jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2000/9/27 B557/98

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.09.2000

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2
Bebauungsplanänderung der Landeshauptstadt St. Pölten vom 17.07.95
Flächenwidmungsplanänderung der Landeshauptstadt St. Pölten vom 17.07.95
Flächenwidmungsplanänderung der Landeshauptstadt St. Pölten vom 27.05.91
Nö BauO 1976 §3
Nö BauO 1976 §5
Nö BauO 1976 §8 Abs1
Nö ROG 1976 §14 Abs2 Z8
Nö ROG 1976 §22 Abs1

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit der Änderungen des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes der Landeshauptstadt St. Pölten im Hinblick auf die geplante Errichtung des Regierungsviertels sowie die Festlegung des Verlaufs einer Bundesstraße; ausreichende Grundlagenforschung; keine Gesetzwidrigkeit der Widmung eines Grundstücks als Bauland-Kerngebiet

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch in Rechten wegen Anwendung rechtswidriger genereller Normen verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Die Beschwerde wird dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt worden sind.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I . 1. Mit Bescheid vom 19. Juni 1997 erteilte der Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten der DIGNUS Grundstücksvermietungs Ges.m.b.H. die Baubewilligung für den Neubau eines "Medienhauses" (Bürohaus mit Tiefgarage, Geschäftsflächen, Gastronomiebetrieb und Veranstaltungsräumen) auf den Grundstücken Nr. 308/8,

308/9, 308/10 und 308/11 KG St. Pölten (Rennbahnstraße/Ecke Schulring). Die Einwendungen der Wohnungseigentümer der an den Bauplatz angrenzenden Wohnhausanlage Rennbahnstraße 47-49 hinsichtlich

* unzumutbarer Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Abgasbelästigung,

* Blend- und Spiegelwirkungen,

* unzumutbarer Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen durch

das Zufahren und Abfahren von Kraftfahrzeugen zur Parkgarage * Schadstoff- und Geruchsbelästigung von der Gastronomie und Abfuhr der Raumabluft von Aufenthaltsräumen und der Tiefgarage und

* Überschreiten der Gebäudehöhe

wurden als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die benachbarten Wohnungseigentümer Berufung. Mit dem angefochtenen Bescheid wies der Stadtsenat der Landeshauptstadt St. Pölten die Berufungen als unbegründet ab. In der Begründung wird zum Berufungsvorbringen u.a. ausgeführt:

Zur Gebäudehöhe: Die projektierte Gebäudehöhe, die über dem verglichenen Gelände ermittelt worden sei, betrage 16,99 m und sei in der Bauklasse V gemäß §5 Abs3 iVm §22 Abs6 NÖ Bauordnung 1976 zulässig. Das Geschoss oberhalb der sgn. "Attika Oberkante" sei als Dachgeschoss zu werten. Die Aufbauten für die Haustechnik würden nicht zur Berechnung der Gebäudehöhe herangezogen.

Zur Immissionslage: Das umwelttechnische Amtsgutachten, Fachrichtung Lärmschutz, habe sämtliche Bereiche des Projekts von lärmtechnischer Relevanz (Parkgarage, Anlieferung, Geschäfte und Gastgewerbe) beurteilt; die darin enthaltenen Auflagen Punkte 1-8 seien in den Bescheid aufgenommen worden. Durch allfällige Veranstaltungen im "Medienhaus" zu erwartende Immissionen seien im baubehördlichen Verfahren mangels Vorliegens von Veranstaltungsprojekten nicht zu beurteilen. Eine derartige künftige Beurteilung werde in die Zuständigkeit der Veranstaltungsbehörde fallen. Die Umgebungslärmsituation werde durch Lärmimmissionen ausgehend von Verkehrsbewegungen auf den Bundesstraßen B1 und B1a geprägt. Im Zuge der lärmtechnischen Begutachtung des Projektes seien daher die zu erwartenden Immissionen mit den vorherrschenden Lärmimmissionen des Straßenverkehrs verglichen worden. Dabei habe sich die Abschirmwirkung des "Medienhauses" größer erwiesen als die Immissionen, die durch die neu hinzutretenden Lärmquellen im "Medienhaus" verursacht werden, sodass die Ist-Lärmsituation nicht wahrnehmbar verändert werde.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Beschwerdeführer die Verletzung in Rechten wegen Anwendung rechtswidriger genereller Normen (und zwar des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes der Landeshauptstadt St. Pölten) sowie die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) behaupten und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides in eventu die Abtretung der Beschwerde gemäß Art144 Abs3 B-VG an den Verwaltungsgerichtshof begehren.

