OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-150364/11/RK/CHÖ

Datum:
Linz, 12. Jänner 2017

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde des Herrn Ing. R H, x, M, vertreten durch P Rechtsanwälte GmbH, x, W (im Folgenden: „Bf“) gegen den Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Leonfelden vom 18. Dezember 2015 GZ: Bau-748-2007/2015/GR (im Folgenden: „belangte Behörde“) den

B E S C H L U S S

gefasst:

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Leonfelden, vom 18. Dezember 2015, GZ: Bau-748-2007/2015/GR, aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG an den Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Leonfelden 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

I. Verfahrensgang, Sachverhalt

Am 1. November 2007 wurde vom Bf unter Vorlage eines Einreichplanes, im Maßstab 1:100 (Übersichtsplan Maßstab 1:500), der P B GmbH, M, samt Antragsschreiben und Baubeschreibung je vom selben Datum sowie Energieausweis vom 1. Oktober 2007 erstmals um eine Baubewilligung auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. x der EZ x, KG L, für den Zubau zu einem bestehenden Geschäftsgebäude, samt Büro, -Geschäftshaus mit Kurzzeitwohnung, bei der Stadtgemeinde Bad Leonfelden angesucht.

Am 11. Februar 2008 wurde von der Gemeinde beim Landeskonservatorat für Oberösterreich ein Fachgutachten hinsichtlich jener Beurteilung beantragt, ob das Bauvorhaben des Bf denkmalschutzrechtlichen Grundsätzen entgegensteht.

Die am 12. März 2008 eingegangene Stellungnahme des Landeskonservatorates hält fest, dass ein Bau an der historischen R, welche sich entlang des Grundstücks Nr. x der EZ x, KG L, befinde, *einen starken Eingriff in das äußere Erscheinungsbild der historischen M darstelle und das Stadtsensemble in seiner überlieferten Ansicht klar negativ beeinflusst werde.* Ebenfalls wird festgehalten, dass aufgrund des fehlenden Schutzstatus der R ein unmittelbarer Einfluss nach dem DMSG nicht gegeben sei.

Daraufhin übersandte der Bf aus eigenen Stücken einen als *„Vorschlag mit verringerten Baumassen“* titulierten Bauentwurf dem Bundesdenkmalamt per Telefax vom 31. Oktober 2008.

Hinsichtlich dieses Bauentwurfes stellte das Landeskonservatorat für Oberösterreich mit Schreiben vom 21. April 2008 fest, dass das vorliegende Bauprojekt an der historischen R verbessert worden wäre und dies als positiv gesehen werden könnte.
Erneut wurde aber auch darauf hingewiesen, dass *„der Bau einen starken Eingriff darstelle“* und aufgrund des fehlenden Schutzstatus ein unmittelbarer rechtlicher Einfluss des Denkmalamts nicht gegeben sei.
Die Gemeinde setzt diesen Ausführungen in einem E-Mail vom 8. Mai 2008 an das Bundesdenkmalamt entgegen, dass „*nach ihrer Ansicht die Bestimmung des § 2 Abs 1 Z 1 des DSMG zur Anwendung gelange, da es sich um einen Gegenstand von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung* handle, *welcher im Eigentum einer gesetzlich anerkannten Kirche oder Religionsgemeinschaft stünde und damit das gesetzlich verankerte öffentlichen Interesse an der Erhaltung gegeben sei.“*

In der Gemeinderatssitzung vom 10. April 2008 wurde eine Neuplanungsgebietsverordnung beschlossen und die Grundstücke Nr. x und x, beide KG L, zum Neuplanungsgebiet erklärt.

Als Motiv der Erklärung zum Neuplanungsgebiet wurde eine Änderung des Flächenwidmungsplans von „Bauland/Kerngebiet“ in „Schutzzone im Bauland“ genannt, „*um die an das Grundstück südöstlich angrenzende historische R und das Stadtensemble in seiner überlieferten Ansicht vor starken baulichen Eingriffen zu schützen*“.

Diese vom Stadtgemeinderat Bad Leonfelden erlassene Neuplanungsgebietsverordnung wurde dem Amt der Oö. Landesregierung zur Verordnungsprüfung vorgelegt, welche die Gesetzmäßigkeit (zu dortiger GZ RO-R 200032/1-2008-Els) bestätigte.

