

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/4/28 2003/10/0231

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.04.2006

## Index

L55008 Baumschutz Landschaftsschutz Naturschutz Vorarlberg;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §52;  
AVG §58 Abs2;  
AVG §60;  
NatSchG VlbG 1997 §2 Abs1;  
NatSchG VlbG 1997 §2 Abs2;  
NatSchG VlbG 1997 §35 Abs1;  
NatSchG VlbG 1997 §35 Abs2;  
NatSchG VlbG 1997 §35 Abs4;  
VwGG §42 Abs2 Z3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Präsident Dr. Jabloner und Senatspräsident Dr. Mizner sowie die Hofräte Dr. Stöberl, Dr. Köhler und Dr. Schick als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Hofer, über die Beschwerde der A Ges.m.b.H. in D, vertreten durch Dr. Julius Brändle, Rechtsanwalt in 6850 Dornbirn, Dr. Waibelstraße 10, gegen den Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 8. Juli 2003, Zl. IVe-151.127, betreffend naturschutzbehördliche Bewilligung, zu Recht erkannt:

## Spruch

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

Das Land Vorarlberg hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.088,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Bescheid vom 3. Februar 2003 wies die Bezirkshauptmannschaft Dornbirn den Antrag der beschwerdeführenden Partei auf Erteilung der naturschutzrechtlichen Bewilligung für die Errichtung eines Büro- und Dienstleistungshauses samt 24-geschossigem Büroturm (Rheintal-Tower) auf näher genannten Grundstücken der KG Lustenau (Milleniumspark) unter Berufung auf § 35 Abs. 1, 2 und 4 in Verbindung mit § 33 Abs. 1 lit. a und b des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, LGBl. Nr. 22/1997 (Vbg NatSchG), ab.

Begründend wurde dargelegt, die in Aussicht genommenen Grundstücke seien im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lustenau als Baufläche-Betriebsgebiet ausgewiesen. Das Bauvorhaben bestehe im Wesentlichen aus zwei oberirdischen Baukörpern, nämlich einem Sockelgebäude mit drei oberirdischen Geschossen und einem Büroturm mit 24 oberirdischen Geschossen. Die überbaute Fläche betrage 3.113,70 m<sup>2</sup>. Das Sockelgebäude bestehe aus zwei Kellergeschossen (Tiefgarage), aus einem Erdgeschoß und zwei Obergeschossen und solle parallel zur Seegerstraße mit Nordsüdausdehnung situiert werden. Es habe eine maximale Länge von 180,45 m und werde im Erdgeschoß durch einen ca. 10 m breiten Durchgang unterbrochen. Das Sockelgebäude erreiche eine maximale Breite von 17,45 m und eine maximale Höhe von 13,50 m. Der Büroturm bestehe aus einem Erdgeschoß und 23 Obergeschossen. Er habe die Grundfläche einer Ellipse mit einer maximalen Länge von 40 m, einer maximalen Breite von 22 m und einer maximalen Höhe von 83 m. Vom 19. bis 22. Obergeschoß sei südseitig ein erkerartig auskragender Bauteil angehängt. Das oberste Geschoss sei zurückversetzt und ermögliche die Ausbildung einer umlaufenden überdachten Dachterrasse. Die Fassade bestehe aus einer Glas-Aluminium-Konstruktion, die Brüstungen seien in Alu natur eloxiert vorgesehen. Im Büroturm sollten ausschließlich Büroflächen untergebracht werden. Im Erdgeschoß neben der Eingangshalle solle eine Cafeteria eingerichtet werden.

Nach Hinweisen auf die §§ 33 und 35 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung legte die Behörde dar, sie habe zur Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Landschaft Gutachten von Sachverständigen für Raumplanung, für Baugestaltung und für Naturschutz- und Landschaftsentwicklung eingeholt. Der Amtssachverständige für Raumplanung habe im Wesentlichen Folgendes dargelegt:

"... Flächenwidmung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Betriebsgebiet-Ost eine Vorrangfläche für die Ansiedelung von vorwiegenden produzierenden Betrieben darstellt, die auf Grund ihrer Größenordnung oder auf Grund ihrer Produktionsabläufe andernorts nicht oder nur erschwert errichtet werden können. Wenngleich mit der Zulässigkeitserklärung für die Errichtung zweier Fachmarktzentren mit jeweils 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine gewisse Öffnung in der Bandbreite der möglichen Nutzungen erfolgt ist, darf dies nicht so weit führen, dass nun beliebige Nutzungen wie zB Dienstleistungsbetriebe und insbesondere Büros schwerpunktmäßig an diesem Standort forciert werden. Dies hätte unweigerlich zu Folge, dass die Bemühungen der Gemeinde zur Stärkung des Ortskernes (Kirchplatz) unterlaufen werden. Eine derart konzentrierte Nutzungsverlagerung vom Zentrum weg an die Peripherie lässt sich mit den raumplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde nicht vereinbaren.

