan sollte für die Gesamtanlage zwingend vorgeschrieben werden) wird festgestellt, daß nach Maßgabe der angeführten Empfehlungen und unter Zugrundelegung der rechtswirksamen Baulandwidmung der Bebauungsplan in naturschutzfachlicher Sicht seitens des Regionsbeauftragten als akzeptabel beurteilt werde, zumal durch die vorgesehenen begleitenden Maßnahmen, wie Vorpflanzungen und lediglich eingeschoßige Bebauung, eine mögliche Einbindung in das Landschaftsbild und in die exponierte Lage erzielt werde.

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 17. Dezember 1993 wurde der "Bebauungsplan Nr. 54 - Traunmüller (Compact)" in einer geänderten Form, bestehend aus 26 Häusern in verdichteter Flachbauweise mit einem Erholungsgebiet, das in das öffentliche Gut übertragen werden solle, beschlossen (24 Stimmen dafür und eine Gegenstimme). Mit Schreiben der beschwerdeführenden Gemeinde vom 30. Dezember 1993 wurde dieser Bebauungsplan der Oö Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 17. Jänner 1994 stellte der Landeskonservator für Oberösterreich fest, daß die geplante Verbauung vom Standpunkt der Denkmalpflege negativ beurteilt werden müsse. Der Landeskonservator schließe sich damit der Stellungnahme der Ortsbildkommission an, die einhellig und grundsätzlich die Auffassung vertreten habe, daß "jede Bebauung der gegenständlichen Fläche das äußere Ortsbild beeinträchtige". Daß die Ortsbildkommission eine Bebauung letztlich doch zur Kenntnis genommen habe, liege darin begründet, daß die in Rede stehende Fläche rechtskräftig gewidmet sei. In diesem Zusammenhang werde darauf verwiesen, daß bereits im seinerzeitigen Verfahren zur Erstellung des Flächenwidmungsplanes eine eindeutig negative Stellungnahme abgegeben worden sei. Das überlieferte Erscheinungsbild von Wartberg mit Pfarrkirche und ehemaliger Wenzelskirche stelle gewissermaßen eine nicht veränderbare "Ikone" des Mühlviertels dar und sei als solche auch international bedeutsam.

Der Ortsplaner führte in seiner Stellungnahme vom 25. Jänner 1994 aus:

"Das Planungsgebiet für gegenständlichen Bebauungsplan liegt am Nord- bzw. Osthang nahe des Ortskernes. Am höchsten Punkt dieses Hangbereiches in etwa 180 m westlicher Entfernung zum Planungsbereich befindet sich die Wenzelskirche.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück stellt ein natürlich abgegrenztes Gebiet dar, nach Westen zur Wenzelskirche abgegrenzt durch eine Geländestufe (Böschung) und anschließend zur Wenzelskirche ansteigendes Gelände, nach Norden durch einen Straßeneinschnitt mit begleitender Baum-Buschbepflanzung und nach Osten hin durch die bestehende Hangbebauung mit Einzelhäusern.

Die Bebauung besteht aus drei Gruppen aneinandergereihter Häuser, die raumbildend hofartig angeordnet sind, mit einer offenen Seite nach Osten zur bestehenden Einzelhausbebauung. Dadurch wird diese in die Gesamtanlage einbezogen und es entsteht eine in sich geschlossene eingeschoßige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschoßen in Gruppenbauweise, die auf das Ortsbild und damit auf die Lage der Wenzelskirche weitestgehend Rücksicht nimmt.

Durch eine Randbepflanzung mit bodenständigen Laubbäumen und durch dichte Durchgrünung innerhalb der Siedlung wird eine Einbettung in die Landschaft erreicht.

Durch die Geschlossenheit der Verbauung und die weitgehende Einbettung in die Landschaft trägt der Bebauungsplan dem Rechnung, daß die westlich und südwestlich, nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen aus Gründen des äußeren Ortsbildes nicht verbaut werden sollen. Es bleibt ein unbebauter Bereich, der den Freiraum zwischen Ortsbebauung und Wenzelskirche sicherstellt.

