jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1989/9/29 V201/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.1989

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2 / Verordnung Inhalt gesetzwidrig
B-VG Art139 Abs1 / Präjudizialität
B-VG Art139 Abs1 / Prüfungsgegenstand
B-VG Art139 Abs1 / Prüfungsmaßstab
Verordnung des Planungsausschusses der Landeshauptstadt Salzburg vom 23.01.1985. Beschlußakt 48 B 165, mit der der Bebauungsplan "3c" vom 22.10.1951 hinsichtlich der Gp 160/17. 160/18 und 160/21. KG Morzg, abgeändert wird
Sbg BebauungsgrundlagenG 1968 §3 Abs2
Sbg BebauungsgrundlagenG 1968 §3 Abs4
Sbg BebauungsgrundlagenG 1968 §7
Sbg BebauungsgrundlagenG 1968 §11
Sbg RaumOG 1977 §12 Abs1 Z2

Leitsatz

Antrag des VwGH auf Aufhebung eines Bebauungsplanes - im präjudiziellen Umfang - zulässig; Beschwerdelegitimation ungeachtet des Verlustes des Eigentums am Baugrundstück gegeben; gesetzwidrige Verhinderung der Errichtung von Bauten auf einem als Bauland gewidmetem Grundstück durch Festlegung der Höchsthöhe mit 0,00 m

Spruch

Die Verordnung des Planungsausschusses der Landeshauptstadt Salzburg vom 23. Januar 1985, Beschlußakt 48 B165, mit der der Bebauungsplan "3c" vom 22. Oktober 1951 hinsichtlich der Gp. 160/17, 160/18 und 160/21, KG Morzg, abgeändert wird, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 4/1985, wird, soweit darin für das im Einreichplan ONr. 9 als "Gp. 160/17" bezeichnete Grundstück die Höchsthöhe 0,00 m festgelegt wird, als gesetzwidrig aufgehoben.

Die Salzburger Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung im Landesgesetzblatt verpflichtet.

Im übrigen wird der Antrag zurückgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Verwaltungsgerichtshof beantragt gemäß Art139 Abs1 B-VG, die Verordnung des Planungsausschusses der

Landeshauptstadt Salzburg vom 23. Januar 1985, Beschlußakt 48 B165, mit der der Bebauungsplan "3c" vom 22. Oktober 1951 hinsichtlich der Gp. 160/17, 160/18 und 160/21, KG Morzg, abgeändert wird, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 4/1985, als gesetzwidrig aufzuheben.

2. Diesem Antrag liegt eine (zu Zl. 86/06/0042 protokollierte) Beschwerde gegen einen Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 13. Januar 1986 zugrunde, der nach den Ausführungen im Antrag des Verwaltungsgerichtshofes folgende Vorgeschichte hat:

Mit (Bauplatzerklärungs-)Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 21. Oktober 1965 wurde den Beschwerdeführern des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens die baubehördliche Genehmigung zur Widmung des Grundstückes Nr. 160/17, KG Morzg, (rund 2500 m2) als Bauplatz (Verbauung mit Wohnhaus) erteilt. Des weiteren wurde darin bestimmt und gemäß §8 der Stadtbauordnung 1958 bekanntgegeben, daß die Baulinie in einem Abstand von 5 m zur Hofhaymerallee (Nordgrenze) und von 1,50 m zur Hellbrunner Allee (Ostgrenze) als Mindestbaulinie verläuft. Es wurde die offene Bauweise mit einer Bauhöhe von zwei Geschoßen festgelegt und darauf verwiesen, daß das Grundstück laut Flächenwidmungsplan im "erweiterten Wohnbaugebiet" liege und in dem vom Gemeinderat am 22. Oktober 1951 beschlossenen Bebauungsplan "3c" (kundgemacht im Amtsblatt Nr. 3/1964) die ein- bis zweigeschoßige Bauweise festgelegt worden sei.

Bald darauf wurde die Baubewilligung erteilt und in der nördlichen Hälfte des Grundstückes ein Wohnhaus errichtet (verbaute Fläche rund 330 m2, zuzüglich 48 m2 Garage).

Durch die Hellbrunn-Landschaftsschutzverordnung, LGBl. 45/1967, wurde der hier relevante Bereich nicht erfaßt. Dies geschah erst durch die Salzburg-Süd-Landschaftsschutzverordnung, LGBl. 2/1975, mit der das Landschaftsschutzgebiet nach Norden hin bis über die Hofhaymerallee hinaus vergrößert wurde. Durch die nunmehr geltende Salzburg-Süd-Landschaftsschutzverordnung 1981, LGBl. 84, (erlassen auf Grund des neuen Salzburger Naturschutzgesetzes 1977, LGBl. 86) erfolgte eine neuerliche Ausweitung.

Am 5. September 1984 langte beim Magistrat der Landeshauptstadt Salzburg ein mit 30. August 1984 datiertes Ansuchen der Beschwerdeführer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens um Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Doppelwohnhauses (mit Garage) auf dem Grundstück Nr. 160/17, KG Morzg, ein (situiert im südlichen Teil, rund 180 m2 verbaute Fläche, Abstand zur Hellbrunner Allee wie der im nördlichen Teil gelegene Bestand). Aus den betreffenden Plänen geht hervor, daß an die Westgrenze des Grundstückes die schmalen, nur wenige Meter breiten Grundstücke Nr. 160/18 (nördlicher Bereich, im Miteigentum der Beschwerdeführer) und Nr. 160/21 (südlicher Bereich, im Eigentum des Erstbeschwerdeführers) anschließen.