Auswirkungen auf die Region (Siedlungs- und Landschaftsraum)

Das Projekt in der dargestellten Größenordnung stellt keine logische Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur, wie sie im Millenniumspark vorgegeben wird, dar. Das übergeordnete Ordnungsprinzip hinsichtlich Erschließung und anteiligen Grünflächen ist als solches nicht mehr erkennbar. Für die Quartierbildung innerhalb des Campus ist der Tower schlichtwegs ungeeignet. Für das zuvor beschriebene heterogene Siedlungsgefüge mit wechselnden Dichteverteilungen sind strukturbildende Maßnahmen an sich von Vorteil. Diese Maßnahmen sind allerdings aus der bestehenden Siedlungsstruktur heraus zu entwickeln. Die bis ins Jahr 1976 zurückreichende Gemeindeentwicklungsplanung war bislang darauf ausgerichtet, dass die Höhenentwicklung der Bebauung nur begrenzt vom gleichmäßigen, durch niedrige Bauten gekennzeichneten Höhenaufbau der Siedlungsgebiete abweichen soll. Betonungen durch hohe Bauten sollten nur in begrenztem Maße und entsprechend einer für die Gemeinde zu erstellenden Richtlinie möglich sein. Eine solche vorsichtige Akzentuierung können vor allem die Kernbereiche erfahren. Der gegenständliche Büroturm mit einer Höhe von 83 m weicht von dieser noch heute gültigen Planungsmaxime deutlich ab. Das freistehende Bürogebäude bedeutet in der gegebenen Randlage einen gravierenden Maßstabsbruch gegenüber der im Befund angeführten Umgebungsbebauung. Dies wird anhand des Höhenvergleichs mit den bestehenden baulichen Dominanten, die nicht annähernd an die projektierte Höhe des Bürogebäudes herankommen, verdeutlicht. Der Rheintal-Tower stellt in der Region (Landschaft) eine großräumig wahrnehmbare bauliche Amplitude dar. Dieser verkörpert auf Grund ihrer Dominanz ein Fremdelement, welches den Landschaftsraum in einer nicht vertretbaren Weise bestimmt. Die angestrebte Akzentuierung (Skyline) wirkt in Gegenüberstellung zur beeindruckenden Kulisse der umliegenden Berge vollkommen unangebracht. Sie führt im Gegenteil zu einer Verunklärung im räumlichen Erscheinungsbild der Region. Bestehende Sichtbeziehungen vor allem in Nord-Südrichtung werden nachhaltig gestört; die Kontrastwirkung der Freiräume zwischen den besiedelten Gebieten wird merklich herabgesetzt. Die Beeinträchtigungen wirken sich in Summe sowohl auf das landschaftliche als

auch auf das siedlungsgemäße Erscheinungsbild der Region klar negativ aus.

#### Zusammenfassung

In Zusammenfassung und Bewertung sämtlicher Aspekte ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens eine großräumige Beeinträchtigung im räumlichen Erscheinungsbild sowohl des umliegenden Siedlungsgebietes als auch der Region gegeben ist. Dies ist nach fachlicher Einschätzung mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung nicht mehr vereinbar. Dem Ausmaß der Störwirkung kann auch durch Bedingungen und Auflagen, wie zB einer Höhenreduzierung nicht wirksam begegnet werden, da dies ein komplett neues Projekt voraussetzen würde. Die vorliegende Planung wird daher negativ beurteilt."

Der Amtssachverständige für Baugestaltung habe im Wesentlichen Folgendes dargelegt:

"Wie der fotorealistischen Präsentation entnommen werden kann, ist der Rheintal-Tower aus vielen verschiedenen Sichtachsen einsehbar. Vor allem in der Hauptachse von Dornbirn kommend entfaltet sich der Baukörper, der in seiner Breitenansicht ein Höhenverhältnis von 1:1,88 aufweist, als gedrungener elliptischer Zylinderstumpf mit Deckel. Verschlechtert wird das Bild durch die hammerkopffartige Auskragung in den obersten drei Vollgeschossen, deren Zweck offensichtlich der Determinierung der Abstandsflächen

dient. ... Durch die Randlage an der Sägerstraße ergibt sich ein

Kontrast einerseits zur angrenzenden Grünzone und andererseits zur mittlerweile vorhandenen Bebauung, deren struktureller Aufbau ausgehend von ca 15 m hohen Gebäuden am Rande zur Grünzone und Sägerstraße zu einer Dominante in der Mittelzone auf ca 25 m Höhe hinentwickelt wurde. Mit der Errichtung des Rheintal-Tower würde dieses Konzept durchbrochen werden und wesentlich zu einer ungeordneten Bebauung negativ beitragen.

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wird daher der beabsichtigte Rheintal-Tower vor allem im Hinblick auf sein unmittelbares Umfeld aber auch im Hinblick auf die bereits erwähnten gestalterischen und strukturellen Mängel als wesentliche negative Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftsschutzes beurteilt."