Die in Rede stehende Verordnung entfaltete mit 30. April 2008 Rechtswirksamkeit.

Am 4. Juli 2008 wurde vom Bf ein Devolutionsantrag gestellt, wodurch nunmehr der Gemeinderat zur Erledigung des Ansuchens des Bf zuständig wurde.

Mit Bescheid vom 13. Oktober 2008 wurde das Bauansuchen – von der mittlerweile im Devolutionsweg zuständig gewordenen - belangten Behörde, mit Verweis auf die aktuelle Erklärung zum Neuplanungsgebiet, abgewiesen. Einer gegen diesen Baubescheid gerichteten Vorstellung vom 30. Oktober 2008 gab die Oö. Landesregierung mit Bescheid vom 13. Juli 2009 mit der wesentlichen Begründung Folge, dem Bf sei kein Parteiengehör gewährt und ihm keine Möglichkeit zur Abänderung des von ihm geplanten Bauvorhabens gegeben worden.

Laut Akteninhalt ist am 10. Juni 2009, nach Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und nach Beschlussfassung im Gemeinderat am 28. Juni 2007 und (nach zwischenzeitiger Mitteilung von Versagungsgründen durch die Aufsichtsbehörde) 2. April 2009, als auch der aufsichtsbehördlichen Genehmigung – der Flächenwidmungsplan Nr. x rechtswirksam geworden.

Die Grundstücke Nr. x und x, beide KG L, wiesen dort die Widmung „Grünland-Parkanlage“ auf.

Gestützt auf diesen Flächenwidmungsplan wies die belangte Behörde, nach Vorprüfung mit Bescheid vom 5. März 2010, Zl. Bau-748-2010/GR, das Bauansuchen des Bf nach Vorprüfung erneut ab und führte begründend aus, dass das gegenständliche Bauvorhaben in Widerspruch zur Widmung „Grünland-Parkanlage“ und damit zum nunmehr gültigen Flächenwidmungsplan stehe.

Gegen diesen abweisenden Bescheid erhob der Bf durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter am 30. März 2010 Vorstellung.
Die Oö. Landesregierung stellte hierauf mit Bescheid vom 24. September 2010, Zl. IKD(BauR)-014068/3-2010-Hd/Wm, fest, dass der Einschreiter durch den

angefochtenen Bescheid nicht in seinen Rechten verletzt sei und gab der Vorstellung somit nicht Folge.

Begründend führte die Aufsichtsbehörde aus, dass das geplante Bauvorhaben widmungswidrig sei, da § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 nur die Errichtung von Bauten und Anlagen auf als „Grünland-Parkanlage“ gewidmeten Flächen erlaube, welche der bestimmungsgemäßen Nutzung derselben dienten, was gegenständlich nicht der Fall wäre.

Der geplante Zubau zu einem bestehenden Geschäftsgebäude, samt Büro, -Geschäftshaus mit Kurzzeitwohnung sei darunter nicht subsumierbar; die Möglichkeit der Änderung des Bauvorhabens sei nur dann einzuräumen, wenn damit ein Abweisungsgrund beseitigt werden könne. Dies sei aber bei der nunmehrigen Flächenwidmung nicht möglich.

Mit Schreiben vom 3. November 2010 erhob der Bf gegen den abweisenden Vorstellungsbescheid Bescheidbeschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs ging ein Lokalaugenschein auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG L, am 20. August 2012, voraus.

Mit Erkenntnis vom 17. September 2013, Zl. V41/2013-8 hob dieser den Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Leonfelden in folgendem Umfang auf: *„1. Örtlicher Entwicklungskonzeptteil (Funktionsplan), soweit darin für die Grundstücke Nr. x und x die Widmung ‚Grünzug – Trenngrün oder Parkanlagen‘ ausgewiesen wird.*
2. Flächenwidmungsteil, soweit darin für die Grundstücke Nr. x und x die Widmung ‚Grünland – Parkanlage‘ ausgewiesen wird.“

Mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 2. Dezember 2013, Zl. IKD(BauR)-014068/23-2013-Dg/Wm wurde der Bescheid der belangten Behörde vom 5. März 2010 in Bindung an das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 17. September 2013, „B 154/2010-21“ (sic!), aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde zurückverwiesen.