Der Amtssachverständige für Naturschutz der Salzburger Landesregierung führte in seinem Gutachten vom 30. Oktober 1984 unter Hinweis auf die geringe Entfernung des geplanten Neubaues zu den Alleebäumen in der Hellbrunner Allee aus, daß dadurch die Allee in ihrem Erscheinungsbild leide. Da eine Versagung des Baues wegen des Baulandcharakters des Grundstückes nicht in Frage komme, werde empfohlen, die Errichtung unter bestimmten Auflagen zu bewilligen, wodurch die Beeinträchtigung auf ein vertretbares Ausmaß reduziert werde, ua. seien die Gebäude mindestens 10 m von der Grundgrenze nach Westen abzurücken. Der Amtssachverständige des Magistrats der Landeshauptstadt Salzburg führte in seinem Gutachten vom 12. November 1984 aus, es werde das Landschaftsgefüge des Eingangsbereiches der Hellbrunner Allee durch jede weitere Baumaßnahme beeinträchtigt.

Die Salzburger Landesregierung stimmte am 21. November 1984 der von der Landeshauptstadt Salzburg ins Auge gefaßten Änderung des Bebauungsplanes "3c" (vgl. §14 Abs3 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1977) zu.

Mit Beschluß des Planungsausschusses der Landeshauptstadt Salzburg vom 23. Januar 1985 wurde gemäß §2 im Zusammenhalt mit den §§5 und 27 Abs2 des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG), LGBl. 69/1968, der Bebauungsplan "3c" hinsichtlich der Gp. 160/17, 160/18 und 160/21, KG Morzg, im Einreichplan ONr. 9 grün umrandet, wie folgt geändert:

"1.) Entlang der Hofhaymerallee sowie der Hellbrunner-Allee wird die offene (einzeln freistehend) Bebauungsart festgelegt.

2.) Als Höchsthöhe wird, bezogen auf den Straßensattel der

Hellbrunner-Allee

für die im Einreichplan ONr. 9 rot umrandete Fläche

gemäß §11 Abs1 lita BGG. 10,50 m

gemäß §11 Abs1 litb BGG. 6,50 m

für die verbleibende Fläche des Bauplatzes

gemäß §11 Abs1 lita und b BGG. 0,00 m

festgelegt.

3.) Die Baufluchtlinie wird zur Achse der 16,00 m breiten Hofhaymerallee mit 19,00 m und zur Straßengrundgrenze der Hellbrunner-Allee, ausgehend von der südlichen Bauplatzgrenze auf eine Länge von 40,00 m mit 12,00 m und in weiterer Fortsetzung mit 2,00 m gemäß blauer Eintragung im beiligenden Einreichplan ONr. 9 festgelegt."

Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4/1985. Da sich nach Erhebung der beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerde herausstellte, daß in dieser Kundmachung das Datum der Beschlußfassung mit 9. Januar 1985 angeführt war, wurde diese offensichtlich auf einem Versehen beruhende Unrichtigkeit mit der Kundmachung im Amtsblatt Nr. 20/1986 auf 23. Januar 1985 berichtigt.

In dem der Beschlußfassung des Planungsausschusses vom 23. Januar 1985 zugrundeliegenden Amtsbericht heißt es:

"Amtsmeinung:

Der gegenständliche Bereich an der Hofhaymer Allee liegt am Beginn der stadtstrukturell sehr bedeutsamen Achse zum Schloß Hellbrunn und bildet den Übergang vom Freiraum Freisaal zum Grünbereich an der Allee. An diese Nahtstelle heran reichen die Ausläufer der Kleingmainer Bebauung, welche an der Hofhaymer Allee größere Dimensionen, nach Süden (und Westen) hin jedoch eine aufgelockerte Stadtrandstruktur mit freistehenden Wohnhäusern aufweist.

Der nähere Eingangsbereich zur Hellbrunner Allee wird im Osten durch eine freie Wiesenfläche und im Westen durch das Grundstück von Prof. I begrenzt, auf welchem eine große Villa und ein parkartiger Baumbestand gegeben sind. Das Charakteristikum dieses Gebietes besteht nun darin, daß die entlang der Hellbrunner Allee situierte Bebauung transparent angeordnet ist und somit eine für den Erlebniswert der Allee bedeutungsvolle Durchdringung der Grünbereiche vorhanden und spürbar ist; dabei ist es auch besonders wichtig, daß die Bauwerke in der bestehenden Bebauungsdichte im dortigen Raum nur eine untergeordnete, das Auslaufen der Bebauung andeutende Rolle spielen und das charakteristiche Erscheinungsbild der Allee nicht maßgeblich stören.