Die isolierte Lage und dadurch die Wirkung des Erscheinungsbildes der Wenzelskirche ist durch die Entfernung von ca. 180 m zur geplanten Bebauung gewahrt.

..."

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 3. Feber 1994 wurde die neuerliche Beratung des Bebauungsplanes "Traunmüller" im Bau- und Kulturausschuß beschlossen. Die Landesregierung teilte zum vorgelegten Bebauungsplan mit (Schreiben vom 9. Februar 1994), daß er neuerlich öffentlich aufzulegen und ein neuerlicher Beschluß darüber zu fassen sei (die Begründung in dem dazu verwiesenen Schreiben findet sich nicht im Akt). In der Sitzung des Gemeinderates vom 3. November 1994 wurde der Bebauungsplan, wie er in der Sitzung des Gemeinderates vom 17. Dezember 1993 beschlossen worden war, neuerlich ausführlich diskutiert, es kam jedoch zu keiner Beschlußfassung.

Mit Beschluß des Gemeinderates der beschwerdeführenden Gemeinde vom 10. Mai 1995 wurde der Bebauungsplan letztlich in der für die verfahrensgegenständliche Genehmigung relevanten Form beschlossen. Es sind mittels Festlegung von Baulinien zu bebauende Flächen für zwanzig eieinhalbgeschoßige Wohngebäude, die nördlich und westlich in gekuppelter Bauweise vorgenommen werden sollen, vorgesehen. Südlich ist eine Baufläche für eine Reihenhauswohnanlage (mit acht Reihenhäusern) angeordnet; die geplante Bebauung liegt ca. 180 m von der Wenzelskirche entfernt; es ist - wie vom Ortsplaner dargestellt - eine Randbepflanzung mit Laubbäumen und eine dichte Begrünung der Siedlung vorgesehen.

Mit Schreiben der beschwerdeführenden Gemeinde vom 9. Juni 1995 wurde dieser Bebauungsplan der belangten Behörde als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

In der Stellungnahme der belangten Behörde vom 13. September 1995 nahm die belangte Behörde zu dem vorgelegten Bebauungsplan dahingehend Stellung, daß "durch die sensible Lage unterhalb der Pfarr- bzw. der

Wenzelskirche und der damit verbundenen Einflußnahme auf das Orts- und Landschaftsbild überörtliche Interessen in besonderem Maß berührt werden und somit ein Genehmigungsvorbehalt im Sinn des § 34 Abs. 1 Oö ROG 1994 gegeben ist". Nach den vorliegenden Gemeinderatsprotokollen könne eine detaillierte Behandlung der einzelnen Stellungnahmen der durch die Planung Betroffenen nicht nachvollzogen werden. Dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 3. November 1994 sei zu entnehmen, daß sich der Gemeinderat generell mit grundsätzlichen Bedenken befaßt habe, welchen Inhalt diese Einwendungen im einzelnen gehabt hätten, sei nicht "ablesbar". Bestimmte, näher angeführte Aufsichtsbeschwerden vom Mai 1995 seien noch nicht behandelt worden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens habe das Bundesdenkmalamt in der Weise Stellung genommen, daß "jegliche Verbauung des im Hinblick auf die dominante Lage der "Wenzelskirche" denkmalschützerisch äußerst sensiblen Bereiches der sogenannten "Traunmüller-Gründe" zu verhindern ist und daher mit einer Zustimmung aus ihrer Sicht - gleich welche Art der Verbauung beabsichtigt ist - nicht zu rechnen sein wird". Gerade im Hinblick auf diese nochmals massiv geäußerten Bedenken des Bundesdenkmalamtes sehe sich die belangte Behörde zur Feststellung veranlaßt, daß die im Akt enthaltenen "Fotomontagen" nicht als objektives Beurteilungskriterium angesehen werden könnten, zumal die tatsächlichen Gelände- und Abstandsverhältnisse zu wenig plastisch in Erscheinung träten. Es sei daher beabsichtigt, diesem Plan die Genehmigung gemäß § 34 Abs. 2 Z. 4 Oö ROG 1994 zu versagen.