Die Beschwerdeführer stützen die Behauptung, der der Baubewilligung zugrundeliegende Flächenwidmungsplan sei gesetzwidrig, auf folgende Argumente:

Im Rahmen der Neuordnung des Verkehrskonzeptes im Gefolge der Errichtung des Regierungsviertels sei eine neue Kreuzung geschaffen worden, und zwar zwischen dem Schulring - B1 Wiener Straße und der neu geschaffenen B1a, die von der Autobahnabfahrt über eine neue Traisenbrücke durch das Regierungsviertel zur bisherigen B1 geführt werde. Diese Kreuzung befinde sich ca. 40 m vom Wohnhaus der Beschwerdeführer entfernt. Durch diese äußerst frequentierte Kreuzung sei es zu einem dramatischen Anstieg der Lärm- und Abgasbelastung für das Wohnhaus der Beschwerdeführer gekommen. Zwischen dieser neu geschaffenen Kreuzung und dem Haus der Beschwerdeführer liege zuerst die Rennbahnstraße und dann ein schmales Areal, das vormals als Bauland-Wohngebiet gewidmet gewesen sei. Es hätte nach Ansicht der Beschwerdeführer im Hinblick auf die neue Verkehrssituation zur Abschirmung des Bauland-Wohngebietes, auf dem das Haus der Beschwerdeführer stehe, von der Straßenkreuzung herangezogen werden müssen; und zwar einerseits zur Anlage von Lärmschutzeinrichtungen (zB begrünter und bepflanzter Erdwall) und andererseits zur Entschärfung der Abgassituation in Form einer "grünen Lunge", wie dies auch im §14 Abs2 Z8 und 9 NÖ Raumordnungsgesetz vorgesehen sei.

Tatsächlich sei die Fläche als Bauland-Kerngebiet gewidmet worden, sodass sich nicht nur an der Ostseite des Wohnhauses die neuen Landeshauptstadtgebäude und an der Südseite die Einrichtungen des Festspielhauses befänden, sondern auch der verbleibende freie Platz an der Westseite mit der Widmung Bauland-Kerngebiet wie ein Keil zwischen dem Bauland-Wohngebiet (das das Grundstück des Wohnhauses der Beschwerdeführer betrifft) und dem jenseits der Wiener Straße B1 gelegenen Bauland-Wohngebiet liege.

Eine nachvollziehbare Grundlagenforschung für die Widmung als Bauland-Kerngebiet sei den Beschwerdeführern nicht bekannt.

Für die Gesetzwidrigkeit des Bebauungsplanes führen die Beschwerdeführer ins Treffen, dass durch Festsetzung der Bauklasse V sowie einer Bebauungsdichte von 70 ein Bauklotz nunmehr auch noch vor die dritte Seite des Hauses der Beschwerdeführer gesetzt werde, der noch dazu in der Höhe infolge des Geländeverlaufs absolut höher ausgeführt werde als das Haus der Beschwerdeführer, sodass die Beschwerdeführer nunmehr an drei Seiten von - zumindest der Höhe nach - überragenden Gebäuden umgeben seien, "die sämtliche eine andere Widmung als" das Grundstück der Beschwerdeführer aufwiesen.

Schließlich machen die Beschwerdeführer die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsrechtes geltend, indem sie ein willkürliches Vorgehen der belangten Behörde behaupten. In diesem Zusammenhang bringen sie Verfahrensfehler (nicht ausreichende Frist zur Stellungnahme) und gehäufte Rechtswidrigkeiten (unzulässige Gebäudehöhe; unrichtige und mangelhafte Immissionsberechnung) des angefochtenen Bescheides vor.

3. Der Stadtsenat der Landeshauptstadt St. Pölten erstattete eine Gegenschrift, in der er zur Behauptung der willkürlichen Bescheiderlassung Stellung nahm und zur Frage der behaupteten Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes die Akten betreffend das Zustandekommen der Verordnungen vorlegte, inhaltlich jedoch keine Stellungnahme abgab.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zur behaupteten Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Aus den Verordnungsakten ergibt sich folgende Entwicklung der Flächenwidmung der Grundstücke Nr. 308/8, 308/9, 308/10 und 308/11 (auf denen das "Medienhaus" errichtet werden soll; im folgenden als Grundstücke der Bauwerberin bezeichnet) und des Grundstückes der Beschwerdeführer Nr. 345:

1.1. Im dem vor Planung des NÖ Regierungsviertels geltenden Flächenwidmungsplan 1976 (Beschluss des Gemeinderates vom 24. Mai 1976) und 1983 (Beschluss des Gemeinderates vom 28. März 1983), für das hier in Betracht kommende Gebiet: Planblatt 3, war sowohl das Grundstück der Beschwerdeführer als auch das Gebiet, in dem die Grundstücke der Bauwerberin liegen, als Bauland-Kerngebiet gewidmet.