Der Amtssachverständige für Naturschutz und Landschaftsentwicklung sei im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis gelangt:

"Von verschiedenen Standorten aus wurden Fotomontagen des geplanten Hochhauses angefertigt. Diese Standorte wurden vom Antragsteller, von der Naturschutzanwaltschaft und dem Gefertigten einvernehmlich ausgesucht. Es sind dies Standorte, die sich entweder an Hauptverkehrsstraßen oder in Naherholungsgebieten von Lustenau und Dornbirn befinden. Zwei Betrachtungsstandorte befinden sich über der Rheintalsole, einmal an der Bödelestraße im Ortsteil Oberdorf der Stadt Dornbirn und einer oberhalb der Ortsgemeinde Au in der Schweiz. Die ausgewählten Betrachtungsstandorte haben eine Distanz zwischen 500 m und 6,5 km zum geplanten Standort des Hochhauses, befinden sich beidseits des Talbodens des Rheintales und besitzen eine Nord-Süd-Ausdehnung von 6 km. Aus den Fotomontagen ist ersichtlich, dass das geplante Gebäude von jedem Betrachtungsstandort aus eindeutig bis gut zu erkennen ist. Der geplante Turm ist von den Hangflanken östlich von Dornbirn wie auch westlich von Lustenau, auf schweizerischem Hoheitsgebiet, gut erkennbar. Die weitest entfernten Betrachtungsstandorte Nr. 2 und Nr. 3 (Anhöhen über der Ortschaft Au) und Nr. 16 (Parzelle Oberdorf, oberhalb von Dornbirn) liegen zwischen 3,5 und 6,5 km (Luftlinie) vom Standort des geplanten Bürogebäudes entfernt. Eine Untersuchung der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik, Regionalstelle Innsbruck, über den Anteil der Sichtweiten (Maß für die Klarheit der Luft) von 7 km und mehr (Minimalsichtweite aus der Rundum-Beobachtung) je Monat im Jahr 2001 im nördlichen Rheintal hat ergeben, dass das Maximum im August mit 97 % und das Minimum im November bei 62 % liegt. Sichtweiten von 7 km und mehr sind in den Monaten Mai, Juni, Juli und August weit über 90 % gegeben. Der Jahresdurchschnitt des Anteils der Sichtweiten von 7 km und mehr im Jahr 2001 liegt bei knapp 82 %. Speziell von der Lustenauer Straße aus, zwischen dem Abschnitt des geplanten Standortes und des Autobahnknotens der A14 mit der Lustenauer Straße, würde das Gebäude auf Grund seiner Dominanz deutlich zur Geltung kommen, da der geplante Turmbau im Wesentlichen in der Verlängerungsachse der Straßentrasse liegt. Von der Dornbirner Straße, wie auch für die Gebiete von Vorach und Vorsee aus, würde mit Blick in Richtung des geplanten Hochhauses die dahinterliegende Bergsilhouette durch die Errichtung des Gebäudes stark unterbrochen. Das Bürogebäude würde grundsätzlich, da von diesen Bereichen aus die Breitseite betrachtet würde, einen starken maßstäblichen Kontrast zur gegebenen Landschafts- und Siedlungsstruktur darstellen. Ähnliches gilt für das Gebiet von Ochsenvorach (westlich wie auch östlich des

Neunerkanales) sowie für das Siedlungsgebiet zwischen der Binsfeldstraße und der Sägerstraße (nördliche Abgrenzung stellt hier das Parkbad Lustenau dar) festzuhalten. Der Unterschied liegt hier darin, dass aus diesen Gebieten eher die Schmalseite des geplanten Gebäudes betrachtet würde. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind auch hier zu erwarten. Auch als maßgebend negativ zu bewerten sind die zu erwartenden landschaftsbildlichen Auswirkungen des 'Rheintal-Towers' bis in die entfernteren Riedgebiete in den Gemeinden von Lustenau und Dornbirn. Selbst in einer Entfernung von über 3 km Luftlinie (zB. Standort 15) wären Teile des geplanten Towers gut erkennbar. Wie oben schon dargestellt, ist die unverbaute Rheintalsole im Bereich zwischen Lustenau und Dornbirn durch Bäume und Sträucher einzigartig und parkartig gestaltet. Das Bürogebäude würde auf Grund seiner Höhe die Baumkulissen, je nach Standort des Betrachters, abschnittsweise überragen und das würde zu einem Bruch der Lesbarkeit des Landschaftsbildes führen. Speziell im Winterhalbjahr würde durch das fehlende Laub an den Gehölzen dieser Effekt verstärkt werden, nicht nur in den Riedgebieten sondern grundsätzlich in allen Gegenden, von denen aus das Bürogebäude zu sehen wäre. Bei den Bereichen in Lustenau, von denen aus das Gebäude oder Teile davon gut erkennbar sein würden, handelt es sich um die Riedflächen zwischen dem östlichen Siedlungsrand der Marktgemeinde und dem Rheintal-Binnenkanal (Streuried) im Nordosten des Gemeindegebietes sowie im Osten um Teile des Landgrabens (Grenze zu Dornbirn) und im Süden um das Schweizer Ried (Schweizer Straße, Obere Mähder) bis zum Eckpunkt zwischen der Hohenemser Straße L 203 und der Rheintalautobahn. Die südwestliche Abgrenzung der Einsehbarkeit auf den geplanten Tower stellt der rechtsufrige Hochwasserschutzdamm des Alten Rheines, nördlich des Zollamtes Schmitter, dar. Im Dornbirner Gemeindegebiet sind es Riedflächen zwischen dem Rheintal-Binnenkanal und der Höchster Straße (nördliches Gleggen) und im Süden das Gebiet von Köblern (nördlich der Lustenauer Straße L 204), die davon negativ betroffen wären. Südlich der Lustenauer Straße L 204 wären es die Bereiche des Tiefenriedes und des Gsieg. Ergänzend ist die Tatsache festzuhalten, dass speziell aus Teilbereichen der oben genannten Riedgebiete in den Dämmerungs- und Nachtstunden beim Betrachten des nächtlichen Horizontes in Richtung des geplanten Hochhauses, auf Grund der Innenbeleuchtung des Gebäudes, eine auffällige Lichtquelle an der ansonsten lichtarmen Begrenzungslinie zwischen Himmel und Erde zu erwarten ist. Die natürliche nächtliche Landschaftserscheinung würde nachteilig beeinträchtigt und dadurch der Naturgenuss gestört.

