

TE Vfgh Erkenntnis 1990/6/19 B216/88

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.06.1990

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2 Bebauungsplan "Bachstraße 16 A 3", beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg am 30.6.1987, Amtsblatt 13/1987 Sbg BebauungsgrundlagenG §11 Abs5 Sbg BebauungsgrundlagenG §3 Abs4 Sbg BebauungsgrundlagenG §3 Abs8

Leitsatz

Gesetzmäßige Festlegung der Baufluchtlinie und der Gebäudehöhe in einem Bebauungsplan; angemessener Interessenausgleich bei Festlegung der Baufluchtlinie; Gesetzmäßigkeit der Festlegung der Höchsthöhe der Bauten unter Angabe der absoluten Höhe des Punktes, von dem aus sie zu messen ist

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid nicht wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt worden ist.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Nachdem die Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg für das im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Grundstück 689/5 in EZ 14, KG Gnigl, mit Bescheid vom 27. Juli 1987 die Bauplatzerklärung ausgesprochen hatte (die dagegen gerichtete Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof wurde mit Erkenntnis vom 19. Juni 1990, B930/87, abgewiesen), wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 30. Dezember 1987 das Ansuchen des Beschwerdeführers um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer zweigeschoßigen Lager- und Verkaufshalle auf diesem Grundstück unter Berufung auf §9 Abs1 litb des (Sbg.) Baupolizeigesetzes - BauPolG, LGBl. 117/1973, idF LGBl. 108/1983, abgewiesen.

Die gegen diesen Bescheid gerichtete Berufung des Beschwerdeführers wies die Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg mit Bescheid vom 29. Jänner 1988 als unbegründet ab.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der - ausschließlich - die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen

Verordnung geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, hilfsweise die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt wird.

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

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige (vgl. zur Frage der Erschöpfung des Instanzenzuges das denselben Beschwerdeführer betreffende Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 19. Juni 1990, B930/87) - Beschwerde erwogen:

1. Die belangte Behörde hat, indem sie die Berufung des Beschwerdeführers abwies, einen mit dem erstinstanzlichen Bescheid übereinstimmenden neuen Bescheid erlassen (s. etwa VfSlg. 8084/1977; vgl. etwa auch VwGH 10. 4. 1986, 84/06/0081), mit dem die beantragte Baubewilligung versagt wurde. Diese unter Berufung auf §9 Abs1 litb BauPolG - danach ist die Baubewilligung zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan oder mit der Bauplatzerklärung nicht in Einklang steht - getroffene Entscheidung wurde damit begründet, daß das Bauvorhaben mit dem - hier maßgeblichen - Bebauungsplan "Bachstraße 16 A3" in Widerspruch stehe. Diesen Widerspruch sah die belangte Behörde gleich der Behörde I. Instanz darin, daß zum einen in dem Bebauungsplan (auch im Bereich des Grundstückes 689/5 KG Gnigl) eine Baufluchtlinie im Abstand von 27,5 m zur Achse der davorliegenden Verkehrsfläche (Bundschuhstraße) - d.i. ein Abstand von 20,0 m zur Straßengrundgrenze - und zum anderen für Gebäude in dem zwischen der Baufluchtlinie und der Straßengrundgrenze gelegenen Bereich die Höchsthöhe der Bauten mit 0,0 m festgelegt sei, die Entfernung des geplanten Bauwerkes von der Straßengrundgrenze jedoch teilweise nur 3,0 m betragen solle.

2. Der Beschwerdeführer erachtet den Bebauungsplan "Bachstraße 16 A3" (unter anderem) insoweit, als durch ihn (auch im Bereich des Grundstückes 689/5 KG Gnigl) die Baufluchtlinie im Abstand vom 20,0 m zur Straßengrundgrenze der Bundschuhstraße festgelegt wird, als gesetzwidrig. Eine Gesetzwidrigkeit liege deshalb vor, weil der mit dieser Festlegung beabsichtigte Schutz der Bewohner der auf der anderen Seite der Bundschuhstraße gelegenen Wohnsiedlung vor Lärmbelastigungen durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge nicht erreicht werden könne; vielmehr sei dieser Schutz in weitaus höherem Maße dann gegeben, wenn - wie es die Absicht des Beschwerdeführers sei - das geplante Gebäude nahe an die Straße herangerückt werde und die erforderlichen Parkplätze an dessen von der Straße abgewandten Seite angelegt würden, weil dann das Gebäude selbst für die Wohnsiedlung einen Lärmschutz bilde. Zudem habe der Beschwerdeführer bereits wiederholt seine Bereitschaft erklärt, auf dem zu bebauenden Grundstück gegen die Bundschuhstraße hin - soweit nicht eine "verkehrsmäßige Anbindung erforderlich" sei -, eine Aufdämmung vorzunehmen und diesen Bereich zu bepflanzen sowie überdies nötigenfalls eine Schallschutzwand zu errichten.

