

# TE Vwgh Erkenntnis 1994/11/29 92/05/0158

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.11.1994

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Oberösterreich;  
L70704 Theater Veranstaltung Oberösterreich;  
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Oberösterreich;  
L81704 Baulärm Oberösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
L82004 Bauordnung Oberösterreich;  
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

## Norm

BauO OÖ 1976 §23 Abs1;  
BauO OÖ 1976 §49;  
BauO OÖ 1976 §58 Abs3;  
BauRallg;  
BauV OÖ 1985 §16 Abs2;  
ROG OÖ 1972 §19 Abs3;  
ROG OÖ 1972 §20 Abs2 Z14;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Hauer und die Hofräte Dr. Degischer, Dr. Giendl, Dr. Kail und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 16. Juni 1992, Zl. BauR-010807/1-1992 Oe/Lan, betreffend Bewilligung zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: X-Gesellschaft m.b.H. in L), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

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

## Begründung

Die Mitbeteiligte suchte am 13. Juli 1990 um die Baubewilligung für die Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhalle auf dem Grundstück Nr. 1099/26, KG Y an.

In diesem Gebiet herrschte damals aufgrund der Verordnung des Gemeinderates vom 22. Mai 1990 die Bausperre Nr. 672. Diese Verordnung lautet auszugsweise:

" § 1

Gemäß § 58 Abs. 1 der Oö Bauordnung, LGBl. Nr. 35/1976 i. d.g.F., wird für das nachfolgend abgegrenzte Stadtgebiet eine zeitlich befristete Bausperre verhängt.

§ 2

In diesem Gebiet sind die im angeschlossenen Bebauungsplan - Entwurf Nr. O 116/2 dargestellten Bebauungsplanänderungen beabsichtigt ..."

Der Bebauungsplanentwurf Nr. O 116/2, auf den im § 2 der Verordnung verwiesen wird, enthält folgende Verbalfestlegung:

"Bei Neu- und Zubauten sind Dachflächen über 500 m<sup>2</sup> und einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Flugdächer, zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 2 cm und organischen Pflanzen über die ganze Fläche verteilt auszuführen".

Die Kundmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz erfolgte am 11. Juni 1990. Die Oö Landesregierung teilte mit Schreiben vom 31. Juli 1990 dem Magistrat der Landeshauptstadt Linz mit, daß die von der Landesregierung gemäß § 66 des Statutes der Landeshauptstadt Linz 1980 durchgeführte Prüfung dieser Verordnung keine Gesetzwidrigkeit ergeben hätte, sodaß sie ab 12. Juni 1990 rechtswirksam sei.

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 1. April 1992 erfolgte die erste Verlängerung dieser Bausperre um ein Jahr, also bis 12. Juni 1993. Auch hinsichtlich der Verlängerung ergab die Prüfung durch die Landesregierung keine Gesetzwidrigkeit. Schließlich erfolgte mit Beschluß des Gemeinderates vom 6. Mai 1993 die zweite Verlängerung um ein Jahr, somit bis 12. Juni 1994. Auch hinsichtlich der zweiten Verlängerung erkannte die Oberösterreichische Landesregierung keine Gesetzwidrigkeit. Dem Verordnungsakt ist der Amtsvermerk vom 13. Juni 1994 zu entnehmen, wonach die gegenständliche Bausperre am 12. Juni 1994 durch Fristablauf außer Kraft getreten sei.

Das seinerzeitige Bauansuchen sah sowohl für das Bürogebäude als auch für die Lagerhalle ein begrüntes Flachdach mit extensivem Bewuchs vor. In dem vom Planungsamt eingeholten Gutachten vom 29. November 1990 hieß es, daß die Begrünung von Dachflächen als Maßnahme zur Verbesserung der Durchgrünung überall dort bereits in den Bebauungsgrundlagen rechtsverbindlich vorgesehen werde, wo großflächige Bauten zur Ausführung gelangen und die Anlage ausreichend großer Grünflächen über gewachsenem Boden aufgrund der weiteren Flächennutzung nicht mehr möglich sein werde. Die in den Einreichplänen-Schnitt angeführten Aufbauhöhen mit 2 cm bzw. 8 cm Vegetationsschicht entsprächen den Vorschriften zur Ausführung der Dachbegrünung. Anlässlich der Bauverhandlung vom 31. Jänner 1991 erklärte der beigezogene brandschutztechnische Amtssachverständige, daß die Dachbegrünung aus der Sicht des Brandschutzes abzulehnen sei, weil im Zusammenhang mit Übungen der Landesfeuerweherschule auf dem südostseitig anschließenden Grundstück mit Funkenflügen und übermäßiger Wärmestrahlung zu rechnen sei.