Der Regionsbeauftragte für Natur- und Landschaftsschutz stellte mit Schriftsatz vom 1. August 1995 fest, daß seinen im Verfahren gegebenen Anregungen entsprochen worden sei. Weiters sei die Gesamtanzahl der Objekte von 24 auf 20 Wohngebäude reduziert worden. Die in den nördlichen und westlichen Randzonen vorgesehene Bebauung erfolge nicht mehr als geschlossene Gruppenbauweise, sondern in gekuppelter Bauweise. Nur im südlichen Bereich solle die Gebäudereihe als Reihenhausanlage beibehalten werden. Nach Maßgabe der rechtswirksamen Baulandwidmung und des dadurch gegebenen Rechtsanspruches auf eine widmungskonforme Bebauung werde der Bebauungsplan aus naturschutzfachlicher Sicht zur Kenntnis genommen, "zumal durch die getroffenen Festlegungen keine Störung im Sinne eines Versagungsgrundes aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zu erwarten ist und auch die vorgesehenen Abänderungen als Verbesserung im Sinne einer Einfügung in das Orts- und Siedlungsbild zu beurteilen sind. Des weiteren soll durch die vorgeschriebenen begleitenden Maßnahmen wie Vorpflanzungen und die vorgelagerten Kinderspielplätze und Erholungsflächen eine möglichste Einbindung in das Landschaftsbild und in die gegebene exponierte Lage erzielt werden".

Mit Schreiben vom 6. November 1995 nahm die beschwerdeführende Gemeinde zu den Einwänden der belangten Behörde im Genehmigungsverfahren wie folgt Stellung: Die Stellungnahmen der Nachbarn und Anrainer seien in der Gemeinderatssitzung vom 3. November 1994 besprochen worden. Diese Stellungnahmen seien den Fraktionen des Gemeinderates vorgelegt und in Fraktionssitzungen ausführlich behandelt worden. In der Gemeinderatssitzung sei daher keine Behandlung im Detail erfolgt. Da der Großteil der Stellungnahmen gleichlautend sei, seien sie in Bausch und Bogen behandelt worden. Es seien nur jene Stellungnahmen berücksichtigt worden, die von von der Planung betroffenen Personen abgegeben worden seien.

Was die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes betreffe, werde festgestellt, daß das Bundesdenkmalamt bereits im Jahr 1973 auf die Schaffung einer Sichtschutzzone im Bereich rund um die Wenzelskirche hingewiesen habe. In welchem Umfang, Ausmaß oder Abstand eine solche geschaffen werden sollte, sei nicht ausgeführt worden. Der Gemeinderat der beschwerdeführenden Gemeinde habe im Sommer 1995 das örtliche Entwicklungskonzept beschlossen. In diesem sei eine Sichtschutzzone im Bereich der Wenzelskirche verankert worden. Die sogenannten "Traunmüllergründe" lägen danach außerhalb dieser Sichtschutzzone bzw. bildeten diese den optischen Abschluß des Ortskernes zur Sichtschutzzone rund um die Wenzelskirche. Es werde noch einmal besonders darauf verwiesen, daß der Abstand der geplanten Siedlung zur Wenzelskirche ca. 200 m betrage und daher von keiner Beeinträchtigung gesprochen werden könne.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde dem angeführten Bebauungsplan gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs. 2 Z. 1 und 4 Oö ROG 1994 die Genehmigung versagt. Die Entscheidung wurde im wesentlichen damit begründet, daß durch die sensible Lage des Planungsgebietes unterhalb der Pfarr- bzw. Wenzelskirche und der damit verbundenen Einflußnahme auf das Orts- und Landschaftsbild überörtliche Interessen im besonderen Maß berüht werden und der Plan daher gemäß § 34 Abs. 1 Oö ROG 1994 einer Genehmigungspflicht durch die Aufsichtsbehörde unterliege. Weiters sei festgestellt worden, daß insofern ein Verfahrensmangel vorliege, als aus den dem Verfahrensakt angeschlossenen Gemeinderatsprotokollen eine detaillierte Behandlung der einzelnen Stellungnahmen der durch die Planung