#### Fazit

Bei Realisierung des Projektes würde aus der Sicht der Landschaftsentwicklung insbesondere in Bereichen des östlichen Siedlungsrandes von Lustenau aber auch in östlichen und südlichen Riedgebieten der Marktgemeinde sowie in Riedflächen von Dornbirn auf Grund des großräumig wahrnehmbaren Baukörpers eine maßgebliche Verschlechterung am Landschaftsbild entstehen. Der markante Baukörper würde mit seiner unverhältnismäßigen Dominanz als Fremdkörper wirken. Gegenüber dem Ist-Zustand würde ein auffallendes Bauwerk in die Landschaft eingebracht, welches auch aus weiter Entfernung als negativer Aspekt in der Landschaft erkennbar wäre. Die Lesbarkeit des gegebenen Landschaftsbildes würde gravierend in seiner Charakteristik verändert. Damit verbunden wäre auch eine zu erwartende großflächige Störung des Naturgenusses in den weitläufigen Riedgebieten des nördlichen Rheintales, speziell von Lustenau und Dornbirn. Im § 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung wird unter anderem festgehalten, dass die Natur und die Landschaft in bebauten und unbebauten Bereichen so zu erhalten und zu entwickeln sind, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. Ebenso ist festgelegt (Abs. 3), dass Naturwerte von besonderer Bedeutung wie intakte Natur- und Kulturlandschaften, große zusammenhängende unbebaute Gebiete, wichtige landschaftsgestaltende Elemente oder Lebensräume bedrohter Tierarten vorrangig zu erhalten sind. Die maßgebliche nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild, die durch die Errichtung des 'Rheintal-Towers' verursacht würde, ist als dauerhaft zu bezeichnen und könnte auch mit Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden. Es wird festgestellt, dass durch die Errichtung des 'Rheintal-Towers' eine massive Verletzung der Interessen der Landschaft, vor allem im Hinblick auf das Ziel des Gesetzes über Naturschutz und der Landschaftsentwicklung, nämlich die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten, erfolgen würde."

Die Behörde legte weiters dar, die Naturschutzanwaltschaft und die Marktgemeinde Lustenau hätten sich gegen die Erteilung der naturschutzrechtlichen Bewilligung ausgesprochen. Die Behörde gehe auf Grund der vorliegenden negativen Gutachten davon aus, dass durch die Errichtung des beabsichtigten Gebäudekomplexes die Interessen von Natur und Landschaft erheblich beeinträchtigt würden. Den Sachverständigen seien für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Landschaft Fotomontagen des beabsichtigten Bauvorhabens zur Verfügung gestanden. Nach

Beschreibung der für die Anfertigung von Fotomontagen genutzten "Betrachtungsstandorte" legte die Behörde dar, die Sachverständigen hätten die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Landschaft beschrieben. Besonders schwer wiegend sei, dass der 83 m hohe Büroturm mit seiner unverhältnismäßigen Dominanz ein Fremdelement in der Landschaft darstellen würde, das großräumig wahrnehmbar wäre und zur beeindruckenden Kulisse der umliegenden Berge vollkommen unangebracht wäre. Die unverhältnismäßige Dominanz des Büroturms resultiere auch aus der Tatsache, dass der Turm in der Breitenansicht ein ungewöhnliches Höhenverhältnis von 1:1,88 aufweise und daher als gedrungener elliptischer Zylinderstumpf mit Deckel in Erscheinung trete. Aus raumplanerischer Sicht besonders negativ wäre, dass durch das beabsichtigte Projekt am Ortsrand von Lustenau in unmittelbarer Nähe zur Landesgrünzone in einem Betriebsgebiet, in welchem vorrangig produzierende Betriebe angesiedelt werden sollten, Flächen für Dienstleistungsbetriebe, insbesondere Büros, in der Größenordnung von 21.000 m<sup>2</sup> geschaffen würden. Dies würde nämlich den Bemühungen der Marktgemeinde Lustenau zur Stärkung des Ortszentrums zuwider laufen. Die Argumentation der Antragstellerin, wonach das Projekt im Interesse des haushälterischen Umganges mit Grund und Boden, insbesondere der bodensparenden Nutzung der Bauflächen, zu bewilligen wäre, sei verfehlt. Das im § 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz festgelegte Planungsziel bezwecke nämlich nicht eine ungeordnete und unbegrenzte Höhenentwicklung der Bebauung, sondern eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen, zu der auch eine planmäßige und mit Augenmaß vorgenommene Bebauung in die Höhe gehören könne. Davon könne jedoch beim vorliegenden Projekt nicht die Rede sein. Es sei auch kein Vorteil für das Gemeinwohl im Falle der Errichtung des geplanten Gebäudes im Betriebsgebiet Milleniumspark am Randgebiet von Lustenau erkennbar.

