jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1994/6/29 B1400/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.06.1994

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung
B-VG Art18 Abs2
Bebauungsplan "3 c" der Landeshauptstadt Salzburg vom 22.10.51 idF der Verordnung des Planungsausschusses vom 16.05.89
Sbg BebauungsgrundlagenG §2 Abs1
Sbg BebauungsgrundlagenG §3 Abs4
Sbg BebauungsgrundlagenG §7
ReichsgaragenO §11 Abs2

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit bzw Gleichheitswidrigkeit der teilweisen Änderung eines Bebauungsplanes hinsichtlich der Festlegung der Geschoßflächenzahl und der Höchsthöhe der Bauten

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Die Beschwerdeführer sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beteiligten Riess & Partner Immobiliengesellschaft m.b.H. & CO KG zu Handen ihres bevollmächtigten Vertreters die mit 18.000,-

S bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg erteilte der R Immobiliengesellschaft m.b.H. & Co. KG die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Nr. 2370/22 und 2370/42, KG Stadt Salzburg, Abt. Nonntal.

Die Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg wies einige der gegen diesen Bescheid von Miteigentümern benachbarter Grundstücke eingebrachten Berufungen als unbegründet ab, einigen dieser Berufungen

gab sie teilweise statt und erteilte die baubehördliche Bewilligung zur Ausführung des in bestimmter Weise modifizierten Bauvorhabens.

2. Gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg richtet sich die vorliegende, von mehreren Nachbarn erhobene, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, mit der die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen Verordnung geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

3. Die Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die beteiligte Partei ist in einer Äußerung für die Abweisung der Beschwerde eingetreten.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige (vgl. zur Frage der Ausschöpfung des Instanzenzuges etwa die Erkenntnisse VfSlg. 12391/1990 und 12392/1990) - Beschwerde erwogen:

1. Die belangte Behörde hat mit dem angefochtenen, im Instanzenzug ergangenen Bescheid im Ergebnis die beantragte Baubewilligung für ein im Zuge des Berufungsverfahrens modifiziertes Bauvorhaben iS des §9 Abs1 dritter Satz des (Sbg.) Baupolizeigesetzes - BauPolG, LGBl. 117/1973, idF des Landesgesetzes LGBl. 75/1988, erteilt. Da die Bewilligung gemäß §9 Abs1 dritter Satz iVm §9 Abs1 litb BauPolG (unter anderem) nur erteilt werden darf, wenn die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan (oder der Bauplatzerklärung) im Einklang steht, bildet der Bebauungsplan, soweit er die Grundstücke Nr. 2370/22 und 2370/42 betrifft, eine der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides.

Da der Verfassungsgerichtshof den angefochtenen Bescheid nach der im Zeitpunkt seiner Erlassung geltenden Rechtslage zu beurteilen hat (s. etwa VfSlg. 7161/1973, 8804/1980, 9171/1981), ist im vorliegenden Fall für die Beurteilung der Gesetzmäßigkeit der hier maßgeblichen Bestimmungen des Bebauungsplanes das (Sbg.) Bebauungsgrundlagengesetz - BGG, LGBl. 69/1968, in der damals in Geltung gestandenen Fassung, also in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Novelle LGBl. 99/1992, anzuwenden. Nach der somit maßgeblichen Rechtslage waren die gesetzlichen Vorschriften über die Aufstellung und die Abänderung des Bebauungsplanes ausschließlich im BGG enthalten.