Eine Verdichtung der Bebauung muß im vorliegenden Bereich aber aus städtebaulichen Gründen negativ gesehen werden: Die hochwertige, historisch bedeutungsvolle Landschaft an der Hellbrunner Allee darf durch zusätzliche Bauwerke nicht beeinträchtigt werden; in diesem spezifischen städtischen Raum muß davon ausgegangen werden, daß die hier bereits bestehende Bebauung schon das Ausmaß des maximal Vorstellbaren aufweist. Die für das Grundstück Gp. 160/17 u.a. beantragte Baumaßnahme würde eine einschneidende Veränderung der gegebenen, als ausgewogen zu bezeichnenden Situation zum Negativen bedeuten:

+ Das geplante Objekt würde durch seine Baumasse eine "Abriegelung" des Grundstückes zur Hofhaymer Allee hin herbeiführen und damit die visuelle Durchlässigkeit ganz wesentlich vermindern.

+ Neubau und Bestandsobjekt würden sehr dicht nebeneinander situiert sein und damit eine konzentrierte Baumasse darstellen, welche entsprechend den oa. Kritierien jedenfalls als stadtbildstörend qualifiziert werden muß.

+ Das durch zusätzliche Baumaßnahmen sich ergebende erhöhte Verkehrsaufkommen im Eingangsbereich der Allee ist einmal funktionell gesehen als Belastung des Beginnes dieser von Fußgängern und Radfahrern stark frequentierten Wegverbindung nach Hellbrunn anzusehen; weiters würden die - wie angenommen werden kann - zwischenzeitlich auf der Allee geparkten Pkw eine erhebliche Störung vor allem in gestalterischer Hinsicht bedeuten und das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Abschließend wird noch einmal betont, daß hier grundsätzlich unterschieden werden muß zwischen der die Hofhaymer Allee begleitenden, den Raum Freisaal begrenzenden Bebauung mit stadtvillaartigen Einzelhäusern und der an der Einmündung der Hofhaymer Allee beginnenden stadtstrukturellen Situation, welche eine reizvolle Öffnung zur Erholungslandschaft an der Allee darstellt. Daß in diesem durch den Alleebeginn geprägten Randbereich der

Bebauung einschneidende Bebauungsbedingungen festgelegt werden sollen, ist daher augenscheinlich, zumal die gegenständliche Parzelle hinsichtlich der dort gegebenen Struktur mit einer großen Villa ausreichend bebaut ist. Zweifelsohne handelt es sich im vorliegenden Fall um eine stadtgestalterisch äußerst bedeutungsvolle Situation im Süden von Salzburg. Die Festlegung der Bebauungsgrundlagen zielt daher darauf ab, den parkartigen Gartenbereich des gegenständlichen Grundstückes von jeder Bebauung freizuhalten; die bebaubare Fläche im Bereich der Bestandsvilla wird derart festgelegt, daß keine Erweiterungen möglich sind, die First- und Traufenhöhen werden gegenüber dem Haupthaus verringert vorgeschlagen; damit wird ausgeschlossen, daß die Nebenobjekte an die großen Höhen der Villa angeglichen werden, was aus gestalterischen Gründen problematisch wäre.

Begründung für die Abänderung gem. §5 BGG.:

Die besondere Situation im Eingangsbereich der Hellbrunner Allee, welche von gesamtstädtischer historischer Bedeutung ist, erfordert es, daß eine weitere Bebauung des gegenständlichen Grundstückes ausgeschlossen wird.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher vor Inkrafttreten des BGG. 1968 rechtskräftig wurde, sodaß ein Abänderungsverfahren gemäß §27 BGG. (Übergangsbestimmungen) möglich ist."

Im Rahmen der Gewährung des Parteiengehörs wurde den Beschwerdeführern des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens am 23. April 1985 eröffnet, daß im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplanes die von ihnen in Aussicht genommene Änderung der Situierung des Gebäudes, um dem Gutachten vom 30. Oktober 1984 zu entsprechen, unterbleiben könne.

Mit Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 22. Juli 1985 wurde I) gemäß §6 Abs2 BGG die Bauplatzerklärung vom 21. Oktober 1965 dem mit Beschluß des Planungsausschusses vom 9. Januar 1985 (richtig: 23. Januar 1985) geänderten Bebauungsplan angepaßt; frühere Bescheidauflagen hinsichtlich der Bebauungsgrundlagen seien somit ersatzlos behoben, und II) gemäß §9 Abs1 litb (Salzburger) Baupolizeigesetz, LGBl. 117/1973, idgF, (im folgenden: BauPolG) das Bauansuchen abgewiesen. In der Begründung wurde zu Punkt I) auf den Widerspruch der Bauplatzerklärung zum geänderten Bebauungsplan und zu Punkt II) auf den Widerspruch des Bauansuchens zum geänderten Bebauungsplan (Höhe von 0,00 m) verwiesen.

Mit Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 13. Januar 1986 wurde gemäß § 66 Abs4 AVG 1950 in Erledigung der Berufung der Beschwerdeführer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens a) Spruchteil I ersatzlos behoben und b) Spruchteil II unter Abweisung der Berufung bestätigt. In der Begründung zu a) führte die Behörde im wesentlichen aus, der Spruchteil I des erstinstanzlichen Bescheides sei derart unbestimmt, daß dies allein schon zu seiner Aufhebung führen müsse. Im übrigen bestehe gar kein Widerspruch zwischen der Bauplatzerklärung vom 21. Oktober 1965 und dem geänderten Bebauungsplan, da sich die Bauplatzerklärung nur auf die bestehende Flächenwidmung und die sich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan ergebende Bauhöhe bezogen habe. Bei der Bestimmung und Bekanntgabe der Baulinien gemäß §8 der Stadtbauordnung für Salzburg 1958 habe es sich um einen Rechtsakt eigenständiger Art gehandelt; dies sei gar nicht Gegenstand einer Bauplatzerklärung gewesen. Zu b) wurde dargelegt, nach der nunmehr geltenden Fassung des Bebauungsplanes "3c" sei in jenem Teil der Liegenschaft, wo das neue Wohnhaus geplant sei, die "Bauhöhe null" vorgesehen, sodaß das Vorhaben im Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan stehe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerde.