In ihrer gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung machte die beschwerdeführende Partei geltend, sie habe die vorgelegten Gutachten mit Gegenargumenten entkräftet. Die Behörde habe es unterlassen, Stellungnahmen der Gutachter zu den Darlegungen der Beschwerdeführerin einzuholen. Die Behörde habe auch verkannt, dass sich ihre Beurteilung nach § 35 Abs. 4 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung auf die Frage zu beschränken habe, ob die Landschaft beeinträchtigt, verunstaltet oder geschädigt werde. Eine solche Beeinträchtigung, Verunstaltung oder Schädigung der Landschaft habe der Gutachter gar nicht angenommen; er führe selbst aus, er habe ein Gutachten darüber zu erstatten, ob durch die Errichtung des Büro- und Dienstleistungsgebäudes die Interessen der Natur und Landschaft insbesondere im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung verletzt würden. Diese Fragestellung widerspreche dem §§ 35 Abs. 4 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung. Entgegen § 35 leg. cit. habe die Behörde auch keine Interessenabwägung vorgenommen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab.

Nach Darlegung des Verfahrensganges und Anführung der §§ 33 und 35 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung legte die belangte Behörde dar, es sei im Hinblick auf "das zentrale Anliegen des Naturschutzrechts die Beweisaufnahme durch den naturschutzfachlichen Amtssachverständigen üblich". Im Regelfall sei also "der Naturschutzbeauftragte der fachlich zuständige Amtssachverständige zur Beurteilung eines nach dem GNL bewilligungspflichtigen Vorhabens". Daraus sei aber keinesfalls abzuleiten, dass ausschließlich der Amtssachverständige für Naturschutz und Landschaftsentwicklung für die Beweisaufnahme in Frage käme. Der Standort des Bauprojektes befinde sich nämlich am südöstlichen Siedlungsrand der Marktgemeinde Lustenau in dem im Aufbau befindlichen Betriebsgebiet Ost. Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan seien die in Anspruch genommenen Grundstücke als Baufläche Betriebsgebiet I ausgewiesen. Aus § 35 Abs. 4 folge, dass die Schutzgüter des Zielkataloges des Gesetzes nicht absolut wirkten, sondern in Betriebsgebieten gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen seien. Dieser herabgesetzte Eingriffsschutz knüpfe an eine den wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Interessen dienende Nutzung des Gutes Grund und Boden an. Es sei daher nicht verfehlt, einen mit den Zielen der Raumplanung vertrauten Experten bei der Prüfung der Auswirkungen eines Projektes auf eine in diese Richtung sich entwickelnde Landschaft beizuziehen. Im vorliegenden Fall sei durch die konkrete Widmung der Grundstücke im Flächenwidmungsplan sogar noch eine über die generelle Widmung hinausreichende Differenzierung nach Art der anzusiedelnden Betriebe vorgenommen. Unter diesem Aspekt einer konkreten Nutzungsfestlegung erscheine das Fachurteil eines Raumplanungsexperten für eine gemäß § 35 Abs. 4 vorzunehmende Beurteilung des geplanten Vorhabens jedenfalls erforderlich. Ebenso sei im vorliegenden Fall eine baugestalterische Beurteilung des geplanten Gebäudekomplexes, der eine sehr außergewöhnliche Höhenentwicklung aufweise, geradezu geboten gewesen. Es sei auch richtig, dass sich der Amtssachverständige für Naturschutz und