Betroffenen (Nachbarn und Anrainer) nicht nachvollzogen werden könne. Aus dem Protokoll vom 3. November 1994 ergebe sich, daß sich der Gemeinderat zwar generell mit grundsätzlichen Bedenken von Betroffenen befaßt habe, welche Inhalte diese Einwendungen gehabt hätten, sei nicht ableitbar. Mit Schreiben vom 6. November 1995 sei zu diesen Vorwürfen zwar ausführlich Stellung genommen worden, dem angeschlossenen Protokollauszug des Gemeinderates sei nicht zu entnehmen, ob diese ausführliche Behandlung auch durch die dafür zuständigen Mitglieder des Gemeinderates erfolgt sei. Aus der Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 19. Juli 1995 ergebe sich eindeutig, daß jegliche Verbauung des im Hinblick auf die dominante Lage der "Wenzelskirche" denkmalschützerisch äußerst sensiblen Bereiches der sogenannten "Traunmüllergründe" zu verhindern sei und daher mit einer Zustimmung aus der Sicht des Denkmalschutzes - gleich, welche Art der Verbauung beabsichtigt sei - nicht zu rechnen sein werde. Auch aus der Sicht der Ortsbildkommission und der am Verfahren beteiligten maßgeblichen Fachdienststellen der Oö Landesregierung seien die sogenannten "Traunmüllergründe" im Hinblick auf die beschriebene sensible Lage von jeglicher Bebauung freizuhalten, da die Nutzung des rechtskräftig gewidmeten Baulandes einen krassen Fall einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes darstelle und daher im massiven Widerspruch zu den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Z. 7 Oö ROG 1994 darstelle. Im Hinblick auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 3 und § 21 Abs. 1 Oö ROG 1994 hätte die beschwerdeführende Gemeinde eine Überprüfung bzw. Interessensabwägung dahingehend vorzunehmen gehabt, ob die durch den vorliegenden Bebauungsplan präzisierte Verbauung des von dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan erfaßten Planungsbereiches und der damit bewirkte nicht mehr rückzuführende Eingriff in die Sichtzone des Ensembles der "Wenzelskirche" im Sinne der "heutigen Vorstellungen von (örtlicher) Raumordnung" zu verantworten oder als "Planungsfehler" zu qualifizieren sei. Dies gelte umso mehr, als die in Rede stehende Baulandwidmung seit der Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 der beschwerdeführenden Gemeinde aus dem Jahre 1980 datiere. Diese Überprüfung des Flächenwidmungsplanes - aktualisiert durch den vorliegenden Bebauungsplan - habe die beschwerdeführende Gemeinde jedoch trotz des klaren Auftrages des zweiten Satzes des § 39 Abs. 3 Oö ROG 1994 bislang nicht vorgenommen. Die beschwerdeführende Gemeinde habe daher "durch die (wiederholte) Beschlußfassung des gegenständlichen Bebauungsplanes einen Verstoß gegen explizite Bestimmungen des Oö ROG 1994 und gegen fundamentale Grundsätze der Raumordnung gesetzt, welchen sie auch durch die durch die Aufsichtsbehörde mitgeteilten Versagungsgründe zurückzunehmen nicht bereit war". Im Hinblick auf diese der beschwerdeführenden Gemeinde mitgeteilten und somit bekannten Verstöße gegen Raumordnungsgrundsätze und gesetzliche Bestimmungen werde dem vom Gemeinderat der beschwerdeführenden Gemeinde am 10. Mai 1995 und 3. November 1995 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 54 "Traunmüller" aus den Gründen des § 34 Abs. 2 Z. 1 und 4 Oö ROG 1994 die Genehmigung versagt.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Die beschwerdeführende Gemeinde erachtet sich in ihrem Recht auf genehmigungsfreie Erlassung eines Bebauungsplanes, in eventu in ihrem Recht auf Genehmigung des Bebauungsplanes verletzt.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, eine Gegenschrift erstattet und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 39 Abs. 2 Oö Raumordnungsgesetz 1994 - Oö ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993, sind im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes (das ist der 1. Jänner 1994) anhängige Verfahren zur Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen nach dem jeweiligen Stand des Verfahrens nach den Bestimmungen dieses Landesgesetzes weiterzuführen.