3. Der Verwaltungsgerichtshof erachtet den geänderten Bebauungsplan "3c" für die Beurteilung dieser Beschwerde präjudiziell. Zur Begründung seiner Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit dieses Bebauungsplanes führt er im wesentlichen folgendes aus:

"Das im vorliegenden Fall maßgebende Grundstück Nr. 160/17 der KG Morzg ist auch nach dem geltenden Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg (1960) in der Fassung der 17. Änderung für den Stadtteil Salzburg-Süd (in Kraft getreten mit Ablauf des Jahres 1980) als Teil eines "erweiterten Wohngebietes" ausgewiesen. Hervorzuheben ist, daß das Grundstück zwar im Osten, wo es an die Hellbrunner-Allee - sie verläuft etwa in Nordsüd-Richtung - grenzt, den Abschluß des Wohngebietes bildet, aber im südlichen Bereich, nämlich entlang der Hellbrunner-Allee, ein weiteres als "erweitertes Wohngebiet" gewidmetes Grundstück anschließt, welches bereits verbaut ist.

Da das gegenständliche Eckgrundstück eine Größe von rund 2500 m2 aufweist, besitzt es ein sich für mehr als einen Bauplatz eignendes Ausmaß. Demgemäß wurde auch seinerzeit lediglich der nördliche Teil verbaut und soll nunmehr

im südlichen ein weiteres Wohnhaus errichtet werden. Diese Verbauung wurde durch die Änderung des Bebauungsplanes "3c" verhindert. Sie stützt sich nach dem dem Änderungsbeschluß zugrundeliegenden Amtsbericht vorwiegend auf Belange des Landschaftsbildschutzes (vgl. §5 Abs1 in Verbindung mit §2 Abs1 BGG). Zur Verhinderung der Bebauung des südlichen Bereiches wurde - ausgenommen der Altbestand im nördlichen Teil - für die gesamte übrige Bauplatzfläche gemäß §11 Abs1 lita und b BGG die Höchsthöhe der Bauten mit 0,00 m festgelegt.

Sinn und Zweck von Verbauungsvorschriften ist es nicht, eine Bebauung schlechthin zu verhindern, sondern, die bauliche Entwicklung eines bestimmten Gebietes in geordnete Bahnen zu lenken. Hiezu gehört auch die Festsetzung von Gebieten, in denen nur Baulichkeiten bestimmter Art aufgeführt werden dürfen (vgl. zB das hg. Erkenntnis vom 19. September 1950, Slg.Nr. 1629/A, u.v.a.). Die Vorschrift des §11 Abs1 BGG dient im gegebenen Gesetzeszusammenhang eindeutig zur Festlegung der Höhen der Bauten. Im vorliegenden Fall wurde jedoch diese Bestimmung nicht für diesen Zweck angewendet, sondern damit eine Verbauung des Grundstückes - vom Altbestand abgesehen - zur Gänze ausgeschlossen. Dies bedeutet im Ergebnis ein Vorgehen, welches grundsätzlich Gegenstand eines Flächenwidmungsplanes zu sein hat. Besteht doch ein allfälliger Anspruch auf Entschädigung des Grundeigentümers nur im Falle der Verhinderung der Verbauung durch die Regelungen eines Flächenwidmungsplanes (vgl. §20 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977). Eine Verhinderung der Verbauung durch Bestimmungen eines Bebauungsplanes kann demnach die Umgehung einer allfälligen Entschädigungspflicht darstellen, sodaß in diesem Fall die Frage des rechtstechnischen Standortes der Regelung (Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan) sehr wohl auch unmittelbar die Rechte der Partei berührt. Schon deshalb erachtet der Verwaltungsgerichtshof die Änderung des Bebauungsplanes "3c" für gesetzwidrig. Die damit aufgezeigte Rechtswidrigkeit wird auch dadurch besonders deutlich, daß von der südlichen Bauplatzgrenze ausgehend entlang der Hellbrunner-Allee auf 40 m eine Baufluchtlinie von 12 m festgelegt wurde, obwohl durch die Bestimmung der Höhe 0,00 m bereits praktisch ein absolutes Bauverbot normiert wurde. Offenkundig fußt diese Regelung auf den Ausführungen des Gutachtens des Amtssachverständigen für Naturschutz vom 30. Oktober 1984.