Die Behauptung der Beschwerdeführer, das zur Verbauung vorgesehene Areal sei vormals als Bauland-Wohngebiet gewidmet gewesen, trifft daher nicht zu.

Mit Verordnung (Beschluss des Gemeinderates vom 25. April 1988) wurde für die Bereiche des künftigen Regierungsviertels gemäß §23 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 eine Bausperre auf die Dauer von 2 Jahren erlassen, die bis 25. Mai 1991 verlängert wurde. Zweck der Bausperre war die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes aufgrund der Entwicklung der zentralen Einrichtungen des Landes Niederösterreich in der Landeshauptstadt St. Pölten.

Im Herbst 1989 wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der

1. Wettbewerbsstufe (städtebaulicher Ideenwettbewerb) im Zusammenwirken zwischen der Landeshauptstadt St. Pölten, dem Land Niederösterreich und der NÖ Landeshauptstadt Planungsgesellschaft m. b.H. in vier Arbeitsgruppen (1. "Räumliches Leitbild",

2. "Verkehr", 3. "Flußraum, Flußgestaltung" "Landschafts- und Grünraumgestaltung" und 4. "technische Infrastruktur") ein Leitprogramm für das Regierungsviertel NÖ Landeshauptstadt St. Pölten erarbeitet. Das Leitprogramm fasst - gemäß seiner Darstellung im Kapitel Begriffsbestimmung, Zweck, Entstehung des Leitprogrammes - "als gemeinsame Absichtserklärung der Stadt St. Pölten als Träger der Planungshoheit und des Landes Niederösterreich als Bauherrn für

das Landhaus jene Festlegungen zusammen, die den Spielraum soweit einengen, dass alle weiteren Planungs- und Durchführungsmaßnahmen in Richtung auf durchführbare Bauprojekte ergriffen werden können." Das Leitprogramm wurde am 12. Dezember 1989 vom Gemeinderat "zur Kenntnis genommen."

Das Leitprogramm diente als Grundlage für die Auslobung der

2. Wettbewerbsstufe. Aus diesem Wettbewerb ging das Projekt "Hoffmann" als Sieger hervor, dessen Verwirklichung die NÖ Landesregierung beschloss.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 1990 "beantragte" die NÖ Landeshauptstadt Planungsgesellschaft m.b.H. eine Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend einem beigelegten Entwurf im Maßstab 1:5000. In diesem Entwurf war sowohl für das Grundstück der Beschwerdeführer als auch für jene der Bauwerberin die Beibehaltung der Widmungs- und Nutzungsart Bauland-Kerngebiet vorgesehen.

1.2. In der Zeit vom 19. Februar 1991 bis 17. April 1991 wurde der Verordnungsentwurf betreffend die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms für Teile der KG St. Pölten, Oberwagram, Stattersdorf und Ratzersdorf zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. In diesem Entwurf war für das Grundstück der Beschwerdeführer die Widmungs- und Nutzungsart Bauland-Wohngebiet vorgesehen. Die Abschirmung des Wohngebietes gegenüber dem Regierungsviertel war durch eine Grünlandfläche mit der Nutzungsart Parkanlage vorgesehen. Der zwischen der Einmündung der B1 in die B1a und dem Grundstück der Beschwerdeführer verbleibende Teil des Bauland-Kerngebietes (in dem sich die Grundstücke der Bauwerberin befinden) wurde weiterhin als Bauland-Kerngebiet gewidmet.

Grundlagen des Entwurfs bildeten das Leitprogramm für das Regierungsviertel NÖ Landeshauptstadt St. Pölten, das Generalverkehrskonzept, das Projekt der Umfahrung Oberwagram; B1a, das Landschafts- und Grünraumkonzept, das Hoffmann-Projekt des NÖ Landhauses, geotechnische und wasserbautechnische Untersuchungen sowie ein Einkaufszentrenkonzept.