Die Gesetzwidrigkeit der in Rede stehenden Festlegung der Baufluchtlinie ergibt sich nach Ansicht des Beschwerdeführers im übrigen auch daraus, daß auf den an das Grundstück 689/5 KG Gnigl angrenzenden, gleichfalls gewerblichen Zwecken (Betrieb eines Handelshauses) dienenden Grundstücken 293/2 und 293/4, Grundbuch 56513 Gnigl, die Baufluchtlinie mit einem Abstand von (lediglich) 5,0 m zur Straßengrundgrenze festgelegt sei, sodaß die Festlegung eines Abstandes von 20,0 m im Bereich des beschwerdegegenständlichen Grundstückes geradezu als willkürlich erscheine.

3.a) Das Grundstück, auf dem das geplante Bauvorhaben ausgeführt werden soll, liegt in einem Gebiet, das nach dem Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg (Beschluß des Gemeinderates vom 29. April 1960, Amtsblatt Nr. 6-11/1965) in der hier maßgeblichen Fassung der "19. Abänderung für den Stadtteil Nord-Ost" (Beschluß des Gemeinderates vom 30. April 1982, Amtsblatt Nr. 12/1982), als Bauland, und zwar als Gewerbegebiet iS des §12 Abs1 Z4 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 - ROG 1977, LGBl. 26, gewidmet ist. Das Grundstück grenzt (westlich) an die Bundschuhstraße, die das erwähnte Gewerbegebiet von einem Gebiet trennt, das (insbesondere in dem diesem Grundstück gegenüberliegenden Bereich) die Widmung "erweitertes Wohngebiet" iS des §12 Abs1 Z2 ROG 1977 aufweist. Dieses an die Bundschuhstraße (im Osten) angrenzende "erweiterte Wohngebiet" ist durch einen sehr unterschiedlichen Baubestand, teils Ein- und Mehrfamilienhäuser, teils - und zwar in dem dem Grundstück des Beschwerdeführers gegenüberliegenden Bereich - mehrgeschoßige Wohnbauten, gekennzeichnet.

Mit dem vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg am 30. Juni 1987 beschlossenen (s. dazu die Kundmachung im Amtsblatt Nr. 13/1987) und (gemäß §19 Abs3 des Salzburger Stadtrechtes 1966, LGBl. 47, idF LGBl. 9/1985) mit 16. Juli 1987 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Bachstraße 16 A3" wurde - unter anderem - auch im Bereich des

Grundstückes 689/5 KG Gnigl die Baufluchtlinie zur Bundschuhstraße hin gemäß §9 des (Sbg.) Bebauungsgrundlagengesetzes - BGG, LGBl. 69/1968, idF LGBl. 79/1985, im Abstand von 27,5 m zur Achse dieser Verkehrsfläche (und damit im Abstand von 20,0 m von der Straßengrundgrenze) festgelegt, ferner für das gesamte Planungsgebiet (mit bestimmten Ausnahmen) unter Berufung auf §11 BGG die Höchsthöhe für den höchsten Punkt des Baues und für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe mit 12,0 m festgelegt und gleichzeitig bestimmt, daß diese Höchsthöhe auf einen in der Plandarstellung eingetragenen und mit der Angabe der absoluten Höhe (427,65 m) versehenen Höhenbezugspunkt zu beziehen ist.