Mit Bescheid vom 26. Mai 2014 bestätigte die belangte Behörde ihren Bescheid vom 5. März 2010. Die Bescheidbegründung wurde im Wesentlichen auf eine, am 20. November 2013 in der Gemeinderatssitzung beschlossene, Neuplanungs-gebietsverordnung gestützt.

Die Neuplanungsgebietsverordnung wurde am 4. Dezember 2013 an der Amtstafel der Stadtgemeinde Bad Leonfelden angeschlagen und am 19. Dezember 2013 wieder abgenommen und mit diesem Datum rechtswirksam. Die in Rede stehende Verordnung wurde für den Bereich der Grundstücke Nr. x und x, beide KG L, erlassen. In § 3 dieser Neuplanungsgebietsverordnung wird als Planungsziel die Freihaltung der umfassten Flächen von jeglicher Bebauung (Widmung: Erholungsfläche/ Parkanlage u.a.) angegeben.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass das gegenständliche Bauvorhaben in unauflösbaren Widerspruch zu dieser Vorgabe stehe.

Gegen diesen Bescheid erhob der Bf mit Schriftsatz vom 27. Juni 2014 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

Der Bescheid des Stadtgemeinderats Bad Leonfelden vom 26. Mai 2014 wurde durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 17. Juni 2015 wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde ersatzlos behoben. Diese Unzuständigkeit resultierte aus der Inanspruchnahme einer der belangten Behörde nicht zukommenden Zuständigkeit und der Erlassung einer von vornherein unzulässigen Entscheidung.

Am 18. Dezember 2015 erließ der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Leonfelden – als in Folge eines Devolutionsantrags vom 4. Juli 2008 wieder zuständig gemachte Baubehörde erster Instanz – erneut einen abweisenden Bescheid über das Baubewilligungsansuchen des Bf vom 1. November 2007.

Begründend führt er aus, dass das zu bebauende Grundstück Nr. x, vorgetragen in der EZ x, KG L, im Neuplanungsgebiet liege.

Die am 20. November 2013 beschlossene und am 19. Dezember 2013 in Rechtskraft erwachsene Neuplanungsgebietsverordnung stehe nach wie vor in Geltung und ziele darauf ab *„das Stadt- und Ortsbild im betroffenen Bereich, insbesondere im Hinblick auf an die daran angrenzende historische R in seiner überlieferten Ansicht zu erhalten und vor baulichen Eingriffen und einer negativen Beeinflussung des äußeren Erscheinungsbildes der historischen M freizuhalten“*.

Gemäß den rechtlichen Bestimmungen des § 45 Abs. 2 Oö. BauO dürfe eine Baubewilligung nicht erteilt werden, es sei denn, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert. Die in § 3 der Neuplanungsgebietsverordnung beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplans solle den betroffenen Bereich von einer Bebauung freihalten. Das vom Bf beantragte Bauvorhaben ziele jedoch darauf ab, diesen Bereich einer Bebauung zuzuführen, wodurch nicht angenommen werden könne, dass durch eine Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans nicht erschwert oder verhindert wird.

Die belangte Behörde stützt sich folglich darauf, dass bei Widerspruch des Baubewilligungsantrags zur Planungsabsicht der Gemeinde der Baubewilligungsantrag ohne mündliche Bauverhandlung im Vorprüfungsverfahren abzuweisen sei.

Gegen den abweisenden Bescheid erhob der Bf durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter am 15. Jänner 2016 Bescheidbeschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

Im Wesentlichen bringt der Bf vor, die von der belangten Behörde als Rechtsgrundlage herangezogene Neuplanungsgebietsverordnung sei rechtswidrig und der Bescheid verletze den Bf daher wegen Anwendung einer rechtswidrigen Norm in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums. Zudem sei er im Recht auf Gleichbehandlung aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt. In seinen weiteren Ausführungen wird festgehalten, dass sich der Bf ebenso in seinem Recht auf gesetzmäßige Anwendung der Oberösterreichischen Bauordnung 1994, insbesondere betreffend die §§ 30 ff Oö. BauO 1994 verletzt fühle.