Im Punkt 1.1.2.5. des Leitprogramms "Wohnen" ist festgehalten:

"Die bestehenden Wohngebiete an der Rennbahnstraße sind zu erhalten und gegen Beeinträchtigung durch andere Nutzungen zu schützen". Im Punkt 1.1.2.8. "Nutzungen; West-Bereich des 'Süd-West-Quadranten'" im Unterpunkt "Wohngebiet an der Rennbahnstraße" heißt es: "Das bestehende Wohngebiet an der Rennbahnstraße soll erhalten bleiben und durch Schutzgrün von angrenzenden Bebauungen und Verkehrsflächen abgeschirmt werden." Im Kapitel 1.1.2.11.1 "Individualverkehr" wird darauf hingewiesen, dass die Wiener Straße B1 als einzige Ost-Einfahrt in den Stadtkern nicht mehr ausreichend ist. Es sind daher zwei Tangenten geplant, die den Ost-West-Verkehr von der Wiener Straße B1 verlagern, indem sie den von der S 33, von der B1 bzw. B1a kommenden Verkehr tangential am Stadtkern (der um das Regierungsviertel erweitert wurde) vorbeiführen. Die Nord-Süd-Verbindung der beiden Tangenten übernehmen die Straßenzüge Rennbahnstraße als Sammelstraße stadtseitig und B1 - Stattersdorfer Hauptstraße als Teil des Hauptverkehrsstraßensystems ostseitig der Traisen. Im Kapitel 2.2.1. "Grün- und Erholungsraum" findet sich die Aussage: "Das bestehende Wohngebiet an der Rennbahnstraße soll durch Schutzgrün von den angrenzenden Bebauungen abgeschirmt werden. Dasselbe gilt sinngemäß gegenüber Verkehrsflächen."

1.3. Zu dem aufgelegten Entwurf gaben die Beschwerdeführer eine Stellungnahme ab, in der sie sich gegen die Widmung der westlich des Grundstücks der Beschwerdeführer gelegenen Grundstücke als Bauland-Kerngebiet mit dem Argument der Zulässigkeit höherer Emissionen als im Wohngebiet (durch Versammlungs- und Vergnügungsstätten und verschiedene Betriebe des Handels und Gewerbes und des Fremdenverkehrs) wendeten. Sie "beantragten", westlich ihrer Wohnungseigentumsanlage "lediglich neben einer Verkehrsfläche als Zufahrtsweg Grünland bis zum Bereich der Verkehrsfläche der Bundesstraße B1a auszuweisen, sowie östlich" ihres Grundstücks "anschließend an Bauland-Wohngebiet einen größeren Grünlandstreifen" vorzusehen.

Im Bericht des Magistrats der Landeshauptstadt St. Pölten an den Gemeinderat vom 27. Mai 1991 ist zur Stellungnahme der Beschwerdeführer Folgendes festgehalten:

Zur Behauptung der Beschwerdeführer, das Wohngebäude liege nicht außerhalb von Störungseinflüssen, ist ausgeführt:

Im Bereich vor dem betroffenen Wohngebäude diene die Rennbahnstraße nur mehr der Erschließung von zwei Liegenschaften und ende als Sackgasse. Von Süd-Westen bis Osten sei das Grundstück von Grünland-Park umgeben.

Diese Grundfläche ("Landhaus-Park" im Projekt Hoffmann) sei Teil der 54.000 m² Grünland im so genannten "Süd-West-Quadranten". Sowohl der Stadtgestaltung als auch dem Schutzbedürfnis der Anrainer werde mit dem Park in überzeugender Weise entsprochen, jedenfalls auch die "Qualitätsnorm" des §14 Abs2 Z9 Raumordnungsgesetz erfüllt.

Die im Westen vorgelagerte Bauland-Kerngebiet-Fläche sollte dem Lärmschutz vor der B1a dienen. Eine baublockweise Trennung von Gebieten verschiedener Emissionswerte sei gegeben. Entscheidend sei die Festlegung von Bauland-Wohngebiet für das Wohngebäude, da diese Nutzung für die Zumutbarkeit der Immissionen im baurechtlichen und gewerberechtlichen Verfahren bei Bewilligungen im Bauland-Kerngebiet ausschlaggebend sein werde.

1.4. Nach Verlesung und Diskussion des Berichts des Magistrats wurde die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms vom Gemeinderat der Landeshauptstadt St. Pölten am 27. Mai 1991 beschlossen, von der NÖ Landesregierung mit Bescheid vom 10. und 18. Juli 1991 aufsichtsbehördlich genehmigt und trat gemäß §34 Abs1 des St. Pöltner Stadtrechtes 1977 am 7. August 1991 in Kraft. Gemäß §3 Z2 dieser Verordnung wurde der Flächenwidmungsplan wie folgt geändert:

"Plan Nr. 406-91-43-16 vom 27. Mai 1991:

11.

Änderung des Planblattes 1,

14.

Änderung des Planblattes 3 und

5. Änderung des Planblattes 4.

Teile der KG. St. Pölten, KG. Oberwagram und KG. Stattersdorf.