Landschaftsentwicklung nicht der Terminologie des § 35 Abs. 4 bedient habe. Die Begriffe Beeinträchtigungen, Verunstaltungen oder Schädigungen verwende der Gutachter in seinen Schlussfolgerungen nicht. Dazu sei er aber auch nicht verpflichtet. Vielmehr sei es Aufgabe der Behörde, festzustellen, ob die genannten Tatbestandsvoraussetzungen durch den vorliegenden Sachverhalt erfüllt würden. Dies habe die Erstbehörde getan, indem sie die aus dem Fazit des naturschutzfachlichen Gutachtens resultierenden Schlussfolgerungen, wie "maßgebliche Verschlechterung am Landschaftsbild", "Lesbarkeit des gegebenen Landschaftsbildes", "gravierend in seiner Charakteristik verändert", "großflächige Störung des Naturgenusses", "maßgebliche nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild", "als dauerhaft zu bezeichnen" und "massive Verletzung der Interessen der Landschaft" als Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung der Landschaft einstufte. Dass durch das Bauprojekt nicht nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Landschaft bzw. des Bildes der Landschaft eintrete, sondern ein schwerer Eingriff, der dauerhaft nachteilig wirke, zu erwarten sei, gehe aus dem Gutachten des Amtssachverständigen sogar ausdrücklich hervor. Es sei auch die Ansicht der Beschwerdeführerin verfehlt, dass sie die vorgelegten Gutachten mit ihrer Gegenargumentation entkräftet hätte, weil die Beschwerdeführerin den Gutachten nicht auf dem selben fachlichen Niveau entgegen getreten sei. Eine Interessenabwägung sei nicht durchgeführt worden, weil für die Erstbehörde Vorteile für das Gemeinwesen, die aus dem Vorhaben resultierten, nicht erkennbar gewesen seien. Mit pauschalen Behauptungen, dass die Attraktivität des Büroturmes sowie des Umfeldes mit einem leistungsfähigen Verkehrsnetz eine Anregung an ausländische, international tätige Firmen darstelle, sich dort anzusiedeln, und dass davon ein zusätzlicher wirtschaftlicher Impuls zu erwarten sei, könne kein öffentliches Interesse nachgewiesen werden. Auch dem bloßen Umstand, dass durch den Gebäudetyp Hochhaus auf einem relativ kleinen Grundstück wesentlich mehr Arbeitsplätze untergebracht werden könnten als in anderen in Vorarlberg derzeit gebauten oder im Bau befindlichen Gewerbeparks, könne kein positiver Effekt für das Gemeinwohl abgewonnen werden. Vielmehr spreche sich die Marktgemeinde Lustenau als Vertreterin öffentlicher Interessen gegen die Realisierung des Büro- und Dienstleistungshauses aus und halte der Beschwerdeführerin entgegen, dass im Rheintal-Tower mit einem Mal zwischen 15.000 und 20.000 m<sup>2</sup> für Dienstleistungen zwischen 600 und 1.000 Arbeitsplätzen dienen könnten. Diese Zahl entspreche dem Zwei- bis Dreifachen der gesamten Zunahme der Arbeitsplätze in der Marktgemeinde Lustenau in den letzten 5 bis 6 Jahren und übersteige bei weitem den kurzfristigen Bedarf der Marktgemeinde. Weder ein regionaler noch ein überregionaler Bedarf sei nachgewiesen worden. Mit diesem Überangebot werde die Bestrebung der Marktgemeinde Lustenau konkurrenziert, die Bildung eines Zentrums um den Kirchplatz zu stärken und der Ortschaft qualifizierte Arbeitsplätze in dem bereits im Aufbau befindlichen Betriebsgebiet Ost (Milleniumspark) anzubieten. Die belangte Behörde gehe daher davon aus, dass der Bedarf an Büroflächen in der Größenordnung und Struktur des Turmes aktuell nicht gegeben sei. Auch der im Projekt zum Ausdruck kommende raumplanerische Aspekt, dass der im gegenständlichen Bereich entstandene "Siedlungskörper Wirtschaft" durch eine jeweils begrenzte Anzahl von aus größerer Distanz wahrnehmbaren Objekten akzentuiert werden sollte, sei für die Darstellung eines mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen öffentlichen Interesses nicht brauchbar. Dem stehe die vom Amtssachverständigen für Raumplanung beschriebene raumplanerische Zielsetzung des Betriebsgebietes Ost, das sich schwerpunktmäßig im Milleniumspark konzentriere, entgegen. Dieses Gebiet sei gemäß einem Richtplan der Marktgemeinde Lustenau als Erweiterungsgebiet für Industrie und Gewerbe definiert und zeichne sich dadurch aus, dass das gesamte Areal nach dem Campuskonzept entstehen solle. Es sei durch eine Bauweise geprägt, die sich an die örtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere an das parkähnliche Umfeld des Rheintales, anpasse. Die Voraussetzung für das Campuskonzept sei eine Begrenzung der Bauhöhe mit maximal 2 bis 3 Geschossen. Dies zeige eine Reihe so ausgestalteter innovativer Betriebe und überbetrieblicher Forschungseinrichtungen, die sich hier bereits etabliert hätten. Die mit dem Rheintal-Tower beabsichtigte Akzentuierung widerspreche nachweislich dieser vorgebenden Konzeption des Milleniumparks. Vielmehr würde die Realisierung des Vorhabens zu einer Veränderung führen, die gerade nicht dem im Richtplan der Marktgemeinde Lustenau zum Ausdruck kommenden öffentlichen Interessen entspräche. Sonstige Gemeinwohlinteressen, die mit der Verwirklichung des Büro- und Dienstleistungshauses am gegenständlichen Standort verbunden sein könnten, vermöge die Beschwerdeführerin nicht aufzuzeigen.

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

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die im vorliegenden Fall einschlägigen Vorschriften des (Vorarlberger) Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, LGBl. Nr. 22/1997, (Vbg NatSchG) lauten auszugsweise:

"§ 33

Bewilligungspflichtige Vorhaben

(1) Einer Bewilligung der Behörde bedürfen die Errichtung und die im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung wesentliche Änderung von

a) Bauwerken (§ 2 lit. e Baugesetz) mit einer überbauten Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>, in den im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesenen Bereichen von mehr als 1.500 m<sup>2</sup>,

b) Bauwerken oder sonstigen technischen Einrichtungen in Gebieten, für die kein Bebauungsplan über die Höhe besteht, mit einer Traufen- oder Gesimshöhe, wenn eine solche nicht besteht von einer sonstigen Höhe von mehr als 12 m, in den im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesenen Bereichen von mehr als 15 m,

...

§ 35

Bewilligung

(1) Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn, allenfalls durch die Erteilung von Auflagen, Bedingungen oder Befristungen, gewährleistet ist, dass eine Verletzung der Interessen der Natur oder Landschaft, vor allem im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung, nicht erfolgen wird.

(2) Wenn trotz Erteilung von Auflagen, Bedingungen oder Befristungen eine Verletzung der Interessen von Natur oder Landschaft im Sinne des Abs. 1 erfolgen wird, darf die Bewilligung nur dann erteilt werden, wenn eine Gegenüberstellung der sich aus der Durchführung des Vorhabens ergebenden Vorteile für das Gemeinwohl mit den entstehenden Nachteilen für die Natur oder Landschaft ergibt, dass die Vorteile für das Gemeinwohl, allenfalls unter Erteilung von Auflagen, Bedingungen oder Befristungen, überwiegen und dem Antragsteller keine zumutbaren, die Natur oder Landschaft weniger beeinträchtigenden Alternativen zur Verfügung stehen.

