

Zahl: Ü A5A/09/2014.002/002
(früher: AmtdLReg 5-G-B328/1-2013) Eisenstadt, am 20.01.2014

XXX,
XXX,
Administrativsache

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland hat durch seinen Richter XXX über die Beschwerde vom 07.03.2013 1. der Frau XXX, und 2. des Herrn XXX, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft XXX vom 04.03.2013, Zahl: OW-09-02-1424-9, mit dem ein Ansuchen auf Genehmigung nach § 18 Bgld. BauG abgewiesen wurde, den

B E S C H L U S S

gefasst:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 bis 3 VwGVG wird der Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverwiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Bescheid der BH XXX vom 4.3.2013, Zahl: OW 09-02-1424-9, wurde der Antrag der Beschwerdeführer auf Erteilung einer zur Errichtung einer in den Einreichunterlagen näher beschriebenen Einfriedung aus Brettern zum Zweck der Hundehaltung gemäß § 3 und § 18 Bgld. BauG abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Für die Erledigung der aufgrund der bis 31.12.2013 geltenden Rechtslage noch als Berufung bei der Bgld. Landesregierung eingebrachten Beschwerde ist seit 1.1.2014 das Landesverwaltungsgericht Burgenland zuständig.

Aus der Baubeschreibung ergibt sich, dass Gegenstand des Verfahrens die Errichtung einer 2 m hohen Einfriedung entlang der Grundgrenze des Grundstückes Nr. 3125, KG XXX, ist, wobei jeweils ein Abstand von 0.5 m zur Grundgrenze eingehalten werden soll. Die Einfriedung soll aus unbehandelten senkrecht stehenden Holzbrettern auf einem Betonsockel bestehen. Die Einfriedung beinhaltet auch zwei Einfahrtstore mit einer Breite von 4 m.

Unstrittig ist, dass es sich dabei um ein Bauwerk, also um eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind, im Sinne des § 2 Bgld. BauG handelt. Die Beschwerdeführer haben dementsprechend ein Bauansuchen nach § 18 Bgld. BauG bei der zuständigen Behörde eingebracht.

In der von der BH für den 1.10.2012 anberaumten mündlichen Verhandlung gab der Amtssachverständige für Hochbau „zur Frage der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 3 Z. 4 Bgld. BauG“ folgendes Gutachten ab:

„Landschaftlich betrachtet liegt das gegenständliche Grundstück mitten im Wald. Im Bauland-Dorfgebiet befindlichen Gebäude waren Forsthäuser und sollen jetzt zu Wohnzwecken genutzt werden. Die einzuzäunende Fläche stellt in Natura eine brachliegende Wiese mit einigen Bäumen dar. Sie grenzt unmittelbar an einen Servitutsweg an und tritt dadurch aus nächster Nähe in Erscheinung. Die Einfriedung würde als geschlossene 2 m hohe Bretterwand, welche dominant wirkt, das freie Sichtfeld auf den Wald behindern. Diese Einfriedung würde das Landschaftsbild nachträglich beeinflussen und den Charakter des Waldes nachteilig beeindrucken. Aus fachlicher Sicht ist die Einfriedung in dieser Form nicht positiv zu beurteilen.“

In der Bescheidbegründung wird das Gutachten des Amtssachverständigen für Hochbau zitiert und festgestellt, dass im Hinblick auf dieses Gutachten, welches als richtig und schlüssig erachtet wird, die erkennende Behörde zu dem Ergebnis komme, dass durch die Einfriedung in Form einer 2 m hohen geschlossenen Bretterfront das vorherrschende Ortsbild, der Waldcharakter, wesentlich beeinträchtigt würde und das Landschaftsbild nachhaltig gestört würde.

§ 3 Bgld. Baugesetz lautet:

„Zulässigkeit von Bauvorhaben
(Baupolizeiliche Interessen)

Bauvorhaben sind nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie

1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen,
2. den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entsprechen,
3. nach Maßgabe des Verwendungszwecks dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich
 - a) Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
 - b) Brandschutz,
 - c) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
 - d) Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
 - e) Schallschutz,
 - f) Energieeinsparung und Wärmeschutz entsprechen.
4. das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen,
5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie
6. verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.“

Das Burgenländische Baurecht enthält keine Bestimmungen im Zusammenhang mit Tierhaltung, Tierschutz oder forstfachlicher Fragen. Bei Tierschutz- und Forstrecht handelt es sich um Materien, deren Regelung dem Bundesgesetzgeber obliegt. Auch jagdrechtliche Aspekte sind nicht Regelungsgegenstand des Baurechts.