Die Darstellung der Änderung in Schwarz-Rot-Ausführung wird zur Deutlichkeit ergänzt durch die Neudarstellung auf der Grundlage der ÖBK 1:5000, Bl. 7035-5303 und 7034-5101 (die Grundstücke der Beschwerdeführer und der Bauwerberin sind auf der Österreichischen Basiskarte 1:5000 Bl. 7035-5303 enthalten)."

1.5. Mit dem am 10. Dezember 1991 vom Gemeinderat beschlossenen Teilbebauungsplan für das Regierungsviertel wurden für die Grundstücke der Bauwerberin und jene der Beschwerdeführer eine Bebauungsdichte von 50, offene Bebauungsweise und die Bauklasse V festgelegt.

1.6. Mit Schreiben vom 15. Februar 1995 "beantragte" die NÖ Landeshauptstadt Planungsges.m.b.H. für den Bereich "Grundstück-Schober eine Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungsbestimmungen entsprechend den beiliegenden Plandarstellungen (Beilage 1)."

Unter der Überschrift "Anlaß zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans" ist ausgeführt:

"1. Der zu planende Bereich stellt einen markanten Punkt dar, der von verschiedensten Richtungen angefahren bzw. erreicht wird und daher an einem prominenten Standort steht. Dies rechtfertigt nach hiesiger Auffassung eine intensive Nutzung.

2. Das nun zur Ausführung gelangende Straßenprojekt, die Variante 9, ohne Kreisverkehr, sondern mit T-Kreuzung, läßt mehr Raum für eine städtebauliche Entwicklung und bauliche Nutzung zu.

3. Der Verbindungsbereich zwischen der Altstadt und dem neuen Kulturbezirk erfordert entsprechende Räume als Verbindungswege und Vorplätze, die primär am östlichen Schobergelände vorgesehen sind.

4. Eine intensive Nutzung der freibleibenden Flächen mit einer Bauhöhe von 5 bis 6 Geschoßen, wie in der vergleichbaren Situation am Neugebäudeplatz, wird angestrebt und wäre nach unserer Meinung gerechtfertigt.

5. Der angesprochene Bereich stellt ein Gelenk aus mehreren axialen Verbindungen dar, sodaß die Baufluchten verschiedene Richtungen aufnehmen müssen um Sichtbeziehungen herzustellen und damit die Identität des Ortes stärken zu können. Im Bebauungsplan sollten diesbezüglich für den Gestalter eher offenere Lösungsmöglichkeiten offen gelassen und angeboten werden als schon dadurch zuviel vorweg zu bestimmen.

6. Als Nutzungsziel wird auf der östlichen Teilfläche das sogenannte 'Medienhaus' und im Westen Dienstleistungsangebot und Geschäftsnutzung angestrebt."

In dem von der NÖ Landeshauptstadt Planungsges.m.b.H. übermittelten Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan war eine Neufestlegung der Straßenfluchtlinien der Kreuzung B1 und B1a sowie der Entfall der Festlegung "Verkehrsfläche-Bauland-Kerngebiet" (Möglichkeit der Überbauung der Rennbahnstraße), im Änderungsvorschlag zum Bebauungsplan die Festlegung einer Bebauungsdichte von 60 und einer Bauklasse V - VI vorgesehen.

In der Zeit vom 19. Mai 1995 bis 17. Juli 1995 wurde u.a. der Entwurf einer 2. Änderung des Flächenwidmungsplans auf Blatt 7035-5303 im Bereich der Rennbahnstraße/Schulring zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Im Bericht der Bauverwaltung-Stadtplanung des Magistrats der Landeshauptstadt St. Pölten vom 3. Mai 1995 ist unter Punkt 8 zur beabsichtigten Änderung Folgendes festgehalten:

"Nach dem Übereinkommen zur Grundablöse für die Einmündung der B1a - Umfahrung Wagram in die B1 - Schulring und der genauen Auseinandersetzung mit den Verkehrserfordernissen für die Zufahrt zur LH-Garage Nord sowie der Führung der öffentlichen Verkehrsmittel wurde ein Projekt für den Ausbau der B1 erstellt. Die Änderung beinhaltet daher die Anpassung der Straßenbreiten und die genaue Lage der Straßenzüge."

Die Beschwerdeführer erstatteten zum aufgelegten Entwurf einer Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Stellungnahme, in der sie die Forderung erhoben, das Gebiet zwischen Rennbahnstraße und der Bundesstraße B1a als Grünland-Parkanlage zu widmen.