Er weist ebenso darauf hin, dass jene Verordnung, auf welche sich der vom Gemeinderat erlassene Bescheid stützt, nicht mehr in Geltung stehe, da diese in Folge Zeitablaufs gemäß § 45 Abs. 4 bereits älter als zwei Jahre und damit abgelaufen sei. Abschließend stellt der Bf den Antrag, das Landesverwaltungsgericht möge in der Sache selbst entscheiden, in eventu den Bescheid aufheben und die Verwaltungssache zur Verfahrensergänzung an die belangte Behörde zurückverweisen sowie eine öffentliche mündliche Verhandlung durchführen.

II. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt sowie durch Einholen eines Grundbuchsauszugs am 22. Dezember 2016. Ebenso wurden telefonische Anfragen (im Oktober 2016, als auch im Jänner 2017) an den zuständigen Sachbearbeiter der Stadtgemeinde Bad Leonfelden, Herr Ing. M, hinsichtlich der aktuell geltenden Flächenwidmung für das Grundstück Nr. x, der EZ x, KG x, gerichtet (die Aktenvermerke zu den gegenständlichen Anfragen liegen dem Akt bei). Für das beschwerdegegenständliche Grundstück besteht derzeit keine Flächenwidmung und auch die am 19. Dezember 2015 ablaufende Neuplanungsgebietsverordnung wurde nicht verlängert.

III. Maßgebliche Rechtslage:

Dem gegenständlichen Beschwerdefall liegen nachfolgend angeführte gesetzliche Bestimmungen zu Grunde.

Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z. 1 und Art. 131 Abs. 1 B-VG iVm. § 3 VwGVG ist das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung über die vorliegende Beschwerde zuständig. Dieses hatte gemäß Art. 135 Abs. 1 erster Satz B-VG iVm. § 2 VwGVG durch den nach der Geschäftsverteilung zuständigen Einzelrichter zu entscheiden.

Gemäß Art 24 Abs. 2 Z. 1 VwGVG kann eine mündliche Verhandlung entfallen, wenn der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende Antrag der

Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt oder die angefochtene Weisung für rechtswidrig zu erklären ist.

Grundsätzlich kann das Verwaltungsgericht gemäß der Bestimmung des § 28 Abs. 1 VwGVG die Rechtssache durch Erkenntnis erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.
Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat.

Die hier einschlägigen Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl. Nr. 66 idF 2015/69, lauten auszugsweise:

„§ 18
Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

(1) *Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Der Flächenwidmungsplan besteht aus*

1. dem Flächenwidmungsteil und

2. dem örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept).

Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren, der Flächenwidmungsteil auf einen solchen von fünf Jahren auszulegen.“

Die relevanten Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66 idF 2013/90, lauten auszugsweise:

„§ 5
Bauplatzbewilligung

(1) Über einen Antrag gemäß § 4 hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bauplatzbewilligung ist zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt,
2. der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmunsgplanes oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen und
3. die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist.

Dabei sind die öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes besonders zu beachten. Der Bauplatzbewilligung stehen auch dann Bestimmungen eines Bebauungsplanes entgegen, wenn der nach § 4 Abs. 3 Z 4 vorgelegte Plan für Zwecke der grundbücherlichen Teilung die Grundabtretungspflicht gemäß § 16 Abs. 1 nicht berücksichtigt.

§ 30
Vorprüfung

(1) Anträge gemäß § 28 sind von der Baubehörde auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften dieses Landesgesetzes zu prüfen.

(2) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung, liegt aber eine rechtskräftige Bauplatzbewilligung nicht vor und ist auch kein Bauplatzbewilligungsverfahren anhängig, hat die Baubehörde den Bauwerber schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Bauplatzbewilligung zu beantragen. Bringt der Bauwerber innerhalb der festgesetzten Frist einen Bauplatzbewilligungsantrag nicht ein, hat die Baubehörde den Baubewilligungsantrag zurückzuweisen. Dies gilt sinngemäß für Bauplätze im Sinn des § 3 Abs. 3, wenn die Bauplatzeigenschaft nicht gegeben ist.

(3) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung und ist das Bauplatzbewilligungsverfahren noch anhängig, ist, wenn der Erteilung der Bauplatzbewilligung Bestimmungen dieses Landesgesetzes entgegenstehen, der Baubewilligungsantrag nach Abschluß des Bauplatzbewilligungsverfahrens zurückzuweisen.

(4) Ist das Baubewilligungsansuchen nicht nach Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen, hat die Baubehörde erforderlichenfalls dem Bauwerber Ergänzungen im Sinn des § 29 Abs. 3 aufzutragen. Kommt der Bauwerber einem solchen Auftrag innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist nicht nach, ist der Antrag zurückzuweisen.