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des Oö ROG 1994 lauten:

"§ 2

Raumordnungsziele und -grundsätze

(1) Die Raumordnung hat insbesondere folgende Ziele:

1. ...

...

7.

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

8.

...

10.

die Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes einschließlich der Ortsentwicklung sowie die Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes; unvermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen bestmöglich auszugleichen.

(2) ... ."

"§ 21

Bauland

(1) Als Bauland dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich aufgrund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Das gilt auch für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde.

(2) ... ."

"§ 33

Verfahren in der Gemeinde

(1) Bei der Erlassung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes hat die Gemeinde

1.

...

2.

der Landesregierung

3.

...

innerhalb von acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. ..."

"§ 34

Aufsichtsverfahren und Kundmachung

(1) Beschließt der Gemeinderat einen Flächenwidmungsplan, so ist dieser mit dem dazugehörigen Akt und den Planungsunterlagen vor Kundmachung des Beschlusses der Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Ein Bebauungsplan ist der Landesregierung vor Kundmachung des Beschlusses nur dann zur Genehmigung vorzulegen, wenn überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden. Überörtliche Interessen werden dann besonders berührt, wenn dies der Gemeinde von der Landesregierung anläßlich ihrer Stellungnahme gemäß § 33 Abs. 1 mitgeteilt wurde.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan

1.

Raumordnungszielen und -grundsätzen oder festgelegten Planungen angrenzender Gemeinden oder

2.

einem Raumordnungsprogramm oder einer Verordnung gemäß § 11 Abs. 6 oder

3.

dem örtlichen Entwicklungskonzept oder

4.

sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Verfahrensbestimmungen,

widerspricht oder

5.

die geordnete wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigen würde.

(3) Vor Versagung der Genehmigung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zu geben, hiezu binnen einer angemessenen, jedoch mindestens sechs Wochen betragenden Frist Stellung zu nehmen.

(4) ..."

Gemäß der Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 1 OÖ ROG 1994 gelten u.a. im Zeitpunkt des Inkrafttretens geltende Flächenwidmungspläne als Flächenwidmungspläne dieses Landesgesetzes. § 39 Abs. 3 erster Satz leg. cit. sieht vor, daß die Flächenwidmungspläne zu überprüfen sind und spätestens innerhalb von fünf Jahren ein Flächenwidmungsplan samt örtlichen Entwicklungskonzept zu beschließen ist. Gemäß § 39 Abs. 3 zweiter Satz Oö ROG 1994 ist der Flächenwidmungsplan dahingehend zu überprüfen, ob die im Flächenwidmungsplan gewidmeten, aber noch nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführten Baulandflächen mit den Grundsätzen dieses Landesgesetzes noch vereinbar sind. Baulandflächen, deren Widmung den angeführten Grundsätzen widersprechen, sind durch Änderung des Flächenwidmungsplanes der geeigneten Baulandwidmung oder Grünlandwidmung zuzuführen.

In der Beschwerde wird bestritten, daß die Voraussetzungen für eine Genehmigungspflicht eines Bebauungsplanes, nämlich, daß überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden bzw. daß dies der Gemeinde von der Landesregierung anläßlich ihrer Stellungnahme gemäß § 33 Abs. 1 Oö ROG 1994 mitgeteilt worden sei, vorlägen. Im angefochtenen Bescheid werde zwar festgestellt, daß durch den Bebauungsplan das Orts- und Landschaftsbild und damit überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt würden. Es fehlten aber jegliche Feststellungen, weshalb die vorgesehenen Baulichkeiten das Orts- und Landschaftsbild überörtlich berührten. Der angefochtene Bescheid enthalte weiters keine Feststellung, daß eine entsprechende Stellungnahme der Landesregierung gemäß § 33 Abs. 1 Oö ROG 1994 abgegeben worden sei.