Im übrigen erachtet der Verwaltungsgerichtshof die der Änderung des Bebauungsplanes "3c" zugrundeliegende Argumentation als unsachlich und offenkundig dem Gleichheitsgrundsatz zuwiderlaufend. Zwar trifft es zu, daß das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet liegt, dies jedoch in einem Bereich, der als Bauland (sogar erweitertes Wohngebiet) ausgewiesen und auch bebaut ist. Durch den Naturschutz werden auch Bauführungen nicht absolut ausgeschlossen, sondern sind solche den Bedürfnissen des Naturschutzes anzupassen. Demgemäß hat auch der Naturschutzbeauftragte des Landes in seinem Gutachten vom 30. Oktober 1984 (vgl. ONr. 8 im Akt IV) unmißverständlich zum Ausdruck gebracht, daß eine Bebauung des südlichen Grundstückbereiches unter Einhaltung verschiedener Auflagen, insbesondere bei Einhaltung eines Abstandes des Gebäudes von 10 m zur östlichen Grundgrenze (Hellbrunner Allee) - in der Änderung des Bebauungsplanes wurde ohne sachliche Begründung ein Abstand von 12 m festgesetzt - zulässig sei. Bedenkt man, daß der nördliche Altbestand nur rund 3 m von der Grundgrenze entfernt situiert ist, so wird dadurch zweifellos den natürlichen Gegebenheiten vollauf Rechnung getragen. Zu der hiefür erforderlichen Umplanung des Vorhabens haben sich die Beschwerdeführer auch bereit erklärt. Mag es auch zutreffen, daß der Altbestand im nördlichen Bereich großzügiger dimensioniert ist, so beweisen doch selbst die von der belangten Behörde vorgelegten Fotos (im Akt IV), daß er gegenüber sonstigen, in unmittelbarer Umgebung errichteten Bauten nicht auffällig in Erscheinung tritt (vgl. zB die Fotozusammenstellung Standort 5). Die Ansichten von den Standorten 2, 3 und 4 lassen deutlich erkennen, daß es sich beim südlichen Teil des Grundstückes um einen Bereich zwischen bestehenden Bauten handelt, der einer Bebauung zugänglich ist, sofern keine Überdimensionierung erfolgt. Nicht einsichtig ist im Zusammenhang auch die in dem der Beschlußfassung des Planungsausschusses vom 23. Jänner 1985 zugrundegelegenen Amtsbericht vertretene Meinung, das geplante Objekt - es bedarf ja einer Umplanung - würde eine Abriegelung des Grundstückes zur Hofhaymerallee herbeiführten, zumal diese bereits verbaut ist und die bestehenden Bauten, wie die Fotos zeigen, keine Durchsicht erlauben. Auch vermag das Argument, es werde durch die Errichtung eines weiteren Gebäudes - am Beginn der Allee - eine Belästigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen erfolgen, nicht zu überzeugen, zumal am Grundstück Abstellplätze geschaffen werden können. Der Verwaltungsgerichtshof ist daher der Meinung, daß die der Änderung des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Erwägungen nicht stichhältig sind und die Änderung insbesondere auch den in §3 Abs8 BGG genannten Zielsetzungen zuwiderläuft."

4. Der Planungsausschuß der Landeshauptstadt Salzburg und die Salzburger Landesregierung haben jeweils in einer Äußerung die Gesetzmäßigkeit der bekämpften Vorschrift verteidigt; der Planungsausschuß hat überdies die Präjudizialität eines Teiles der angefochtenen Bestimmungen dieser Norm bestritten.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die Zulässigkeit des Antrages erwogen:

Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Antrages nach Art139 Abs1 B-VG iVm Art89 Abs2 B-VG ist ua., daß die Norm, deren Aufhebung beantragt wird, Verordnungscharakter besitzt und daß sie vom antragstellenden Gericht in einem bei ihm anhängigen Verfahren anzuwenden ist (vgl. etwa VfSlg. 8004/1977, 8458/1978).

1. Der Verordnungscharakter der bekämpften Bestimmung steht außer Zweifel (VfSlg. 10.885/1986; s. dazu im allgemeinen etwa VfSlg. 11.059/1986 mwH; hinsichtlich der Verordnungsqualität der Änderung eines Bebauungsplanes s. etwa VfSlg. 8119/1977 mwH).

2. Der Verfassungsgerichtshof ist bei Verordnungsprüfungsverfahren, die auf Antrag eines (anderen) Gerichtes eingeleitet werden, nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag iS des Art139 B-VG nur dann wegen Mangels der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denkunmöglich) ist, daß die - angefochtene - generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlaßfall bildet (zB VfSlg. 7999/1977, 9811/1983, 10.296/1984).

Da durch den beim Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheid die Baubewilligung wegen Widerspruches des Bauvorhabens zum (geänderten) Bebauungsplan versagt wurde, ist jedenfalls die Annahme nicht denkunmöglich, daß der Verwaltungsgerichtshof die angefochtene Verordnung bei der Entscheidung über die Beschwerde - in dem noch zu erörternden Umfang - anzuwenden haben wird. Dies ungeachtet des Umstandes, daß - wie aus der Äußerung des Planungsausschusses der Landeshauptstadt Salzburg und dem beigefügten Grundbuchsauszug hervorgeht - die Beschwerdeführer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nach der Erhebung der Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof jene Grundfläche, auf die sich ihr Bauansuchen bezogen hatte, veräußert haben.