Mit Bescheid vom 20. Februar 1991 erteilte der Magistrat - nach Einholung der gemäß § 58 Abs. 3 Oö BauO erforderlichen Zustimmung - die beantragte Baubewilligung. Gegen diesen Bescheid wurde kein Rechtsmittel erhoben.

Nunmehr gegenständlich ist das Ansuchen der Mitbeteiligten vom 29. Juli 1991 um Baubewilligung für die Änderung des Flachdachaufbaues am Bürogebäude und an der Lagerhalle. Die gewünschte Änderung läßt sich an Hand der Verbalbeschreibung in den Plänen "Ansichten, Schnitte" vom März 1990 bzw. 29. Juli 1991 wie folgt darstellen:

"1) Bürogebäude, Schnitt N

a) Bescheid v. 20.2.91

b) Antrag vom 29.7.91

GRAS-KRÄUTERPFLANZSCHICHT 2 CM

VEGETATIONSSCHICHT 8 CM

FILTERSCHICHT (VLIES)	
DRAINSCHICHT 2 CM	
WURZELSCHUTZFOLIE	KIES 16/32 5CM
FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG	FEUCHTIGKEITSABD.
WÄRMEDÄMMUNG 2x8 CM	WÄRMEDÄMMUNG 2x8 CM
DAMPFSPERRE	DAMPFSPERRE
GEFÄLLESETRICH 5-8 CM	GEFÄLLESETRICH 5-8 CM
STB-DECKE 20 CM	STB-DECKE 20 CM
ABGEH. GIPSKARTONDECKE	ABGE. GIPSKARTONDECKE

## 2) Lagerhalle, Schnitt M

a) Bescheid v. 20.2.91                      b) Antrag v. 29.7.91

GRAS-KRÄUTERPFLANZENSCHICHT 2 CM	
VEGETATIONSSCHICHT 8 CM	
FILTERSCHICHT (VLIES)	
DRAINSCHICHT 2 CM	
WURZELSCHUTZFOLIE	KIES 16/32 5 CM
FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG	FEUCHTIGKEITSABD.
WÄRMEDÄMMUNG 2x8 CM	WÄRMEDÄMMUNG 2x8 CM
DAMPFSPERRE	DAMPFSPERRE
TRAPEZBLECH 15 CM IM	TRAPEZBLECH 17 CM IM
GEFÄLLE	GEFÄLLE
SEKUNDÄRKONSTR.	SEKUNDÄRKONSTR."

Nach Vorhalt durch den Magistrat, bei Neu- und Zubauten seien Dachflächen über 500 m<sup>2</sup> zu begrünen und die oberste Schicht des Dachaufbaues sei als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 2 cm und organischen Pflanzen über der ganzen Fläche verteilt auszuführen, gab die Mitbeteiligte an, aufgrund der vom Übungsgelände der Landesfeuerwehr ausgehenden Brandgefahr könne eine Flachdachbegrünung nicht durchgeführt werden.

Mit Bescheid vom 20. März 1992 wies der Magistrat dieses Ansuchen um Abweichung vom mit Bescheid vom 20. Februar 1991 genehmigten Bauvorhaben durch den Wegfall des Gründaches gemäß § 45 Abs. 6 lit. a i.V.m. § 65 und 66 O.Ö.Bauordnung 1976 (in der zuletzt durch LGBl. Nr.33/1988 geänderten Fassung; im folgenden:BO) wegen Widerspruches zu den Bestimmungen der rechtskräftigen Bausperreverordnung Nr. 672 ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung ab.