Gemäß dem wiedergegebenen § 34 Abs. 1 Oö ROG 1994 ist ein Bebauungsplan nur dann zur Genehmigung der Landesregierung vorzulegen, wenn überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden. Überörtliche Interessen werden danach dann besonders berührt, wenn dies der Gemeinde von der Landesregierung anläßlich ihrer Stellungnahme gemäß § 33 Abs. 1 mitgeteilt wurde.

Im Ergebnis ist der beschwerdeführenden Gemeinde Recht zu geben, daß nicht ausreichend begründet wurde, warum im vorliegenden Fall durch den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan überörtiche Interessen im besonderen Maß berührt werden. Es ist zwar der belangten Behörde zuzustimmen, daß die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ein Aspekt ist, der als im überörtlichen Interesse gelegen angesehen werden kann (vgl. in diesem Sinne das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 27. November 1991, Slg. Nr. 12.918). Dies macht aber nicht die Begründung dafür entbehrlich, daß die angenommene Einflußnahme auf das Orts- und Landschaftsbild überörtliche Interessen IM BESONDEREN MAßE berührt. Eine solche Begründung erscheint insbesondere im Hinblick darauf erforderlich, daß die Widmung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke als Bauland-Wohngebiet im geltenden Flächenwidmungsplan mit Genehmigung der Landesregierung erfolgte und in bezug auf die Raumordnungsgrundsätze und -ziele des § 2 Oö ROG 1994, insbesondere den in § 2 Z. 10 leg. cit. vorgesehenen Grundsatz der Wohnung des Orts- und Landschaftsbildes keine Bedenken bestanden. Weiters ist in diesem Zusammenhang klarzustellen, daß sich die Frage der besonderen Berührung überörtlicher Interessen durch einen Bebauungsplan nur auf jenen normativen Inhalt des Bebauungsplanes beziehen kann, der nicht bereits durch den Flächenwidmungsplan normativ festgelegt ist. Insoweit - wie im vorliegenden Fall - die Zulässigkeit der Bebauung eines Grundstückes durch den von der Aufsichtsbehörde genehmigten Flächenwidmungsplan festgelegt ist, darf diese

normative Anordnung nicht der Anlaß sein, einen Bebauungsplan als genehmigungspflichtig zu qualifizieren. Daß sich aber aus der besonderen Art der im Bebauungsplan konkret für zulässig erklärten Bebauung eine Einflußnahme auf das Orts- und Landschaftsbild ergibt, die überörtliche Interessen im besonderen Maße berührt, ist im angefochtenen Bescheid gleichfalls nicht begründet worden. In diesem Zusammenhang fehlt auch jegliche Auseinandersetzung damit, daß durch das im Sommer 1995 festgelegte örtliche Entwicklungskonzept der beschwerdeführenden Gemeinde eine von der Denkmalschutzbehörde geforderte Sichtschutzzone um die Wenzelskirche im Ausmaß von 180 m angeordnet wurde und diese Sichtschutzzone von den "Traunmüllergründen" im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan auch nicht berührt wird. Festzuhalten ist im vorliegenden Zusammenhang auch noch, daß § 34 Abs. 1 3. Satz Oö ROG 1994 nicht dahin verstanden werden kann, daß allein die Mitteilung der Landesregierung, überörtliche Interessen würden durch einen Bebauungsplan besonders berührt, schon ergibt, daß vom Vorliegen dieses Kriteriums auszugehen ist. Diese Anordnung stellt vielmehr eine verfahrensrechtliche Regelung dar, die für den Fall einzuhalten ist, daß überörtliche Interessen im besonderen Maße als berührt angesehen werden. Bei einer anderen Auslegung dieser Anordnung wäre eine tatsächliche Überprüfung des Kriteriums, daß durch den Bebauungsplan überörtliche Interessen im besonderen Maße berührt werden, ausgeschlossen, was gegen das Legalitätsprinzip und das Rechtsstaatsgebot gemäß Art. 18 Abs. 1 B-VG verstoßen würde.