Im ergänzenden Bericht des Magistrats an den Gemeinderat vom 17. Juli 1995 ist zu den Einwendungen der Beschwerdeführer ausgeführt:

"4.1. Zweifellos ist anzuerkennen, daß sich die Situation des o. a. Wohnobjektes im Zusammenhang mit der Errichtung des NÖ Landhauses und des Kulturbezirkes wesentlich geändert hat. Dennoch ist anzuführen, daß durch die neue umgebende Bebauung ein sehr attraktiver Wohnstandort gegeben ist.

4.2. Der Änderungsanlaß besteht nicht aus der Neuordnung des Baulandes, sondern in der übergeordneten Planung der Bundesstraße.

4.3. Für Grünraum und Erholungsflächen wurde in der Planung des NÖ Landhausbezirkes und in der Gestaltung des Hochwasserabflußbereiches ausreichend Sorge getragen.

Zusammenfassend kann in der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes kein Mangel in Bezug auf die qualitativen Vorschriften der §§13 und 14 NÖ ROG 1976 gesehen werden."

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes in der KG St. Pölten im Bereich des Regierungsviertels, im Bereich der Rennbahnstraße/Schulring, im Bereich Lederergasse südlich der Goldegger Straße (2. Änderung auf Blatt 7035-5303) wurde vom Gemeinderat am 17. Juli 1995 beschlossen und mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 24. Oktober 1995 aufsichtsbehördlich genehmigt. Sie trat am 4. Dezember 1995 in Kraft.

1.7. Ebenfalls in der Zeit vom 19. Mai bis 17. Juli 1995 wurde der Entwurf einer 2. Änderung des Bebaungsplanes gemäß §7 Abs1 der NÖ Bauordnung 1976 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Dieser Entwurf sah für die Grundstücke der Bauwerberin eine Bebauungsdichte von 70 und die Beibehaltung der offenen Bebauungsweise sowie der Bauklasse V vor.

Im Bericht des Magistrats der Landeshauptstadt St. Pölten vom 21. April 1995 ist unter Punkt 3. "Bebauungsinteressen an der Schober-Kreuzung" u.a. festgehalten:

"Mit dem Übereinkommen zur Straßengrundablösung für den Kreuzungsbereich B1/B1a entstehen zwei Bauplätze, südwestlich und östlich der Kreuzung. Durch ihre Lage in Bezug auf die Blickachsen aus dem Schulring und aus der Rennbahnstraße, kommt den zukünftigen Baukörpern große Bedeutung zu. Die Konzeption der Baumassen muß den solitären Standorten Rechnung tragen. Dabei ist der Höhenunterschied von der Mühlbachbrücke im Zuge der B1 auf 272 müA zur Rennbahnstraße auf 269 müA wichtig. Die Höhenlage wird umsomehr sichtbar, da gerade vor dem mächtigen Festspielhaus die Straße eingetieft wird. Für die Bebauungslösung gemäß dem Antrag der NÖPlan wird die Bauklasse V bis VI gewünscht, wobei sich die Bauklasse V (bisher IV) auf das Niveau der B1 - Wiener Straße, die Bauklasse VI auf Rennbahnstraßenniveau auf 269 müA beziehen soll.

Östlich der Kreuzung ist vom Antragsteller ebenfalls ein Baukörper in Bauklasse V bis VI vorgesehen, wobei sich die Bauklasse V für den nördlichen Teil schon aus dem Abstand der Baufluchtlinien an der Rennbahnstraße ergeben wird.

Die beiden 6-geschoßigen Gebäude wären minimal (durch die Eckstellung) 22 m voneinander entfernt (Gebäudehöhe max. 20 m).

Städtebauliche Wirksamkeit:

Beide Baukörper formen in der spezifischen Kreuzungssituation eine bewußte Markierung des Landhausbereiches. Der südwestliche Teil wird in den kulturellen Einrichtungen durch eine Gruppierung von Einzelbauten charakterisiert. Die Wirkung des Ensembles wird daher stark von der architektonischen Qualität des einzelnen Beitrages beeinflußt ... Die Gebäudehöhen haben jedoch eine eigene Referenz zu suchen. Die größeren Bauten der engeren Umgebung (NÖ. GKK, Polytechnikum, Wohnhaus Rennbahnstraße 47/49) verfügen über vier bis fünf Geschoße. Nur die Kontur des NÖ Landhauses mit sechs Geschoßen überbietet diesen Rahmen. Aus diesem Grund sollte die Bebauungshöhe, die im öffentlichen Raum der 'Schnittstelle Rennbahnstraße' wirksam wird, die Bauklasse V nicht überschreiten ... .

Auf der 'Insel' zwischen B1 und Rennbahnstraße nimmt die Stellung des Gebäudes die Gehrichtung von der Lederergasse 'zum Kulturforum' auf. Dies kommt in der Abgrenzung zur Verkehrsfläche zum Ausdruck.