(3) Bei der Bewilligung sind auch die mit der Ausübung von Tätigkeiten, zu deren Zweck das Vorhaben bewilligt wird, verbundenen Auswirkungen auf Natur oder Landschaft zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen ist die gesamte, zusammenhängende Anlage zu berücksichtigen.

(4) In den im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiete ausgewiesenen Bereichen hat sich die Behörde bei der Bewilligung ausschließlich danach zu richten, ob Beeinträchtigungen, Verunstaltungen oder Schädigungen der Landschaft vermieden werden.

...

§ 2

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung

(1) Aus Verantwortung des Menschen für den natürlichen Lebensraum, der zugleich seine Lebensgrundlage ist, sind Natur und Landschaft in bebauten und unbebauten Bereichen so zu erhalten und zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass

a)

die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,

b)

die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

c) die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotop) sowie,

d) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft,

nachhaltig gesichert sind.

(2) Die sich aus Abs. 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen."

Das beschwerdegegenständliche Vorhaben liegt in einem "im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesenen Bereich" im Sinne des § 35 Abs. 4 Vbg NatSchG. In dieser Vorschrift wird - so der Bericht zur Regierungsvorlage, 68. Blg. 1996 zu den Sitzungsberichten XXVI. Vbg LT - "die Anordnung getroffen, dass die Behörde bei der Bewilligung von Vorhaben in Betriebsgebieten ausschließlich zu prüfen hat, ob Beeinträchtigungen, Verunstaltungen oder Schädigungen der Landschaft vermieden werden. Diese Bestimmung ist eine Konkretisierung des bereits in § 2 Abs. 2 enthaltenen Abwägungsgebotes der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung nach Abs. 1 mit den sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft und soll sicherstellen, dass die bisherige Bewilligungspraxis weiter geführt wird."

Im vorliegenden Verfahren geht es somit nicht um den Begriff der "Verletzung der Interessen der Natur oder Landschaft, vor allem im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung" im Sinne des § 35 Abs. 1 Vbg NatSchG. Vielmehr ist die Erteilung einer Bewilligung für das - im Betriebsgebiet gelegene - Vorhaben (abgesehen vom Fall der Erteilung auf Grund einer Interessenabwägung nach § 35 Abs. 2 leg. cit.) nur dann zu versagen, wenn mit seiner Verwirklichung die Beeinträchtigung, Verunstaltung oder Schädigung der Landschaft verbunden wäre.

Der angefochtene Bescheid beruht auf der Auffassung, dass mit der Verwirklichung des beschwerdegegenständlichen Vorhabens Beeinträchtigungen, Verunstaltungen oder Schädigungen der Landschaft verbunden wären. Dies ist der Begründung des angefochtenen Bescheides zu entnehmen, wo dargelegt wird, "dass durch das geplante Bauprojekt nicht nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Landschaft bzw. des Bildes der Landschaft eintritt, sondern ein schwerer Eingriff, der dauerhaft nachteilig wirkt, zu erwarten ist". Das Gutachten des Amtssachverständigen für Naturschutz und Landschaftsentwicklung bestätige - so die belangte Behörde - in nachvollziehbarer Weise, "dass dem Tatbestand des § 35 Abs. 4 durch das vorliegende Projekt nicht entsprochen wird, da Beeinträchtigungen, Verunstaltungen oder Schädigungen der Landschaft gerade nicht vermieden werden, sondern eintreten".

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass erst eine auf hinreichenden Ermittlungsergebnissen - insbesondere auf sachverständiger Basis - beruhende, großräumige und umfassende Beschreibung der verschiedenartigen Erscheinungen der Landschaft es erlaubt, aus der Vielzahl jene Elemente herauszufinden, die der Landschaft ihr Gepräge geben und daher vor einer Beeinträchtigung bewahrt werden müssten. Für die Lösung der Frage, ob das solcherart ermittelte Bild der Landschaft durch das beantragte Vorhaben nachteilig beeinflusst wird, ist dann entscheidend, wie sich dieses Vorhaben in das vorgefundene Bild einfügt. Die Feststellung, ein Vorhaben beeinträchtigt das Landschaftsbild, bedarf einer so ausführlichen Beschreibung des Bildes der Landschaft, dass die Schlussfolgerung der Störung dieses Bildes durch das Vorhaben nachvollziehbar gezogen werden kann. Für die Gesetzmäßigkeit der Annahme einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist entscheidend, inwieweit Merkmale, die für den optischen Eindruck, den die Landschaft bietet, maßgeblich sind, durch die optische Wirkung des Vorhabens beeinträchtigt werden. Handelt es sich um einen zusätzlichen Eingriff, dann ist entscheidend, ob sich diese weitere Anlage oder Einrichtung in das vor ihrer Errichtung gegebene und durch bereits vorhandene menschliche Eingriffe mitbestimmte Wirkungsgefüge der bestehenden Geofaktoren einfügt oder eine Verstärkung der Eingriffswirkung hervorruft (vgl. z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 29. März 2005, ZI. 2001/10/0058, und vom 19. Dezember 2005, ZI. 2002/10/0229, jeweils mwN).