2.a) Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid der Sache nach ausschließlich wegen Anwendung einer rechtswidrigen Verordnung in ihren Rechten verletzt. Nach ihrer Auffassung ist der für die Baugrundstücke maßgebliche Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht gesetzwidrig und widerspricht dem Gleichheitsgebot:

Für ein bestimmtes - die Baugrundstücke einschließendes - Gebiet der Landeshauptstadt Salzburg seien die Bebauungsgrundlagen mit dem Bebauungsplan "3 c" vom 22. Oktober 1951, Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg Nr. 3/1964, festgelegt worden, der für die Baugrundstücke die offene Bebauung sowie eine Höchsthöhe der Bauten von zwei oberirdischen Vollgeschoßen festgelegt habe. Nachdem die Bauwerberin die Baugrundstücke erworben und das gegenständliche, dem geltenden Bebauungsplan widersprechende Bauprojekt ausgearbeitet hatte, habe sie mit Eingabe vom 2. März 1989 um eine auf die Baugrundstücke beschränkte Änderung des Bebauungsplanes angesucht, die dazu dienen sollte, den Bebauungsplan diesem Projekt anzupassen und dadurch die Erteilung der Baubewilligung für dieses Projekt zu ermöglichen. Die Verordnung über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (Aktenzahl 48 B 173) sei vom Planungsausschuß der Landeshauptstadt Salzburg in seiner Sitzung am 16. Mai 1989 beschlossen worden, sodann im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg unter Nr. 11/1989 kundgemacht worden und mit 16. Juni 1989 in Kraft getreten. Der geänderte Bebauungsplan lege für die Baugrundstücke eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und mit drei oberirdischen Geschoßen eine wesentlich größere Höchsthöhe der Bauten fest als die zuvor in Geltung gestandene Stammfassung des hier maßgeblichen Bebauungsplanes "3 c".

b)aa) Die Gesetzwidrigkeit der in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplanes ist nach dem Beschwerdevorbringen zunächst darin gelegen, daß diese Änderung nicht für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des - auch für die Baugrundstücke geltenden - Bebauungsplanes "3 c", sondern lediglich für die beiden Baugrundstücke vorgenommen worden sei und dies nicht "aus raumplanerische(n) und städtebauliche(n) Gründe(n)", sondern ohne sachlichen Grund allein zu dem Zweck, um der beteiligten Partei die Verwirklichung ihres mit dem geltenden Bebauungsplan nicht im Einklang stehenden Bauvorhabens zu ermöglichen.

bb) Dem hält die belangte Behörde entgegen, die in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes sei zwar aus Anlaß eines konkreten Bauvorhabens - nämlich des mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten - vorgenommen worden, aber keineswegs in einem Maße auf ein bestimmtes Bauvorhaben bezogen, daß darin eine willkürliche Planung zu sehen sei. Sie sei vielmehr unter Bedachtnahme auf die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen für die in der (näheren) Umgebung der Baugrundstücke gelegenen Grundflächen vorgenommen worden und fachlich begründet. Die notwendige Anpassung des maßgeblichen, seit rund 40 Jahren in Geltung stehenden und den gegenwärtigen Erfordernissen nicht mehr entsprechenden Bebauungsplanes "3 c" könne mit dem vorhandenen Personal nicht in einem Zug bewältigt werden, sodaß bereits in der Vergangenheit Änderungen des Bebauungsplanes für verhältnismäßig kleinräumige Gebietsteile jeweils aus Anlaß von bereits konkret geplanten Bauvorhaben vorgenommen worden seien.

cc) Daß die zu betrachtende Änderung des Bebauungsplanes eine verhältnismäßig kleine, aus lediglich zwei Grundstücken bestehende Fläche betrifft, hat nicht die Gesetzwidrigkeit dieser Änderung zur Folge. Wie der Verfassungsgerichtshof nämlich wiederholt festgestellt hat, kann ein einmal erlassener Bebauungsplan durch Verordnung auch dann geändert werden, wenn die Änderung nur ein einziges Baugrundstück betrifft (VfSlg. 8163/1977 mit Hinweisen auf Vorjudikatur).