Da deshalb das Gebäude allseits von Verkehrsflächen umgeben und nur ein Teil der 958 m² Fläche bebaubar sein wird, ist die hohe Bebauungsdichte gerechtfertigt."

Die Änderung des Teilbebauungsplanes für das Regierungsviertel (Plan Nr. 406-91-44-13) - mit der Festlegung einer Bebauungsdichte von 70, der offenen Bebauungsweise und der Bauklasse V für die Grundstücke der Bauwerberin - wurde vom Gemeinderat am 17. Juli 1995 beschlossen und trat am 7. August 1995 in Kraft.

2. Gemäß §22 Abs1 NÖ Raumordnungsgesetz in der Fassung vor der 6. ROG-Novelle, LGBl. 8000-10, darf ein örtliches Raumordnungsprogramm nur abgeändert werden

1.

wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen

2.

wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen oder

3.

wegen Löschung des Vorbehaltes.

Es ist offensichtlich, dass die beabsichtigte Errichtung des Regierungsviertels in St. Pölten eine wesentliche Änderung der Grundlagen gegenüber jenen darstellte, die den Flächenwidmungsplänen 1976 und 1983 zugrundelagen. Ebenso bedeutet die Festlegung des Verlaufs einer Bundesstraße, die zur 2. Änderung des Flächenwidmungsplans auf Blatt 7035-5303 führte, eine rechtswirksame überörtliche Planung. Die Voraussetzungen zur Änderung der Flächenwidmungspläne lagen daher vor.

Gemäß §8 Abs1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-1, ist der Bebauungsplan dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Er darf abgeändert werden:

1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen;

2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft.

Im Hinblick auf die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die durch die geplante Errichtung des Regierungsviertels bzw. die Festlegung des Verlaufs einer Bundesstraße vorliegenden neuen Tatsachen lagen auch die Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes vor.

3. Gemäß §13 Abs1 NÖ Raumordnungsgesetz in der Fassung vor der 6. ROG-Novelle, LGBl. 8000-10, hat jede Gemeinde - ausgehend von den Leitzielen und den Ergebnissen der Grundlagenforschung - durch Verordnung ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen, das gemäß '13 Abs3 leg. cit. als behördliche Maßnahme insbesondere einen Flächenwidmungsplan zu enthalten hat.

Aus der oben wiedergegebenen Darstellung des Verordnungsverfahrens ist ersichtlich, dass der Vorwurf der Beschwerdeführer, der Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sei keine erkennbare Grundlagenforschung vorausgegangen, nicht zutrifft.

Auch gegen die Widmung der Grundstücke der Bauwerberin als Bauland-Kerngebiet bestehen keine Bedenken, zumal das NÖ Raumordnungsgesetz - anders als bei Betriebs- und Wohngebieten - eine Abschirmung des Wohnbaulandes vom Bauland-Kerngebiet nicht gebietet; daher ist der unmittelbare Anschluss von Bauland-Wohngebiet an Bauland-Kerngebiet nicht gesetzwidrig.

Die Grundstücke der Beschwerdeführer waren in dem vor Planung des NÖ Regierungsviertels geltenden Flächenwidmungsplan als Bauland-Kerngebiet gewidmet. Die Umwidmung in Bauland-Wohngebiet stellte jedenfalls eine Verbesserung der Immissionslage gegenüber der potenziellen Kerngebietsnutzung auf den nunmehr als Wohngebiet gewidmeten benachbarten Grundstücken dar.

4. Die Beschwerdeführer behaupten, die Widmung sei im Widerspruch zu den Planungsrichtlinien festgelegt worden.

§14 Abs2 Z8 NÖ Raumordnungsgesetz in der Fassung vor der 6. ROG-Novelle, LGBl. 8000-10, lautet:

"(2) Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen.

...

8. Bei der Festlegung von Wohnbauland ist anzustreben, daß es außerhalb von Störungseinflüssen liegt oder durch Abschirmung gegenüber Betriebsgebieten, Industriegebieten, Durchzugsstraßen und Materialgewinnungsstätten weitestgehend störungsfrei gehalten wird."