Die zu diesen Materien eingeholten Gutachten haben daher ebenso wie das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführer in diesem Verfahren außer Betracht zu bleiben. Die Zulässigkeit des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens ist ausschließlich nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu beurteilen.

Wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes:

Unter Ortsbild ist in erster Linie die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils innerhalb eines bestimmten Bereiches zu verstehen.

Das Ortsbild ist anhand des (konsentierten) vorhandenen Bestandes zu beurteilen, insoweit ihm ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist, welche den (notwendigen) Maßstab dafür bildet, ob ein Bauvorhaben dieses Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Ein Ortsbild (oder Ortsteilbild), dem ein solcher Zusammenhang fehlt, sodass ein Bauvorhaben geradezu beliebig, in einem Belang als störend, in anderen Belangen jedoch als sich einfügend empfunden werden kann, ist mangels eines geeigneten Beurteilungsmaßstabes kein schützenswertes Ortsbild. Das Ortsbild ergibt sich aus einem Gesamteindruck der verschiedenen in der Natur bestehenden Objekte. Als charakteristische Merkmale sind z. B.: die Lage des Baubestandes, die Bebauungsweisen, die Größe der Bauwerke und die äußere Gestaltung und Gliederung der Bauwerke anzusehen. Das im § 3 Z. 4 Bgld. BauO für die Zulässigkeit von Bauvorhaben von der Behörde zu beachtende Ortsbild ist, anhand des (konsentierten) vorhandenen Bestandes zu beurteilen, insoweit ihm ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist, welche den (notwendigen) Maßstab dafür bildet, ob ein Bauvorhaben dieses Ortsbild erheblich beeinträchtigt (VwGH 24.3.1998, 97/05/0310).

Eine erhebliche Störung des Ortsbildes und/oder Landschaftsbildes wird dann gegeben sein, wenn ein der Bautradition entsprechender und eine kulturelle Einheit bildender Bestand gegeben ist und das Vorhaben weder mit dem Bestand im Einklang steht noch sich in den Bestand harmonisch einordnen lässt.

Unter Landschaftsbild ist die Ansicht eines Landschaftsteils nach anderen als baulichen Gesichtspunkten zu sehen. Regelmäßig werden allerdings zwischen dem Orts- und dem Landschaftsbild Wechselwirkungen bestehen. Es ist das mit dem Ortsbild jeweils zusammenhängende Landschaftsbild mit zu berücksichtigen. Das Ortsbild umfasst auch charakteristische Ausblicke auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft.

Die Versagung einer Baubewilligung wegen Störung des Ortsbildes erfordert nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ein schlüssig begründetes

Sachverständigengutachten. Das Gutachten des Sachverständigen hat den Befund (Darstellung des Sachverhalts) und das auf diesen Befund gegründete Urteil (Gutachten) zu enthalten.

Der Befund hat alle jene Grundlagen und die Art ihrer Beschaffung zu nennen, die für das Gutachten erforderlich sind.

Das vorliegende Gutachten nimmt nur am Rande auf die bestehende Bebauung Bezug. Für die Erstellung eines Ortsbildgutachtes liegt daher nicht einmal ein ausreichend erhobener Befund über das bestehende Ortsbild vor.

Aus dem den Einreichunterlagen zu entnehmenden Lageplan ergibt sich, dass auf dem Grundstück vier Gebäude vorhanden sind.

Der Waldcharakter ist entgegen der Bescheidbegründung nicht Teil des Ortsbildes, zum Ortsbild selbst, also der bestehenden Bebauung, hat der Sachverständige keine Aussage getroffen. Der die Gebäude umgebende Wald ist als die das Ortsbild umgebende Landschaft mitzuberücksichtigen.