Der dagegen erhobenen Berufung der Mitbeteiligten gab der Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz keine Folge. Da die Bausperreverordnung völlig eindeutig und konkret umschreibe, unter welchen Voraussetzungen ein Neu- bzw. Zubau eine Dachflächenbegrünung aufzuweisen habe und § 45 Abs. 6 lit. a BO die Abweisung eines Baubewilligungsansuchens bei einem Widerspruch zu einer Bausperre zwingend vorschreibe, sei der Baubehörde keinerlei Ermessen dahingehend eingeräumt, im konkreten Fall von einer Dachflächenbegrünung Abstand zu nehmen.

Aufgrund der dagegen durch die Mitbeteiligte erhobenen Vorstellung behob die belangte Behörde den Bescheid des Stadtsenates und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Berufungsbehörde zurück. Die vorgesehene Dachbegrünung entspreche nicht dem sich aus § 16 Abs. 2 der Oö Bauverordnung 1985 (in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.37/1989; im folgenden: BauVO) i.V.m. § 23 BO und § 19 Abs. 3 des Oö Raumordnungsgesetzes 1972 (in der Folge: ROG) ergebenden Erfordernis des Brandschutzes. Die Anordnung der Dachbegrünung im § 2 der Bausperre i.V.m. dem ersten Absatz der Verbalfestlegung des Bebauungsplanentwurfes O 116/2 sei gesetzeskonform nicht als zwingende Bestimmung im Sinne des § 45 Abs. 6 lit. a BO auszulegen. Damit werde

der Widerspruch vermieden, daß im ersten Absatz der Verbalfestlegung des Bebauungsplanentwurfes entgegen § 16 Abs. 8 BauVO und § 19 Abs. 3 ROG generell eine Ausnahme von der harten Deckung angeordnet und überdies der Brandschutz nicht berücksichtigt werde. Ein Sachverständiger hätte prüfen müssen, ob die vorgeschriebene Dachbegrünung in einer anderen Ausführung den Bestimmungen des Brandschutzes entsprechen könne. Das Ansuchen hätte daher nicht gemäß § 45 Abs. 6 BO abgewiesen dürfen.

Dagegen richtet sich die Beschwerde der gemäß Art. 119a Abs. 9 B-VG legitimierten Stadtgemeinde; es wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides geltend gemacht. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete ebenso wie die Mitbeteiligte eine Gegenschrift; die Beschwerdeführerin legte den Verwaltungsakt betreffend die Bausperre vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in einem Gebiet, über welches durch Verordnung eine befristete Bausperre gemäß § 58 Abs. 1 BO verhängt worden war. Gemäß § 58 Abs. 3 BO kann in einem solchen Gebiet grundsätzlich nur eine Baubewilligung zum Abbruch von Gebäuden erteilt werden; jede andere Baubewilligung darf nur mit Zustimmung des Gemeinderates und nur dann erteilt werden, wenn die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes nicht erschwert oder verhindert. Damit kommt der Festlegung im Entwurf des Bebauungsplanes verbindliche Bedeutung zu: Nur wenn das Vorhaben mit dem künftigen Bebauungsplan vereinbar ist, kann eine Bewilligung erteilt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. Juli 1988, Zl. 88/05/0103, BauSlg. 1156).

Der vorliegende Entwurf einer Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, daß nunmehr Dachflächen, wenn sie größer als 500 m<sup>2</sup> sind, begrünt werden müssen. Entsprechend dieser Festlegung wurde seinerzeit die Baubewilligung für die hier gegenständlichen Baulichkeiten erteilt. Das Abänderungsbegehren auf Anbringung einer Kiesschicht entspricht dieser Festlegung nicht, weshalb gemäß § 58 Abs. 3 BO keine Bewilligung zu erteilen war.