Der Verfassungsgerichtshof kann nicht finden, dass die Festlegung der Widmung des Grundstückes der Bauwerberin mit "Bauland-Kerngebiet" dieser Planungsrichtlinie widerspricht. Denn das Wohnhaus der Beschwerdeführer liegt einerseits an der Rennbahnstraße, die als Sackgasse ihre Eigenschaft als Durchfahrtsstraße verloren hat und wurde andererseits gegenüber dem Regierungsviertel durch Grünflächen abgeschirmt. Von der Kreuzung der Bundesstraßen B1 und B1a ist das Grundstück der Beschwerdeführer nach deren eigenen Angaben 40 m entfernt. Die Entscheidung für die Kerngebietswidmung mit dem Argument, eine Bauführung auf diesem Grundstück bewirke eine Abschirmung des Wohnhauses der Beschwerdeführer gegenüber der benachbarten Bundesstraße, liegt innerhalb des Planungsermessens der Gemeinde. Wenn die Beschwerdeführer zur Verbesserung der Immissionslage ihres Grundstückes für die Grundstücke der Bauwerberin die Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart "Grünland-Parkanlage" fordern, so machen sie damit allenfalls geltend, dass für die Grundstücke der Bauwerberin eine - aus ihrer Sicht - zweckmäßigere Widmung festgesetzt werden könnte. Der Verfassungsgerichtshof ist jedoch nicht befugt, die Frage der Zweckmäßigkeit verschiedener auf Grund des Raumordnungsgesetzes zulässiger Planungsvarianten zu beurteilen (vgl. VfSlg. 10.560/1985).

Dass die Annahme der Gemeinde, durch die Errichtung von Bauwerken auf dem Grundstück der Bauwerberin werde eine Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm bewirkt, mit den Denkgesetzen in Einklang steht, zeigen auch die im Bauverfahren betreffend das "Medienhaus" eingeholten Gutachten, auf Grund derer durch die Errichtung eines Gebäudes auf den Grundstücken der Bauwerber ein Abschirmungseffekt der von den Verkehrsflächen ausgehenden Emissionen prognostiziert wird.

5. Der Verfassungsgerichtshof hegt aber auch keine Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Bebauungsplanes. Soweit die Beschwerdeführer die Gesetzwidrigkeit des Bebauungsplanes mit dem Argument der Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungsplanes geltend machen, ist diesem Argument schon durch die Ausführungen zum Flächenwidmungsplan der Boden entzogen.

Die §§3 Abs1 und 2 sowie 5 Abs1 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-1, lauten:

"§3 Bebauungsplan

(1) Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für die bauliche Gestaltung der Umwelt, insbesondere für die Bebauung, und die Einzelheiten der Verkehrserschließung festzulegen.

Der Bebauungsplan darf dem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widersprechen. Auf rechtswirksame überörtliche Planungen ist hiebei Bedacht zu nehmen.

(2) Im Bebauungsplan ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Baulichkeiten sowie das Maß der baulichen Nutzung nach Möglichkeit so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Dabei ist auf die Erfordernisse einer hohen Wohnqualität und der Verkehrserschließung sowie auf die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes Rücksicht zu nehmen.

...

§5 Regelung der Bebauung

(1) Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §3 Abs1 und 2 sind die Bebauungsregeln, insbesondere die Bebauungshöhe, Bebauungsweise und Bebauungsdichte festzulegen."

Der Verfassungsgerichtshof kann nicht finden, dass die für das Grundstück der Bauwerberin festgelegte Bebauungshöhe (Beibehaltung der Bauklasse V: 14 m bis 16 m) und Erhöhung der Bebauungsdichte (von 50% auf 70%) den angeführten gesetzlichen Vorgaben widerspricht, zumal im Verordnungsverfahren einerseits die Auswirkungen der Festlegung der Bauklasse V auf die angrenzenden Liegenschaften nachvollziehbar dargelegt werden und andererseits die Erhöhung der Bebauungsdichte mit der Tatsache sachlich begründet wird, dass das Grundstück allseits von Verkehrsflächen umgeben ist und nur teilweise bebaut werden kann. Auch diese Entscheidung der Gemeinde liegt innerhalb des ihr zustehenden Planungsermessens.

6. Angesichts der Unbedenklichkeit der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Rechtsvorschriften könnten die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid nur dann in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt werden, wenn die Behörde dem Gesetz fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder Willkür geübt hätte (vgl. VfSlg. 10.413/1985, 11.682/1988).

All dies liegt nicht vor. Wenn die Beschwerdeführer eine nicht ausreichende Frist zur Abgabe einer Stellungnahme, eine unzulässige Gebäudehöhenberechnung, eine unzulässige bzw. mangelhafte Immissionsberechnung behaupten, so ist der belangten Behörde - entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdeführer - keinesfalls eine grobe Verkennung der Rechtslage iS einer willkürlichen Vorgangsweise vorzuwerfen. Ob der Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen.

7. Die Beschwerde war daher abzuweisen und gemäß Art144 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abzutreten.

8. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG 1953 ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung gefasst werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan, Flächenwidmungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2000:B557.1998

Dokumentnummer

JFT_09999073_98B00557_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at