Auch der Umstand, daß der Verordnungsgeber die in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes vornahm, um die Verwirklichung des mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Bauvorhabens in der geplanten Form zu ermöglichen, belastet, für sich genommen, diese Änderung des Bebauungsplanes noch nicht mit Gesetzwidrigkeit. Ein Bebauungsplan ist nämlich, wie der Verwaltungsgerichtshof etwa im Erkenntnis VwSlg. 8481 A/1973 ausgesprochen hat, nicht allein schon deshalb gesetzwidrig, weil der Planinhalt nicht abstrakt, sondern unter Berücksichtigung bestehender Bauvorhaben erstellt wird (vgl. in diesem Zusammenhang etwa auch VwSlg. 7242 A/1967). Damit übereinstimmend vertrat auch der Verfassungsgerichtshof die Auffassung, es stelle der Umstand, daß die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für eine Bauparzelle anläßlich eines diese Bauparzelle betreffenden Baubewilligungsverfahrens erfolgte, für sich allein keine Gesetzwidrigkeit dar, wenn darin nicht eine unsachliche Begünstigung oder Benachteiligung einer Person liegt, sondern sachliche Gründe maßgeblich sind (VfSlg. 8163/1977).

dd) Daß die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes vorgenommene, von den Beschwerdeführern gerügte Festlegung einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und einer Höchsthöhe des Baues von drei Geschoßen (anstelle von zwei Vollgeschoßen nach der Stammfassung des Bebauungsplanes "3 c") auf sachlichen Gründen beruhte und damit nicht gegen das - auch den Verordnungsgeber bindende (VfSlg. 10492/1985, S. 743) Gleichheitsgebot verstieß, ergibt sich aus folgendem:

Nach der, wie unter II.1. erwähnt, hier noch maßgeblichen, vor dem Inkrafttreten der Novelle LGBl. 99/1992 in Geltung gestandenen Fassung des BGG ist es Aufgabe des Bebauungsplanes, eine zweckmäßige Bebauung in dem für eine Bebauung bestimmten Gebiet der Gemeinde zu gewährleisten (§1 BGG). Bei der - der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich obliegenden - Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf die in der Gemeinde gegebenen Strukturverhältnisse, die angestrebte Verteilung der Wohn- und der 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 zweiter Satz BGG). In Gemeinden, in denen ein Flächenwidmungsplan aufgestellt ist, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die festgesetzten Nutzungsarten (s. dazu §11 des - hier noch maßgeblichen - Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 - ROG 1977, LGBl. 26) zu beachten (§3 Abs2). Im Bebauungsplan sind insbesondere die in §3 Abs4 BGG angeführten Bebauungsgrundlagen festzulegen. Zu diesen gehört gemäß§3 Abs4 lita BGG auch die (in §7 BGG näher geregelte) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen, soweit für diese Festlegung unter Bedachtnahme auf die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet ein Bedarf erachtet wird; ferner gemäß §3 Abs4 litf BGG die Mindest- und Höchsthöhe der Bauten (§11 Abs1 BGG). Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird - unter anderem - durch die Geschoßflächenzahl ausgedrückt (§7 Abs1 BGG), wobei, wenn nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, eine solche Festlegung als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit wirkt. Unter anderem die Geschoßflächenzahl ist unter Bedachtnahme insbesondere auf die Festlegungen der örtlichen Raumplanung und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie die bauliche Entwicklung der Gemeinde und im Planungsgebiet so festzulegen, daß bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine aufgelockerte und den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt erscheint (§7 Abs5 BGG).

Insbesondere im Hinblick auf das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachtende Gebot, für eine sparsame Verwendung von Grund und Boden Sorge zu tragen, kann es nicht als gesetzwidrig erachtet werden, wenn der Verordnungsgeber für die hier in Rede stehenden, an einer verkehrsreichen Straße (der Fürstenallee) und zugleich an der Ecke zu einer weiteren Straße (der Franz-Gruber-Straße) gelegenen Grundstücke eine Geschoßflächenzahl (0,8) festlegte, die der für die angrenzenden Liegenschaften maßgeblichen Geschoßflächenzahl durchaus vergleichbar ist (Liegenschaft Fürstenallee 42: 1,087; Liegenschaft Franz-Gruber-Straße 6: 0,69) und zudem niedriger ist als die Geschoßflächenzahl der in unmittelbarer Nähe im Geviert zwischen Fürstenallee, Franz-Gruber-Straße und Hans-Pfitzner-Straße gelegenen Grundstücke (Nr. 2372/4: 1,46; Nr. 2372/19: 1,22; Nr. 2370/29: 0,81; Nr. 2370/30: 0,86).