b) Die Gemeinden, in denen ein Flächenwidmungsplan besteht, haben für die für eine Bebauung in Betracht kommenden Teile des Gemeindegebietes (Planungsgebiete) einen Bebauungsplan aufzustellen (§2 Abs2 BGG). Dieser hat eine zweckmäßige Bebauung im Bauland einer Gemeinde zu gewährleisten (§1 BGG). Unter anderem unter Bedachtnahme auf diesen Zweck (§3 Abs4 erster Halbsatz BGG) sind im Bebauungsplan insbesondere die in §3 Abs4 BGG angeführten Bebauungsgrundlagen, somit jedenfalls auch die Baufluchtlinien, festzulegen (§3 Abs4 litd BGG). Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen eine Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf (§9 Abs1 BGG). Auch für Baufluchtlinien gilt die in §3 Abs8 BGG allgemein für die Festlegung von Bebauungsgrundlagen getroffene Anordnung, daß sie nur soweit festgelegt werden dürfen, als dies unter möglichster Schonung von Rechten und Interessen zur Erreichung des in §1 BGG angeführten Zweckes (Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Bauland einer Gemeinde) unerlässlich ist. Für die Festlegung von Baufluchtlinien im besonderen gilt überdies §9 Abs3 BGG: Danach ist die Baufluchtlinie unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse, insbesondere im Hinblick auf eine möglichste Herabminderung der gesundheitsschädlichen Auswirkungen des Verkehrs, mit einem Abstand von der Achse der vor der Grundfläche liegenden Verkehrsfläche festzulegen.

c) Im Amtsbericht vom 8. August 1986 zum Entwurf des Bebauungsplanes "Bachstraße 16 A3" - auf ihn wurde in dem der Beschlußfassung des Gemeinderates vom 30. Juni 1987 zugrundeliegenden Amtsbericht vom 26. März 1987 ausdrücklich verwiesen - wird zur geplanten Festlegung der hier in Rede stehenden Baufluchtlinie insbesondere folgendes ausgeführt:

"Die Art der baulichen Nutzung im gegenständlichen Planungsgebiet ist durch die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Widmungskategorie, nämlich 'Gewerbegebiet', sowie durch die beabsichtigte Errichtung von Betriebsbauten seitens des hauptbetroffenen Grundstückseigentümers, Herrn W H, bereits vorgegeben. Der Bebauungsplan soll nun nach dem Flächenwidmungsplan als zweite Stufe die Bebauungsgrundlagen festlegen.

Hierbei erscheint hinsichtlich des Maßes der baulichen Ausnutzbarkeit mit der beabsichtigten Festlegung einer Baumassenzahl von 4,5 für das gesamte Planungsgebiet eine angemessene Bebauungsdichte gefunden, welche unter anderem auch im Strukturplan 'Gnigl-Langwied-Sam' enthalten ist. Die beabsichtigte Festlegung einer Baumassenzahl von 4,5 berücksichtigt sicherlich die wirtschaftlichen Entwicklungsvorstellungen und Interessen der bereits bestehenden - aber auch der zukünftigen ansiedlungsbestrebten - Firmen und Betriebe.

Doch gilt es bei der Festlegung der Bebauungsgrundlagen nicht nur die Interessen von Wirtschaftstreibenden zu berücksichtigen, sondern auch die Interessen der bereits ansässigen Wohnbevölkerung im Süden und Osten des Planungsgebietes zu vertreten.

Damit verträgliche Lebensbedingungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten Gewerbegebiet und Wohngebiet entstehen und die Wohnbevölkerung von den Emissionen des Gewerbegebietes geschützt wird, sollten geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan, aber auch in den anhängigen Bauplatzerklärungsverfahren und Baubewilligungsverfahren, getroffen werden. ...

Wirkungsvolle Maßnahmen im Bebauungsplan zum Schutz der Wohnbevölkerung sind daher vor allem für das südlich an das Planungs- bzw. Gewerbegebiet angrenzende Wohngebiet zu treffen. Hierbei bietet sich aufgrund der bestehenden Bebauung und der bestehenden Nutzung die Bundschuhstraße als klare Trennlinie und Zäsur zwischen Wohngebiet im Süden und Gewerbegebiet im Norden an. Möchte man die Wohnbevölkerung vor den Emissionen des Gewerbegebietes schützen, so können im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen zu einem wirkungsvollen Schutz der Anrainer an der Bundschuhstraße führen:

+ Abwertung der Bundschuhstraße in ihrer bislang beabsichtigten

und geplanten Funktion als Hauptverkehrsstraße und Ausbildung einer Wohnstraße

+ Erlassung eines Verbotes von Zu-(Aus)fahrten aus dem Gewerbegebiet in die Bundschuhstraße

+ Abrücken zukünftiger Gewerbe- und Betriebsbauten von der Bundschuhstraße durch Festlegung einer Baufluchtlinie von mindestens 20 m von der nördlichen Straßengrundgrenze der Bundschuhstraße

+ Freihaltung dieses Raumes von jeder Bebauung (auch Kleingaragen) durch Festlegung einer Höchsthöhe der Bauten mit 0,00 m."