(5) § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) bleibt unberührt.

(6) Der Baubewilligungsantrag ist von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, daß das Bauvorhaben

1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder
2. sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.

Vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben.

[...]

§ 45
Neuplanungsgebiete

(1) Der Gemeinderat kann durch Verordnung bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist. Der Gemeinderat hat anläßlich der Verordnung die beabsichtigte Neuplanung, die Anlaß für die Erklärung ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

(2) Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, daß Bauplatz-bewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten

Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs.1 Z 4 - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, daß die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert.

(3) Verpflichtungen, die sich bei Erteilung einer Bewilligung gemäß Abs. 2 ergeben hätten, wenn der neue oder geänderte Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan schon zur Zeit ihrer Erteilung rechtswirksam gewesen wäre, können nach dem Rechtswirksamwerden des Plans von der Baubehörde nachträglich vorgeschrieben werden, sofern die Bewilligung noch wirksam ist.

(4) Die Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet tritt entsprechend dem Anlaß, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans oder der Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, spätestens jedoch nach zwei Jahren, außer Kraft.

(5) Der Gemeinderat kann die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen; eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft.“

Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Gemeindeordnung 1990 (Oö. GemO 1990), LGBl. Nr.91 idF 2015/41 lauten:

„§ 94
Kundmachung

(1) Verordnungen der Gemeinde bedürfen, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, zu ihrer Rechtswirksamkeit der öffentlichen Kundmachung nach Maßgabe der Abs. 2 bis 4.

(2) Die Rechtswirksamkeit von Verordnungen beginnt frühestens mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag. Bei Gefahr im Verzug kann jedoch in der Verordnung angeordnet werden, daß ihre Rechtswirksamkeit bereits vor diesem Zeitpunkt beginnt, frühestens jedoch mit Ablauf des Kundmachungstages. Die Rechtswirksamkeit von Verordnungen erstreckt sich, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, auf das gesamte Gemeindegebiet.

(3) Die Kundmachung ist vom Bürgermeister binnen zwei Wochen nach der Beschlußfassung durch Anschlag an der Gemeindeamtstafel durchzuführen. Die Kundmachungsfrist beträgt zwei Wochen. Neben der Kundmachung durch Anschlag an der Gemeindeamtstafel und ohne Einfluß auf die Rechtswirksamkeit sind Verordnungen der Gemeinde vom Bürgermeister auch auf andere Art ortsüblich bekanntzumachen, wenn dies notwendig oder zweckmäßig ist.

(4) Verordnungen, deren Umfang oder Art den Anschlag an der Gemeindeamtstafel nicht zuläßt, sind im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden

innerhalb der Kundmachungsfrist aufzulegen. In diesen Fällen ist die Tatsache der Auflegung kundzumachen.

[...]“

Zu beachten ist auch die Bestimmung des Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG wonach die behördlichen Aufgaben der örtlichen Baupolizei im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen sind.

IV. Das Landesverwaltungsgericht hat gem. § 27 VwGVG durch seinen gem. § 2 VwGVG zuständigen Einzelrichter erwogen:

Nach ständiger Rechtsprechung ist für den Fall, dass die Aufhebung einer Flächenwidmung ausgesprochen wird, für das von der Aufhebung der Widmung erfasste Grundstück – mangels Wiederinkrafttretens der früheren Flächenwidmung – vorerst keine Widmungs – und Nutzungsart mehr festgelegt (VfGH 21.06.2000, G41/00, V28/00).
§ 18 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 normiert, dass die Gemeinde *in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen* [...] *hat.* Aus dieser Bestimmung ergibt sich die Verpflichtung der Gemeinde, einen Flächenwidmungsplan flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen.
Kommt es also zur Aufhebung eines Flächenwidmungsplans durch den VfGH, ist die Gemeinde dazu angehalten, ohne Verzug eine, dem aufhebenden Erkenntnis Rechnung tragende, Flächenwidmung zu erlassen, um den für das betreffende Gebiet der Gemeinde erlassenen Plan dem Gleichheitssatz entsprechend wieder zu vervollständigen (VwGH 27.02.1996, 96/05/0017). Wird dieser Verpflichtung durch die Gemeinde nicht nachgekommen und nimmt sie ihre Aufgabe nicht wahr, so entsteht, aufgrund des aufhebenden Erkenntnis, ein sogenannter „weißer Fleck“, was im Ergebnis Widmungsfreiheit bedeutet.