Die Beurteilung der Frage einer "Verunstaltung" des Landschaftsbildes setzt somit den oben dargelegten Anforderungen entsprechende Tatsachenfeststellungen zum einen über das Landschaftsbild, zum anderen über die Beschaffenheit des Vorhabens voraus, wobei erst die umfassende Darstellung der vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die das Landschaftsbild prägenden Elemente eine Antwort auf die Frage einer Verunstaltung des Landschaftsbildes zulassen (vgl. z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. Oktober 1998, ZI. 97/10/0034, und vom 14. September 2004, ZI. 2001/10/0089).

Der angefochtene Bescheid entspricht den soeben dargelegten Anforderungen nicht. Seine Begründung enthält weder jene großräumige und umfassende Beschreibung der verschiedenartigen Erscheinungen der Landschaft, die es erlaubt, aus der Vielzahl jene Elemente herauszufinden, die der Landschaft ihr Gepräge geben und daher vor einer Beeinträchtigung bewahrt werden müssten, noch jene umfassende Darstellung der vom Vorhaben ausgehenden



Auswirkungen auf die das Landschaftsbild prägenden Elemente, die es dem Verwaltungsgerichtshof ermöglichte, die Lösung der Frage einer Verunstaltung, Beeinträchtigung oder Störung des Landschaftsbildes auf ihre Gesetzmäßigkeit zu überprüfen.

Auch der Begründung des vom angefochtenen Bescheid durch Abweisung der Berufung übernommenen erstinstanzlichen Bescheides und den dem erstinstanzlichen Bescheid zu Grunde gelegten Darlegungen der Amtssachverständigen können entsprechende Feststellungen bzw. ein entsprechender Befund nicht entnommen werden. Soweit die belangte Behörde hervorhebt, im naturschutzfachlichen Gutachten seien "Schlussfolgerungen" wie "maßgebliche Verschlechterung am Landschaftsbild", "Lesbarkeit des

gegebenen Landschaftsbildes ... gravierend in seiner

Charakteristik verändert", "maßgebliche nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild" enthalten, ist darauf hinzuweisen, dass den Darlegungen der Amtssachverständigen nicht entnommen werden kann, auf welchem Befund hinsichtlich jener Tatsachen, von denen im Sinne des oben Darlegten die Lösung der Frage nach einer Verunstaltung, Beeinträchtigung oder Störung des Landschaftsbildes abhängt, diese "Schlussfolgerungen" beruhen. Auch sonst kann den Darlegungen der Amtssachverständigen weder eine im Sinne des oben Gesagten umfassende Beschreibung des maßgeblichen Landschaftsbildes (pauschale, zur Lage des Vorhabens nicht in Beziehung gesetzte Hinweise auf die "einzigartige und parkartige Gestaltung der unverbauten Rheintalsole zwischen Lustenau und Dornbirn durch Bäume und Sträucher" und auf "die beeindruckende Kulisse der umliegenden Berge" sind im vorliegenden Zusammenhang ohne Erkenntniswert) noch eine im Sinne des oben Dargelegten umfassende Darstellung der Auswirkungen der Ausführung des Vorhabens auf die das Landschaftsbild prägenden Elemente entnommen werden. Auch im zuletzt erwähnten Zusammenhang finden sich in den Darlegungen der Amtssachverständigen lediglich pauschale, weder weiter konkretisierte noch an Hand eines vollständigen Befundes nachvollziehbare Hinweise auf "unverhältnismäßige Dominanz", "starken maßstäblichen Kontrast zur gegebenen Landschafts - und Siedlungsstruktur", "Unterbrechung der dahinter liegenden Bergsilhouetten" und das "abschnittsweise Übertreten der Baumkulissen". Weder bei diesen Hinweisen noch bei den vom Amtssachverständigen für Naturschutz in den Mittelpunkt gestellten Darlegungen zur ("weiträumigen") "Wahrnehmbarkeit" oder "Erkennbarkeit" des geplanten Gebäudes (die im Hinblick auf die Innenbeleuchtung auch bei Nacht gegeben sei) handelt es sich um einen Befund, auf dem eine den oben dargelegten Anforderungen entsprechende Begründung eines im Grunde des § 35 Abs. 4 VbgNatSchG erlassenen Bescheides beruhen könnte, weil auch dem nicht nachvollziehbar entnommen werden kann, inwieweit Merkmale, die für den optischen Eindruck, den die Landschaft bietet, maßgeblich sind, durch die optische Wirkung des Vorhabens beeinträchtigt werden.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die belangte Behörde bei Vermeidung der aufgezeigten Begründungsmängel zu einem anderen Bescheid hätte kommen können, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Es erübrigt sich daher, auf die Darlegungen der Beschwerde im Zusammenhang mit der nach § 35 Abs. 2 Vbg NatSchG gegebenenfalls vorzunehmenden Interessenabwägung einzugehen.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2003.

Wien, am 28. April 2006

### **Schlagworte**

Sachverständiger Erfordernis der Beiziehung Besonderes FachgebietBegründungspflicht und Verfahren vor dem VwGH Begründungsmangel als wesentlicher Verfahrensmangel

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2006:2003100231.X00

### **Im RIS seit**

30.05.2006

### **Zuletzt aktualisiert am**

06.04.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)