Da nämlich das Verwaltungsverfahren mit den Beschwerdeführern als Parteien abgewickelt wurde und sie auch Adressaten des beim Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheides sind, da ferner die Beschwerdeführer auch nach dem Verlust des Eigentums am Baugrundstück mit Zustimmung des (nunmehrigen) Grundeigentümers weiterhin als Bauwerber auftreten könnten (vgl. dazu §7 Abs1 erster Halbsatz und §9 Abs1 lite BauPolG), sind sie ungeachtet des Verlustes des Eigentums am Baugrundstück zur Bekämpfung des ihnen gegenüber erlassenen Bescheides vor dem Verwaltungsgerichtshof legitimiert (vgl. dazu etwa VwGH 16.11.1970, 993/69; ferner etwa VwSlg. 8771 A/1975 und VwGH 25.10.1988, 88/05/0101).

3. Das mit 30. August 1984 datierte Bauansuchen der Beschwerdeführer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bezog sich auf das Grundstück, das in der vom Verwaltungsgerichtshof bekämpften, den Bebauungsplan "3c" ändernden Verordnung des Planungsausschusses der Landeshauptstadt Salzburg als "Gp. 160/17" bezeichnet ist. Da die inhaltliche Gesetzmäßigkeit von Verordnungen grundsätzlich bezogen auf jenen Zeitpunkt zu prüfen ist, in dem sie angewendet wurden oder anzuwenden waren (s. zB VfGH 1.12.1988, V123-149/88), der Verwaltungsgerichtshof die Rechtmäßigkeit des bei ihm angefochtenen Bescheides unter Zugrundelegung jener Sach- und Rechtslage zu prüfen hat, die im Zeitpunkt der Erlassung dieses Bescheides gegeben war (vgl. zB VwSlg. 9739 A/1979 mwH), hat der Verfassungsgerichtshof bei Prüfung der in Rede stehenden Verordnung von jener (Rechts- und) Sachlage auszugehen, die im Zeitpunkt der Erlassung des beim Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheides gegeben war. Demnach müssen die seit diesem Zeitpunkt eingetretenen Änderungen im Bestand der von dieser Verordnung erfaßten Grundstücke außer Betracht bleiben. Der Verwaltungsgerichtshof wird bei der Entscheidung über die Beschwerde die bekämpfte Verordnung denkmöglicherweise nur insoweit anzuwenden haben, als sie sich auf das darin als "Gp. 160/17" bezeichnete Grundstück bezieht, und zwar wiederum nur insoweit, als sie die "verbleibende Fläche des Bauplatzes" - das ist die Gesamtfläche dieses Grundstückes abzüglich der Fläche des darauf befindlichen Baubestandes ("die im Einreichplan ONr. 9 rot umrandete Fläche") - betrifft und hiefür die Höchsthöhe der Bauten mit 0,00 m festlegt. Die bekämpfte Verordnung ist mithin nur hinsichtlich dieser Grundfläche für die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes präjudiziell.

Der Antrag mußte daher, soweit er sich auf den im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht präjudiziellen Teil der

bekämpften Verordnung bezieht, soweit also die Verordnung die im Einreichplan ONr. 9 rot umrandete Fläche und die in diesem Einreichplan als Gp. 160/18 und 160/21 bezeichneten Grundstücke betrifft, zurückgewiesen werden.

III. Der Verfassungsgerichtshof hat über den Antrag - soweit er zulässig ist - erwogen:

1. Der Verwaltungsgerichtshof erachtet die Änderung des Bebauungsplanes "3c" zunächst deshalb für gesetzwidrig, weil mit dieser Regelung durch die unter Berufung auf §11 Abs1 lita und b BGG vorgenommene Festlegung der Höchsthöhe der Bauten mit 0,00 m die (weitere) Bebauung eines im Flächenwidmungsplan als Teil eines "erweiterten Wohngebietes" ausgewiesenen, seiner Größe nach für mehr als einen Bauplatz geeigneten und erst teilweise bebauten Grundstückes zur Gänze ausgeschlossen wurde.

2.a) Der Flächenwidmungsplan (§10 Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 - ROG 1977, LGBl. 26, idgF) hat die geordnete Nutzung des Gemeindegebietes durch die Festlegung von Nutzungsarten zu regeln (§11 Abs1 ROG 1977). Als Nutzungsart kommt insbesondere Bauland in Betracht (§11 Abs1 Z1 ROG 1977). Eine der Widmungen, in denen gemäß §11 Abs1 letzter Satz ROG 1977 das Bauland festzulegen ist, ist die Widmung "erweiterte Wohngebiete" (§12 Abs1 Z2 ROG 1977). Erweiterte Wohngebiete sind Flächen, die (ua.) für Wohnbauten bestimmt sind (§12 Abs1 Z2 lita ROG 1977).

b) Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine zweckmäßige Bebauung im Bauland einer Gemeinde zu gewährleisten (§1 BGG). Die Gemeinde hat bei der - ihr im eigenen Wirkungsbereich obliegenden - Aufstellung des Bebauungsplanes auf die in der Gemeinde gegebenen Strukturverhältnisse, die angestrebte Verteilung der Wohn- und Arbeitsstätten, die Sicherung der künftigen Wirtschafts- und Verkehrsentwicklung, die den örtlichen Verhältnissen entsprechende Erhaltung oder Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die sparsame Verwendung von Grund und Boden Bedacht zu nehmen (§2 Abs1 BGG). Die Gemeinden haben für die für eine Bebauung in Betracht kommenden Teile des Baulandes einen Bebauungsplan aufzustellen (§2 Abs2 BGG). Dabei sind die im Flächenwidmungsplan festgesetzten Nutzungsarten (s. dazu §11 ROG 1977) zu beachten (§3 Abs2 BGG). Im Bebauungsplan sind insbesondere die im§3 Abs4 BGG angeführten Bebauungsgrundlagen festzulegen. Bebauungsgrundlagen dürfen nur soweit festgelegt werden, als dies unter möglichster Schonung von Rechten und Interessen zur Erreichung des im §1 BGG angeführten Zweckes unerläßlich ist (§3 Abs8 BGG). Zu den Bebauungsgrundlagen gehört auch die Mindest- und die Höchsthöhe der Bauten (§3 Abs4 litf BGG). Unter der Höchsthöhe der Bauten (s. §3 Abs4 litf BGG) ist jene Höhe zu verstehen, die von einem Bau nicht überschritten werden darf (§11 Abs1 BGG). Die Höchsthöhe der Bauten ist für den höchsten Punkt des Baues (§11 Abs1 lita BGG) und für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe (§11 Abs1 litb BGG) festzulegen.

c) Die (Mindest- und die) Höchsthöhe der Bauten (§3 Abs4 litf BGG) ist eine jener Bebauungsgrundlagen, die der Bebauungsplan jedenfalls festzulegen hat (§3 Abs4 BGG). Sie ist gleich allen übrigen im§3 Abs4 BGG angeführten Bebauungsgrundlagen nach der ausdrücklichen Anordnung dieser Vorschrift unter Bedachtnahme auf §1 BGG, also derart festzulegen, daß eine zweckmäßige Bebauung im Bauland gewährleistet ist. Durch die Festlegung (ua.) der Höchsthöhe der Bauten kann mithin gesetzmäßigerweise nur die Höhe der Bauten (unter Bedachtnahme auf die im §11 Abs1 BGG angeführten Kriterien: nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Höhenbegrenzungen, besondere örtliche Erfordernisse (insbesondere gesundheitliche Belange), Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes) begrenzt, nicht aber auch eine Bebauung ausgeschlossen, also die Errichtung von Bauten verhindert werden.

Dieses Verständnis wird auch durch die wiederholt geäußerte Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nahegelegt, daß es nicht Aufgabe der Bauordnungen ist, das Bauen zu verhindern oder zu erschweren, sondern in die durch öffentliche Rücksichten gebotenen Bahnen zu lenken und eine sinnvolle und zweckmäßige Nutzung des Gemeindegebietes zu gewährleisten (s. etwa VfSlg. 4240/1962, 5794/1968).

Überdies steht eine Festlegung der Höchsthöhe der Bauten in der Art, daß dadurch die Bebauung eines nach Gestalt und Flächenausdehnung eine selbständige Bebauung zulassenden (vgl. dazu §14 Abs1 litc BGG) Grundstückes (nicht bloß in bestimmter Weise beschränkt, sondern) zur Gänze ausgeschlossen wird, mit dem im §3 Abs2 BGG normierten Gebot in Widerspruch, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Flächenwidmungsplan festgesetzten Nutzungsarten zu beachten: Auf dem Weg über die Festlegung der Höchsthöhe der Bauten im Bebauungsplan würde eine nach dem Flächenwidmungsplan - infolge der Festlegung der Nutzungsart "Bauland - erweitertes Wohngebiet" - zulässige Bebauung verhindert. Ob und unter welchen Voraussetzungen allenfalls die Zulassung unterirdischer Bauten

durch Festlegung einer Höchsthöhe der Bauten von 0,00 m rechtlich möglich ist, kann dahingestellt bleiben, weil es im vorliegenden Fall erkennbar nicht darum ging, die Errichtung (lediglich) solcher (auch oberirdisch in Erscheinung tretender) Bauten zuzulassen.

Der im §3 Abs4 litf BGG enthaltene Gesetzesauftrag zur Festsetzung der Mindest- und der Höchsthöhe der Bauten bietet nach dem Wortlaut und der Systematik des Gesetzes nur eine Grundlage für die Normierung von Höhenbegrenzungen, nicht aber auch eine rechtliche Handhabe für die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Lage der Bauten im Bauplatz; dies schon deshalb nicht, weil das Gesetz für derartige Maßnahmen andere rechtliche Möglichkeiten vorsieht. Die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen - sie gehört nicht, wie die Festlegung der Höchsthöhe der Bauten, zum notwendigen Inhalt des Bebauungsplanes, sondern ist nach dem Wortlaut des §3 Abs4 lit a BGG nur soweit vorzunehmen, als hiefür unter Bedachtnahme auf die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet ein Bedarf erachtet wird - hat gemäß §7 Abs1 BGG durch Festsetzung der Grundflächenzahl (§7 Abs2 BGG), der Geschoßflächenzahl (§7 Abs2 BGG) oder der Baumassenzahl (§7 Abs5 BGG) zu geschehen.

Auch Vorschriften über die Lage der Bauten im Bauplatz (§3 Abs6 iVm §25 Abs1 BGG) gehören - anders als die Festlegung der Höchsthöhe der Bauten - nicht zum notwendigen Inhalt eines Bebauungsplanes: Sie können aufgenommen werden, wenn es nach der in Aussicht genommenen Art der Bauten und ihrer Lage zueinander unter Bedachtnahme auf eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden zweckmäßig erscheint.