Ist ein Grundstück frei von einer Widmung – besteht also ein sogenannter „weißer Fleck“ – so resultiert aus der sich aus dem Eigentumsrecht ergebenden Baufreiheit, dass ein solches Grundstück bebaut werden darf, sofern der Bebauung nicht andere baurechtliche Bestimmungen entgegenstehen, worunter u.a. die Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 betreffend das II. Hauptstück 1. Abschnitt über Bauplätze und jene betreffend das IV. Hauptstück über das (eigentliche) Baubewilligungsverfahren fallen.

Aus der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ist abzuleiten, dass einem Bauwerber für ein Vorhaben auf dem widmungsfreien Grundstück die Baubewilligung nicht allein wegen Widerspruchs zu einem (künftigen) Flächenwidmungsplan versagt werden kann, solange die zuständigen Gemeindeorgane nicht für die Erlassung einer neuen Widmung sorgen oder zumindest eine Bausperre (nach der derzeit in Geltung stehenden gesetzlichen

Bestimmung des § 45 der Oö. Bauordnung 1994 „Neuplanungsgebiets-verordnung“) erlassen (VfGH 07.03.2001, B1579/00 ua).

Das baurechtliche Instrument der Neuplanungsgebietsverordnung ist in § 45 der Oö. Bauordnung 1994 verankert.

Gemäß der angeführten Bestimmung kann der Gemeinderat durch Verordnung bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Leonfelden hat (nach Aufhebung des Flächenwidmungsplans durch den VfGH mit Erkenntnis vom 17. September 2013, Zl. V41/2013-8), in der Gemeinderatssitzung am 20. November 2013, eine Neugebietsplanungsverordnung beschlossen, welche am 19. Dezember 2013 rechtswirksam wurde und gemäß dortigem § 5 mit Ablauf des 19. Dezember 2015 endete.

Nach § 45 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 hat die Erklärung zum Neuplanungsgebiet die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 4 - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass durch die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert wird.

Zu beachten war in diesem Zusammenhang jedoch die Gültigkeitsdauer einer solchen Verordnung. Nach § 45 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 tritt ein Neuplanungsgebiet mit dem Rechtswirksamwerden der neuen Planung außer Kraft, spätestens jedoch nach zwei Jahren.
Ausgehend von der derzeitigen Sach- und Rechtslage ist festzustellen, dass die in Rede stehende Neuplanungsgebietsverordnung, welche seit 19. Dezember 2013 rechtswirksam ist, nach § 45 Abs. 4 Oö. BauO und § 6 der Verordnung mit Ablauf des 19. Dezember 2015 außer Kraft getreten ist.
Der Gemeinderat ging daher als Kollegialorgan zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bezüglich des in Beschwer gezogenen Bescheides, welche sich aus dem Akt mit 17. Dezember 2015 ergibt, zutreffend von der noch gegebenen Gültigkeit der Neuplanungsgebietsverordnung (bis 19. Dezember 2015) aus, weil der maßgebliche Zeitpunkt der von ihm zu beurteilenden Sach- und Rechtslage eben der 17. Dezember 2015 (Zeitpunkt der Beschlussfassung dieses Kollegialorganes gemäß zuletzt VwGH 27.4.2016, Ra 2015/05/0069, RS 3) und nicht etwa jener der unzweifelhaften Zustellung an den Bf („Erlassung“), nämlich der 21. Dezember 2015, war.

Die belangte Behörde hat somit am vorletzten Tag der Rechtswirksamkeit der in Rede stehenden Neuplanungsgebietsverordnung den angefochtenen Bescheid nach Vorprüfung des Ansuchens gemäß § 30 Abs. 6 Z. 1 Oö Bauordnung 1994 wegen Widerspruch des Bauprojektes zu einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet erlassen und somit auch weder ein Bauplatzbewilligungsverfahren, noch ein Baubewilligungsverfahren i.e.S. abgeführt. Die von ihr nach Beschlusszeitpunkt noch für 2 Tage aufrechte entscheidungsrelevante Rechtslage hat sie auch nicht etwa durch Verlängerung der Neuplanungsgebietsverordnung prolongiert, was ihr gem. § 45 Abs. 5 Oö. BauO prinzipiell offen gestanden wäre, sondern ca. 7 Monate nach Ablauf der Rechtswirksamkeit der Neuplanungsgebietsverordnung den Akt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorgelegt.