Daraus ergibt sich aber, daß im angefochtenen Bescheid keine entsprechende Begründung dafür vorliegt, um gemäß § 34 Abs. 1 zweiter Satz Oö ROG 1994 überhaupt von einer aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes ausgehen zu können. Der angefochtene Bescheid erweist sich daher schon aus diesem Grund als rechtswidrig.

Es fehlt im angefochtenen Bescheid aber auch jegliche Begründung für die Heranziehung des Versagungsgrundes des § 2 Abs. 1 Z. 7 Oö ROG 1994, nämlich die Vermeidung von landschaftsschädlichen Eingriffen, insbesondere die Schaffung oder Erweiterung von Baulandsplittern. Wenn die belangte Behörde mit der Heranziehung dieses Versagungsgrundes allenfalls § 2 Abs. 1 Z. 10 Oö ROG 1994 gemeint hat, nämlich die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, einschließlich der Ortsentwicklung, sowie die Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes, fehlt auch in diesem Zusammenhang eine Begründung, warum die im Bebauungsplan nunmehr konkret vorgesehene Verbauung, die - wie dargelegt - eine Sichtschutzzone zur Wenzelskirche im Ausmaß von 180 m einhält, diesen Grundsatz verletzt. Außerdem ist nicht ersichtlich, warum der bloße Umstand der BEBAUUNG von Grundflächen, die mit aufsichtsbehördlicher Genehmigung im Flächenwidmungsplan zu Bauland-Wohngebiet gewidmet wurden, der Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes bzw. des typischen Orts- und Landschaftsbildes entgegenstehen sollte. Auch im Zusammenhalt mit den konkreten Versagungsgründen muß beachtet werden, daß im aufsichtsbehördlichen Verfahren betreffend den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan Einwände nur gegen die konkret vorgesehene Verbauung, nicht aber gegen die durch eine ganz andere Norm, nämlich den Flächenwidmungsplan, angeordnete Zulässigkeit der Bebauung selbst erhoben werden dürfen.

Die belangte Behörde hat weiters § 39 Abs. 3 Oö ROG 1994 betreffend die Verpflichtung der Gemeinden zur Änderung der bestehenden Flächenwidmungspläne, sofern ein solcher im Widerspruch zu Grundsätzen des Oö ROG 1994 steht, schon im Hinblick darauf zu Unrecht herangezogen, daß sich diese Bestimmung ausschließlich auf Flächenwidmungspläne bezieht.

Die belangte Behörde ist allerdings im Recht, daß nicht entscheidend ist, ob die Behandlung von Einwendungen betroffener Personen durch den Gemeinderat im Detail im Protokoll über die Gemeinderatssitzung festgehalten ist, sondern vielmehr, ob tatsächlich im Gemeinderat eine solche Behandlung der Einwendungen im einzelnen - sofern sie nicht gleichartig sind - stattgefunden hat. Aus § 33 Abs. 4 leg. cit., nach dem von betroffenen Personen Einwendungen u.a. gegen Bebauungspläne erhoben werden können, muß im Zusammenhalt mit § 33 Abs. 1 bis 3 leg. cit. abgeleitet werden, daß diese Einwendungen im Gemeinderat auch zu behandeln sind. Wie sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin selbst ergibt, sind die Einwendungen im einzelnen nur in den Fraktionssitzungen, nicht aber im Gemeinderat besprochen worden. Die belangte Behörde hat diesbezüglich zutreffend eine Verfahrensverletzung angenommen. Dies kann jedoch nicht zur Abweisung der Beschwerde führen, da schon der Annahme der Genehmigungspflicht des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes ein Begründungsmangel anhaftet.

Aus den angeführten Gründen war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Schlagworte

Auslegung Gesetzeskonforme Auslegung von Verordnungen Verfassungskonforme Auslegung von Gesetzen VwRallg3/3 Begründungspflicht und Verfahren vor dem VwGH Begründungsmangel als wesentlicher Verfahrensmangel Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1996050079.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at