Bei Anordnung einer Dachbegrünung von Flachdächern - als Alternative zur Kiesbeschüttung - scheidet eine gesetzeskonforme Interpretation dahingehend aus, daß diese Anordnung als nicht zu den Grundzügen der beabsichtigten Neuplanung gehörig mißachtet werden könne. In einem Verfahren zur Bewilligung der Kieseindeckung kann die Frage, ob eine Ausführung der Dachbegrünung Brandschutzbestimmungen entspricht oder nicht, keine Rolle spielen. Daher konnte das Bewilligungsverfahren nicht deshalb mangelhaft gewesen sein, weil nicht verschiedene Ausführungen einer Dachbegrünung durch ein Sachverständigengutachten geprüft wurden. Im Rahmen des gestellten Baubewilligungsbegehrens bestand somit kein Anlaß für eine derartige Aufhebung durch die Vorstellungsbehörde.

Der Verwaltungsgerichtshof kann sich aber auch der Auffassung nicht anschließen, die Verordnung sei insoferne, als sie die Dachflächenbegrünung anordne, gesetzwidrig und müsse deshalb einer Prüfung gemäß Art. 139 B-VG zugeführt werden. Gemäß § 19 Abs. 3 ROG ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne neben der von der belangten Behörde betonten Feuersicherheit u.a. auch auf den Umweltschutz Rücksicht zu nehmen. Gemäß § 20 Abs. 2 Z. 14 ROG kann im Bebauungsplan die Form und Eindeckung der Dächer festgelegt werden. Die angeordnete Dachflächenbegrünung findet sohin ihre gesetzliche Deckung in den Bestimmungen des Oö ROG.

Die belangte Behörde vermeint einen unlösbaren Widerspruch zu § 16 Abs. 2 BauVO zu erkennen. Nach dieser Bestimmung müssen Dächer den jeweiligen klimatischen Verhältnissen angepaßt sein; sie sind mit einem nicht brennbaren, gegen Feuchtigkeit, Frost und Wärme widerstandsfähigen Baustoff zu decken (harte Deckung). Die Ansicht, ein begrüntes Dach könne dem Erfordernis einer "harten Deckung" nicht entsprechen, überzeugt nicht. Der oben dargestellte Vergleich der konsentierten und der beantragten Dachaufbauten zeigt nämlich, daß nur die obersten Schichten für die Begrünung erforderlich sind (Gras-Kräuterpflanzschicht, Vegetationsschicht, Filterschicht, Drainschicht, Wurzelschutzfolie), welche insgesamt durch die Kiesbeschichtung ersetzt werden sollen; die darunter befindlichen Aufbauteile sollen unverändert bleiben. Es kann wohl nicht gesagt werden, daß durch den Kiesbelag als Alternative zu den soeben aufgezählten Bestandteilen das Kriterium "harte Deckung" erfüllt wird, sondern ist die harte Deckung in allen Fällen durch die Stahlbetondecke bzw. das Trapezblech mit Sekundärkonstruktion gegeben. Soweit also der Gesetzgeber "harte Deckung" forderte (dieses Erfordernis ist im übrigen im § 14 Oö Bautechnikgesetz, LGBl. Nr. 67/1994, nicht mehr enthalten), kann damit nur die eigentliche Dachhautkonstruktion, aber nicht eine darüberliegende Schicht gemeint sein.

Daß Dachbegrünungen ganz allgemein und zwangsläufig mit den Anforderungen des § 23 Abs. 1 BO, insbesondere den

Anforderungen des Brandschutzes nicht in Einklang zu bringen wären, vermeint offenbar auch die belangte Behörde nicht, weil sie ein Sachverständigengutachten über die geeignete Ausführung einer solchen Begrünung als erforderlich erachtete. Vielmehr hatte die Bauwerberin bei Ausführung des konsentierten Baues § 23 Abs. 1 BO zu beachten, also die Begrünung so zu gestalten, daß den Erfordernissen des Brandschutzes Rechnung getragen wird; dies ist aber nicht Gegenstand des Verfahrens zur Bewilligung einer Kieseindeckung.

Da somit der Verwaltungsgerichtshof keine Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der Bausperre-Verordnung hegt, erfolgte die Abweisung des Bauansuchens durch die Baubehörden, welche sich auf diese Verordnung stützten, zu Recht. Die belangte Behörde belastete dadurch, daß sie insoferne die Rechtslage verkannte, ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, sodaß er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Der Zuspruch von Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1994:1992050158.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

**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)