Die Behörde hat ein Gutachten einzuholen, in dem nach Erhebung eines vollständigen Befundes ein Gutachten darüber erstellt wird, ob durch das Bauvorhaben das bestehende Orts- und Landschaftsbild gestört wird. Die Behörde hat dieses Gutachten auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen und bejahendenfalls ihrer Entscheidung zugrunde zu legen.

Vereinbarkeit mit dem Flächenwidmungsplan:

Ein Teil des Grundstückes, auf dem die Einfriedung errichtet werden soll, ist im gültigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Dorfgebiet, ein anderer Teil als Wald (Grünland – forstwirtschaftlich genutzte Fläche), ausgewiesen. Im Bescheid der BH wird zwar § 3 Bgld. Baugesetz zitiert, Ausführungen über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Flächenwidmung des Grundstückes im Sinne des § 3 Z. 1 Bgld. BauG sind dem Bescheid jedoch nicht zu entnehmen. Zu klären ist, ob das Bauvorhaben mit der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart vereinbar ist. An der bestehenden Flächenwidmung ändert auch nichts, dass, wie dem Akt zu entnehmen ist, die gegenständliche Fläche nicht als Wald im Sinne des Forstgesetzes anzusehen ist.

Insbesondere die Vereinbarkeit des Bauvorhabens, also die Errichtung der

Einfriedung zum Zweck der Hundehaltung mit der Flächenwidmung Wald ist zu prüfen und ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

Gemäß § 20 Abs. 1 Bgld. Raumplanungsgesetz hat der genehmigte Flächenwidmungsplan neben der Wirkung auf den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) auch die Folge, dass Baubewilligungen nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der jeweils geltenden Fassung nur zulässig sind, wenn sie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

Gemäß § 20 Abs. 4 Bgld. Raumplanungsgesetz sind Baumaßnahmen in Verkehrsflächen, Grünflächen gemäß § 16 Abs. 3 und sonstigen Grünflächen zulässig, wenn sie für die der Flächenwidmung entsprechende Nutzung notwendig sind (vgl. VwGH vom 11.1.2012, 2010/06/0094).

Die Notwendigkeit im Sinne des Abs. 4 ist gemäß Abs. 5 der zitierten Bestimmung dann anzunehmen, wenn nachgewiesen ist, dass

- a) die Baumaßnahme in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Nutzung steht,
- b) kein anderer Standort eine bessere Eignung im Hinblick auf die widmungsgemäße Nutzung bietet,
- c) die Baumaßnahme auf die für die widmungsgemäße Nutzung erforderliche Größe, Gestaltung und Ausstattung eingeschränkt bleibt und
- d) raumordnungsrelevante Gründe (z. B. Landschaftsbild, Zersiedelung, etc.) nicht entgegenstehen.

Die aufgezählten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen (VwGH 19.6.2003, 2002/05/0728).

Nach ständiger hg. Judikatur liegt eine Nutzung als Grünland, das für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt ist, dann nicht vor, wenn sie nicht mit der grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichteten nachhaltigen Tätigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion im Zusammenhang steht und es sich auch nicht um eine diese typischerweise begleitende Nebenerwerbstätigkeit handelt (VwGH 29.05.2000, 99/10/0005).

Auch zur Frage, ob das Bauvorhaben nach Maßgabe des Verwendungszwecks dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich mechanische Festigkeit und Standsicherheit im Sinne des § 2 BauG entspricht, sind dem angefochtenen Bescheid keine gutachterlichen Feststellungen zu entnehmen.

Zurückverweisung an die Behörde zur Erlassung eines neuen Bescheides:

§ 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz lautet:

„(1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z. 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z. 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht.“

Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Die Behörde hat den maßgeblichen Sachverhalt hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der bestehenden Flächenwidmung nicht festgestellt.

Die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst ist im gegenständlichen Verfahren nicht im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Beschluss besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Beschlusses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

Ergeht an:

- 1) Frau XXX,
- 2) Herrn XXX,
- 3) Bezirkshauptmannschaft XXX, unter Rückschluss des Bezugsaktes

XXX

Dieses Dokument ist amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter <http://www.signaturpruefung.gv.at>
Die Echtheit eines Ausdruckes kann durch Vorlage beim LVwG Burgenland verifiziert werden. Das Logo des Landesverwaltungsgerichts ist die Bildmarke.