Nach der gutachtlichen Äußerung der Magistratsabteilung IX (Amt für Stadtplanung) vom 22. Mai 1987, die im Zuge des Bauplatzerklärungsverfahrens für das Grundstück 689/5 KG Gnigl erstattet wurde und auf den damals (noch) im Entwurfsstadium vorliegenden Bebauungsplan "Bachstraße 16 A3" Bedacht nahm, beruht die Festlegung der gegenständlichen Baufluchtlinie (auch) im Bereich dieses Grundstückes auf einer Abwägung der (angesichts der Lage des Grundstückes im Grenzbereich zwischen Gewerbegebiet und erweitertem Wohngebiet einander widerstreitenden) Interessen des Beschwerdeführers an einer möglichst weitgehenden baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes einerseits und der Wohnbevölkerung am Schutz gegen die vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen andererseits.

d) Wie die wiedergegebenen Erwägungen erkennen lassen, hat der Verordnungsgeber bei Festlegung der hier in Rede stehenden Baufluchtlinie auf einen unter den besonderen örtlichen Verhältnissen vertretbaren Ausgleich der einander widerstreitenden Interessen angemessen Bedacht genommen. Es kann ihm unter den hier gegebenen Umständen nicht der Vorwurf gemacht werden, daß er hiebei den ihm zustehenden Gestaltungsspielraum (vgl. hierzu etwa VfSlg. 10.560/1985, 10.711/1985, S 787, 10.839/1986, S 378, 11.059/1986; VfGH 1. 3. 1990, V5/89) überschritten habe. Der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegende Bebauungsplan ist mithin, soweit er die Festlegung der hier in Rede stehenden Baufluchtlinie im Bereich des Grundstückes 689/5 KG Gnigl zum Gegenstand hat, nicht aus den erwähnten Gründen mit Gesetzwidrigkeit belastet.

Zu bemerken bleibt, daß die im vorliegenden Fall vorgenommene Festlegung der Höchsthöhe der Bauten in dem zwischen der Baufluchtlinie und der Verkehrsfläche gelegenen Bereich mit 0,0 m aus der Sicht des vorliegenden Beschwerdefalles nicht jenen rechtlichen Bedenken begegnet, die in dem dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 29. 9. 1989, V201/88, zugrundeliegenden Fall bestanden hatten: Da die Baufluchtlinie durch oberirdische Bauten gegen eine Verkehrsfläche hin (grundsätzlich) nicht überschritten werden darf (§9 Abs1 BGG), hat die Festsetzung der Höchsthöhe der Bauten in diesem Bereich mit 0,0 m nicht zur Folge, daß die Bebauung eines für die Bebauung vorgesehenen, nach Gestalt und Flächenausdehnung eine selbständige Bebauung zulassenden Grundstückes zur Gänze ausgeschlossen wird.

e) Die Gesetzwidrigkeit dieser Baufluchtlinie wird auch nicht durch den Umstand begründet, daß im Bereich der an das Grundstück des Beschwerdeführers anschließenden, an der Bundschuhstraße gelegenen (gewerblich genutzten) Grundstücke die Baufluchtlinie im Abstand von lediglich 12,5 m zur Straßenachse (d.i. ein Abstand von 5,0 m zur Straßengrundgrenze) festgelegt ist (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VwGH 28. 6. 1984, 82/06/0033, S 5). Es ist nämlich zu berücksichtigen, daß in diesem Bereich bei Erlassung des Bebauungsplanes "Bachstraße 16 A3" bereits ein Gebäude vorhanden war und der Verordnungsgeber gehalten ist, im Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes bestehende Bauten möglichst zu berücksichtigen (vgl. §3 Abs4 iVm Abs3 lite BGG).

f) Der Verfassungsgerichtshof erachtet somit, was die Festlegung der Baufluchtlinie im Bereich des beschwerdegegenständlichen Grundstückes betrifft, die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Bedenken nicht für begründet.