Dies gilt auch für die von den Beschwerdeführern kritisierte Festlegung von drei Geschoßen. Sie bedeutet keine grundlegende Änderung gegenüber der Stammfassung des maßgeblichen Bebauungsplanes - danach waren zwei Vollgeschoße vorgesehen - und liegt unter den gegebenen Umständen im Rahmen des dem Verordnungsgeber zustehenden Gestaltungsspielraumes (vgl. hiezu etwa VfSlg. 10560/1985, 10711/1985, S. 787, 10839/1986, S. 378, 11059/1986, 12285/1990), zumal für die nördlich der Baugrundstücke gelegenen Flächen eine Bebauung mit drei Geschoßen (einschließlich eines ausgebauten Dachgeschoßes) und daran anschließend eine Bebauung mit mehr als drei Geschoßen vorgesehen ist.

c)aa) Im Ergebnis nicht begründet ist auch der weitere Beschwerdevorwurf, die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes "3 c" sei ohne die gesetzlich vorgeschriebene vorausgegangene Strukturuntersuchung und ohne Bedachtnahme auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung, die Wohnbedürfnisse der Bewohner der benachbarten Liegenschaften und das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen worden, wobei insbesondere - entgegen der Vorschrift des §25 Abs1 BGG - unberücksichtigt geblieben sei, daß durch die Verwirklichung des mit dem geänderten Bebauungsplan rechtlich ermöglichten Bauvorhabens die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse für das benachbarte Wohnhaus (Fürstenallee 42) erheblich nachteilig verändert werden. Mangels ausreichender Feststellung der konkreten Gegebenheiten seien die sachlichen Entscheidungsgrundlagen für die Festlegung der Geschoßflächenzahl und der Anzahl der Geschoße nicht erkennbar.

bb) Der Beschlußfassung des Planungsausschusses der Landeshauptstadt Salzburg über die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes liegt der Amtsbericht der (damaligen) Magistratsabteilung IX vom 10. April 1989 zugrunde, der ua. folgende Ausführungen enthält:

"Das gegenständliche Bebauungskonzept ist auf die städtebauliche Situation an der Einmündung der Franz-Gruber-Straße in die Fürstenallee insoferne abgestimmt, als hier nämlich eine architektonische Eckbetonung erforderlich ist, mit welcher die bauliche Struktur an der Fürstenallee aufgenommen wird.

Die Baukörperkonfiguration beinhaltet einen rechtwinkeligen Baukörper mit einer länglichen, gegliederten Fassade entlang der Fürstenallee, welche eine städtisch ausgeprägte Gestaltung aufweist; die Maßstäblichkeit der umliegenden Bauten wird darin aufgenommen. Die Schaffung eines nach Südwesten orientierten Hofes ist hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung positiv zu bewerten.

Die vorgeschlagene Dreigeschoßigkeit an der Fürstenallee beinhaltet eine Betonung der zentralen städtischen Lage des Bauplatzes und soll bei Beibehaltung der gestalterischen Struktur dieses Bereiches eine maßvolle Verdichtung ermöglichen. Die Situierung des Bauwerkes erfolgt derart, daß stadtbildtypische Grünflächen ausgewiesen werden, wodurch der durchgrünte Charakter dieses Stadtteiles aufgenommen wird. Die Dichte von 0,8 erscheint in Anbetracht der Situierung der Liegenschaft an der Fürstenallee angebracht, da hier eine geringfügige Erhöhung der Dichte gegenüber dem westlich gelegenen Wohnbereich städtebaulich vertretbar ist.

