

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

11.10.2011

Geschäftszahl

2008/05/0187

Hinweis auf Stammrechtssatz

GRS wie 2005/05/0101 E 31. Juli 2007 RS 6

(Hier: nur die ersten drei Sätze)

Stammrechtssatz

Ob ein Bauwerk im unregulierten Baulandbereich gemäß § 54 NÖ BauO 1996 zulässig ist, kann abschließend nur beurteilt werden, indem die Anordnung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück mit der Anordnung der von den allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerke verglichen wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, Zl. 2004/05/0208). Nach ständiger Rechtsprechung zur Vorgängerbestimmung des § 54 NÖ BauO 1996, § 120 NÖ BauO 1976, sind all jene Liegenschaften einzubeziehen, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im Wesentlichen einheitliches zusammenhängendes Ganzes bilden, damit ein einem Bebauungsplan ähnlicher Beurteilungsmaßstab geschaffen werden kann. Erforderlich sind daher zunächst konkrete Feststellungen über die Grenze des Bezugsbereiches (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Jänner 1998, Zl. 94/05/0161). Auch zu § 54 NÖ BauO 1996 hat der VwGH betont, dass zunächst eine eindeutige Festlegung des Beurteilungsgebietes erforderlich ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. April 2005, Zl. 2002/05/1409). (Hier: Der Amt sachverständige zog als Betrachtungsbereich den allgemein zugänglichen Bereich in einem Umkreis von ca 100 Metern um das gegenständliche Bauvorhaben heran. Eine exakte Darlegung der Grenzen des Beurteilungsgebietes und eine Begründung für dessen Auswahl ist dem Gutachten jedoch nicht zu entnehmen. Dem Gutachten sind abgesehen davon zwar die Gebäudehöhen der Gebäude im Betrachtungsbereich und des geplanten Bauvorhabens zu entnehmen, jedoch fehlen Feststellungen der Bauhöhe und Reichen im Betrachtungsgebiet. Angaben wie "teilweise" bzw. "oder/und" im Zusammenhang mit dem Anbau an Grundstücksgrenzen genügen nicht, ebenso nicht die quantitativ und in lokaler Hinsicht völlig unspezifizierte Ausführung, dass "auch" freistehende Gebäude vorhanden sind.)