Von diesen Möglichkeiten abgesehen, kann der Sache nach eine Regulierung der Bebauungsdichte auch durch andere im BGG vorgesehene, im Bebauungsplan zu treffende Festlegungen bewirkt werden, so etwa durch die im §3 Abs4 litd BGG normierte Festlegung der Baufluchtlinien (§9 BGG), die nach den im §9 Abs3 BGG umschriebenen Kriterien vorzunehmen ist.

Angesichts der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten ist bei dem gegebenen Wortlaut der Vorschriften über die Festsetzung der Höchsthöhe der Bauten, ihrem inhaltlichen Zusammenhang mit §1 BGG sowie mit Rücksicht auf die gesetzlich gebotene Bedachtnahme auf die im Flächenwidmungsplan festgesetzten Nutzungsarten davon auszugehen, daß das Gesetz nicht auch das Rechtsinstrument der Festsetzung der Höchsthöhe der Bauten in den Dienst der Regulierung der Bebauungsdichte iS des §7 BGG stellt. Die Vorschriften über die Höchsthöhe der Bauten können mithin für diesen Zweck selbst in solchen besonderen Fällen nicht herangezogen werden, in denen die übrigen Vorschriften des BGG keine Handhabe für Maßnahmen zur Erreichung dieses Zweckes bieten sollten.

Es ist an sich keineswegs ausgeschlossen, daß unter Umständen selbst eine dem Gesetz entsprechende Festlegung von Bebauungsgrundlagen durch den Bebauungsplan im Ergebnis die Unzulässigkeit einer Bauführung auch auf einem im Bauland gelegenen Grundstück zu bewirken vermag (vgl. etwa VfSlg. 10.711/1985). Ein solches Ergebnis kann jedoch auf gesetzmäßige Weise nicht durch eine - unter Berufung auf §11 Abs1 BGG vorgenommene - Festlegung der Höchsthöhe der Bauten mit 0,00 m erzielt werden.

Aus der Sicht des vorliegenden Antrages ist somit festzuhalten, daß das rechtliche Instrument der Festlegung der (Mindest- und der) Höchsthöhe der Bauten gesetzeskonform nicht dazu verwendet werden kann, um Bauführungen in anderer Weise als durch die Normierung von Höhenbegrenzungen zu beschränken. Insbesondere kann es nicht dazu dienen, sonst rechtlich zulässige Bauführungen zu verhindern.

3. Das hier in Rede stehende Grundstück ist durch den Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg in der hier maßgeblichen Fassung der 17. Änderung für den Stadtteil Salzburg-Süd unbestrittenermaßen als Teil des "erweiterten Wohngebietes" ausgewiesen und gehört damit iS des §12 Abs1 Z2 ROG 1977 zum Bauland. Erweiterte Wohngebiete sind Flächen, die (ua.) für Wohnbauten bestimmt sind (§12 Abs1 Z2 lita ROG 1977). Der Flächenwidmungsplan steht mithin der geplanten Bauführung - Errichtung eines Doppelwohnhauses (mit Garage) - nicht entgegen.

4. Gleichwohl wurde durch den in Prüfung gezogenen Teil der Verordnung über die Änderung des Bebauungsplanes "3c" die (weitere) Bebauung des in Rede stehenden Grundstückes, das nur in seinem nördlichen Teil einen Altbestand aufweist, dessen südlicher - unbebauter - Teil jedoch nach Gestalt und Flächenausdehnung eine selbständige Bebauung zuläßt (vgl. dazu §14 Abs1 litc BGG), - abgesehen vom Altbestand - zur Gänze, und zwar dadurch ausgeschlossen, daß für dieses Grundstück unter Berufung auf §11 Abs1 lita und b BGG die Höchsthöhe der Bauten mit 0,00 m festgelegt wurde.

Damit wurde, wie sich aus dem oben unter III. 2. Dargelegten ergibt, die gesetzlich vorgeschriebene Festlegung der Höchsthöhe der Bauten für einen Zweck eingesetzt, für den diese Maßnahme nach dem Gesetz nicht in Betracht kommt.

5. Schon aus diesem Grund erweist sich somit die vom Planungsausschuß der Landeshauptstadt Salzburg am 23. Januar 1985 beschlossene Verordnung über die Änderung des Bebauungsplanes "3c", soweit darin für das im Einreichplan ONr. 9 als "Gp. 160/17" bezeichnete Grundstück die Höchsthöhe von 0,00 m festgelegt wird, als gesetzwidrig. Die bekämpfte Verordnung war daher in dem aus dem Spruch ersichtlichen Umfang aufzuheben, ohne daß zu prüfen war, ob sie auch aus den anderen vom Verwaltungsgerichtshof dargelegten Gründen gesetzwidrig ist.

6. Die Verpflichtung der Salzburger Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung beruht auf Art139 Abs5 B-VG und auf §60 Abs2 VerfGG.

Schlagworte

VfGH / Prüfungsgegenstand, VfGH / Präjudizialität, Bebauungsplan, VfGH / Prüfungsmaßstab

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1989:V201.1988

Dokumentnummer

JFT_10109071_88V00201_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at