..."

Diese Ausführungen lassen erkennen, daß der Änderung des Bebauungsplanes eine Erhebung der tatsächlichen Gegebenheiten vorausgegangen ist, daß sie auf die Anpassung der zulässigen Bebauung an den vorhandenen Bestand Bedacht nahm, ihr also ein städtebauliches Konzept zugrunde lag (vgl. auch hiezu VfSlg. 8163/1977), die angestellten Erwägungen mithin nicht unsachlich sind (vgl. etwa VwSlg. 7242 A/1967).

d) Eine Gesetzwidrigkeit der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung wird auch nicht mit dem Vorwurf dargetan, der Verordnungsgeber habe nicht geprüft (und deshalb nicht darauf Bedacht genommen), welche Lärmbeeinträchtigungen für die benachbarten Liegenschaften sich aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen

ergeben werden, das die mit dieser Bebauungsplanänderung rechtlich ermöglichte erhöhte bauliche Ausnutzung der beiden Baugrundstücke zur Folge haben werde.

Von einer solchen Gesetzwidrigkeit kann schon deshalb nicht die Rede sein, weil das durch den geänderten Bebauungsplan ermöglichte Ausmaß der baulichen Nutzung der - an einer verkehrsreichen Straße gelegenen - Baugrundstücke, wie sich bereits aus dem unter II.2.b)dd) Dargelegten ergibt, nicht signifikant von dem rechtlich möglichen Ausmaß der baulichen Nutzung der benachbarten Grundstücke abweicht.

e) Schließlich erweist auch die in der Beschwerde geltend gemachte Verletzung der in §11 Abs2 letzter Satz der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Feber 1939, DRGBl. I S. 219, enthaltenen Vorschrift, wonach Mittel- und Großgaragen von Wohngebäuden einen angemessenen Abstand haben sollen, nicht die Gesetzwidrigkeit der fraglichen Änderung des Bebauungsplanes. Diese - als Norm des Salzburger Landesrechtes in Geltung stehende (vgl. etwa VfSlg. 6025/1969) - Vorschrift bildet nämlich weder für die Geschoßflächenzahl noch für die Höchsthöhe der Bauten - die jeweils im Bebauungsplan festgelegt werden können bzw. festzulegen sind - eine gesetzliche Determinante.

3. Angesichts der somit gegebenen Unbedenklichkeit der von den Beschwerdeführern als gesetzwidrig erachteten Festlegungen des Bebauungsplanes idF der in Rede stehenden Verordnung des Planungsausschusses der Landeshauptstadt Salzburg vom 16. Mai 1989 kann die Frage auf sich beruhen, ob den Beschwerdeführern überhaupt ein Anspruch auf Einhaltung dieser Festlegungen zusteht. Allein schon aus dieser Unbedenklichkeit ergibt sich nämlich, daß die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid, soweit er sich auf diese Festlegungen gründet, nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Sonstige Bedenken gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Festlegungen des in Rede stehenden (geänderten) Bebauungsplanes wurden in der Beschwerde nicht vorgebracht und sind aus der Sicht des Beschwerdefalles auch beim Verfassungsgerichtshof nicht entstanden.

4. Insgesamt ergibt sich demnach, daß die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen Verordnung in ihren Rechten verletzt worden sind.

5. Da die Beschwerdeführer nur die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen Verordnung geltend machten, war nicht zu prüfen, ob allenfalls eine Verletzung in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten vorliegt (vgl. zB VfSlg. 9895/1983, 10898/1986).

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §88 VerfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in der Höhe von 3.000,- S enthalten.

7. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan, Abänderung (Bebauungsplan)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1994:B1400.1991

Dokumentnummer

JFT_10059371_91B01400_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at