4.a) Zu den Bebauungsgrundlagen, die der Bebauungsplan jedenfalls festzulegen hat (§3 Abs4 BGG), gehört auch die (Mindest- und) Höchsthöhe der Bauten (§3 Abs4 litf BGG). Darunter ist jene Höhe zu verstehen, die von einem Bau nicht überschritten werden darf (§11 Abs1 BGG). Die Höchsthöhe der Bauten ist für den höchsten Punkt des Baues §11 Abs1 lita BGG) und für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe §11 Abs1 litb BGG) festzulegen.

Der Beschwerdeführer rügt, daß der Bebauungsplan "Bachstraße 16 A3", soweit darin (auch) für den Bereich des beschwerdegegenständlichen Grundstückes die Höchsthöhe der Bauten mit 12,0 m festgelegt sei, mit §11 Abs5 BGG deshalb in Widerspruch stehe, weil diese Höhenfestlegung von einem (einzigen) Bezugspunkt ausgehe, dessen Höhenlage durch Angabe der Seehöhe fixiert sei.

b) §11 Abs5 BGG lautet:

"(5) Die Höhen sind auf das verglichene Niveau jenes Bereiches der Verkehrsfläche, die entlang des für die Bebauung in Betracht kommenden Grundstückes gelegen ist, zu beziehen. Erstreckt sich dieser Bereich über mehr als eine Länge von 20 m, so ist das verglichene Niveau abschnittsweise für je begonnene 20 m zu ermitteln."

Dieser gesetzlichen Anordnung entspricht es, wenn der Ordnungsgeber bei Festlegung der - hier allein in Betracht zu ziehenden - Höchsthöhe der Bauten im Bebauungsplan davon ausgeht, daß auf Grund dieser Höhenfestlegung in der Folge die Höchsthöhe der Bauten im Einzelfall für jedes zu bebauende Grundstück von dem verglichenen Niveau des entlang dieses Grundstückes gelegenen Bereiches der Verkehrsfläche aus ermittelt wird. Von dieser Bezugsgröße ausgehend ist sodann die im Bebauungsplan (generell) festgelegte Höchsthöhe der Bauten für jedes einzelne in Betracht kommende Grundstück zu ermitteln.

§11 Abs5 BGG schließt es jedoch nicht aus, in einem Bebauungsplan die Höchsthöhe der Bauten - wie es im vorliegenden Fall geschehen ist - unter präziser Angabe der absoluten Höhe (Seehöhe) des Punktes, von dem aus sie zu messen ist, - zugleich aber auch unter Bedachtnahme auf die gesetzlich vorgeschriebene Art der Ermittlung der Höchsthöhe der Bauten im Einzelfall - festzulegen (vgl. in diesem Zusammenhang VfSlg. 9827/1983). Auch ein solches Vorgehen des Ordnungsgebers ist nämlich kein Hindernis dafür, in der Folge die Höchsthöhe der Bauten für jedes zu bebauende Grundstück entsprechend der gesetzlichen Anordnung von dem verglichenen Niveau des entlang dieses Grundstückes gelegenen Bereiches der Verkehrsfläche aus zu ermitteln.

Der Verfassungsgerichtshof teilt mithin auch in diesem Punkt die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Bedenken nicht. Sonstige Bedenken gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Festlegungen des Bebauungsplanes "Bachstraße 16 A3" wurden nicht vorgebracht und sind aus der Sicht des vorliegenden Beschwerdefalles auch beim Verfassungsgerichtshof nicht entstanden.

5. Insgesamt ergibt sich demnach, daß der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid nicht wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung in seinen Rechten verletzt worden ist.

6. Da der Beschwerdeführer nur die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung geltend machte, war nicht zu prüfen, ob allenfalls eine Verletzung in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten vorliegt (vgl. zB VfSlg. 8792/1980, 9607/1983, 9869/1983, 9895/1983, 10.898/1986, 10.981/1986).

Die Beschwerde war daher abzuweisen und gemäß Art144 Abs3 B-VG antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten.

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

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1990:B216.1988

Dokumentnummer

JFT_10099381_88B00216_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at