Nachdem gemäß § 5 der Neuplanungsgebietsverordnung deren Rechtswirksamkeit 2 Wochen nach Kundmachung, somit am 19. Dezember 2013, eintrat und diese gemäß § 6 der Verordnung 2 Jahre lang Rechtswirksamkeit, somit bis Ablauf des 19. Dezember 2015 entwickelte (eine Verlängerung der Erklärung zum Neuplanungsgebiet fand nicht statt) vermag der Bf mit seinen Ausführungen, die Verordnung wäre (unter Argumentieren mit einem „Beschließen der Verordnung am 20. November 2013“ – und daraus resultierend – einer somit am 18. Dezember 2015 bereits abgelaufenen Verordnung) am 18. Dezember 2015 nicht mehr anwendbar gewesen, für sich nichts zu gewinnen (hiezu § 94 Abs. 2 und 4 der Oö. Gemeindeordnung).
Grundsätzlich besteht sodann gemäß § 45 Abs. 5 Oö. BauO 1994 die Möglichkeit, die Erklärung zum Neuplanungsgebiete höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr zu verlängern.
Auf zweimalige Anfrage des Landesverwaltungsgerichtes Oö. (siehe Punkt II.) wurde von einem Gemeindebediensteten (Ing. M) mitgeteilt, dass weder von der Möglichkeit der Verlängerung der Neuplanungsgebietsverordnung Gebrauch gemacht, noch ein neuer Flächenwidmungsplan erlassen worden wäre. Die Gemeinde sei bemüht, in absehbarer Zeit einen neuen Flächenwidmungsplan zu erlassen, derzeit unterliege das in Rede stehende Grundstück jedoch keiner Widmung.

Da somit keine Widmung für die Grundstücke Nr. x und x, KG L, vorliegt, ergibt sich daraus die bereits vorstehend erwähnte, aus dem Eigentumsrecht resultierende, Baufreiheit.
Wie bereits ausgeführt wurde, steht, nach höchstgerichtlicher Ansicht, eine fehlende Widmung – und damit rein raumordnungsrechtliche Aspekte - der Erteilung einer Baubewilligung nichts entgegen (VfGH 07.03.2001, B1579/00 u.a.).
Da somit eine Baubewilligung, gestützt auf die Neuplanungsgebietsverordnung nun auch nicht mehr versagt werden kann und – irgendeine – entgegenstehende Widmung derzeit nicht besteht, stehen nach derzeitiger Rechtslage, von welcher das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bei dessen Beschluss auszugehen hat, der Einleitung von Bauplatz- und Baubewilligungsverfahren i.e.S. keine Bestimmungen der Flächenwidmung sowie *„Bausperren“* nach § 45 Oö. BauO

1994 entgegen, weshalb bei weiterer Betrachtung der einschlägigen Bestimmung für ein Abstellen auf § 30 Abs. 6 Z. 1 Oö. BauO 1994 wegen Nichtwiderspruchs zu den dort genannten baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Instrumenten kein Raum besteht.

Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG normiert, dass (neben anderen) die behördlichen Aufgaben der örtlichen Baupolizei im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen sind.
Da für das in Rede stehende Grundstück derzeit von keiner Widmung auszugehen ist und damit Baufreiheit besteht, wären von der zuständigen Behörde (nach einem allfälligen Antrag) in einem ersten Schritt gemäß den §§ 5 ff Oö. Bauordnung 1994 ein Bauplatzbewilligungsverfahren (ein Bauplatz besteht nach aktuellem Grundbuchsauszug und den Ausführungen im Bauansuchen nicht) sowie allenfalls ein Baubewilligungsverfahren einzuleiten.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130. Abs. 1 Z. 1 B-VG grundsätzlich in der Sache selbst zu entscheiden. Eine meritorische Entscheidung ist dann zu erlassen, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Das in § 28 VwGVG normierte System verlangt, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht werden soll. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof (vgl. VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063) kommt eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhalts (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder - bloß ansatzweise - ermittelt hat.
Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer „Delegierung“ der Entscheidung an das Verwaltungsgericht – so im Ergebnis auch VwGH 26.6.2014, Ro 2014/03/0063 mit dortigem Verweis auf einschlägige Literatur).

Da die Durchführung eines Bauplatzbewilligungsverfahrens als auch des Baubewilligungsverfahrens in den örtlichen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt, jedoch noch kein Bauplatzbewilligungsverfahren abgeführt bzw. das Baubewilligungsverfahren i.e.S. nach „abweisender Vorprüfungsentscheidung“ gemäß § 30 Abs. 6 Z. 1 Oö. Bauordnung 1994 nicht abgeführt wurde, wird es Aufgabe der Behörde sein, die gegenständlichen Verfahren unter Bezugnahme auf die durch Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes geschaffene, oder eine allenfalls abweichende, aktuelle raumordnungsrechtliche Rechtslage abzuwickeln,

weil sie eine solche in deren Entscheidungszeitpunkt zu berücksichtigen hat (VwGH 10.12.2013, 2010/05/0138) und die hiezu erforderlichen maßgeblichen Sachverhaltsfeststellungen (zB. Durchführung einer Bauverhandlung) zu treffen.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts bedarf es daher, aufgrund der nunmehr aktuellen Rechtslage, vorerst einer (fachlichen) Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des Bauplatzes (Bauplatzbewilligungsverfahren gem. §§ 3 ff Oö. BauO) in welchem Verfahren neben Aspekten der Flächenwidmung insbesondere auch jene der öffentlichen Interessen, wie etwa die Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes gem. § 5 Abs. 1 Z. 2 und 3 Oö. BauO, zu beachten sein werden. Erst nach allfälliger erfolgter Bauplatzbewilligung wäre sodann eine positive Erledigung in Form der Erteilung einer Baubewilligung (Baubewilligungsverfahren i.e.S.) möglich, im entgegengesetzten Falle wäre nämlich nach § 30 Abs. 3 Oö. BauO der Baubewilligungsantrag zurückzuweisen.

Sollte das gegenständliche Projekt unter Berücksichtigung der nunmehr geänderten Rechtslage abstrakt bewilligungsfähig sein, wäre allenfalls eine Bauverhandlung mit Ortsaugenschein iSd § 32 Oö. BauO durchzuführen und allfällige (rechtzeitig erhobene) Nachbareinwendungen gegen das geplante Bauvorhaben zu behandeln.

Da die Versagung der Baubewilligung bereits im Rahmen der Vorprüfung nach § 30 Abs. 6 Oö. BauO (und somit ohne Durchführung eines Ermittlungsverfahrens unter Einbeziehung der vom Bauvorhaben allfällig betroffenen Parteien, insbesondere Nachbarn) erfolgte und eine Bauplatzbewilligung nicht vorliegt, steht schon wegen dieser Aspekte der maßgebliche Sachverhalt für eine Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts in der Sache selbst noch nicht fest, weil diesbezüglich noch keine Ermittlungen durchgeführt wurden.

In einem solchen Fall hat das Landesverwaltungsgericht unter Beachtung verfahrensökonomischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte zu beurteilen, ob die Fällung einer meritorischen Entscheidung angezeigt ist (*Eder/Martschin/Schmid*, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte 2014, S. 86, K 10). Im Hinblick auf die Vorgeschichte des Falles und der örtlichen Nähe zur Sache, die jedenfalls die Durchführung einer allfälligen Ortsaugenscheinverhandlung erleichtern würde, wird die belangte Behörde die erforderlichen Ermittlungsschritte und damit die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts zumindest mit der gleichen Raschheit und mit nicht höheren Kosten als das Landesverwaltungsgericht durchführen können. Es ist daher für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im gegenständlichen Fall auch nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z. 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können, als das Landesverwaltungsgericht ein von

ihm geführtes abschließen könnte. Allein im Hinblick auf die Einfachheit, Raschheit und die Kostenersparnis ist die Zurückverweisung an die belangte Behörde zu rechtfertigen.

Aus den dargelegten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden. Ein Eingehen auf weiteres Beschwerdevorbringen hat sich durch das Ergebnis des vorliegenden Beschlusses erübrigt.

Die beantragte mündliche Verhandlung konnte gem. § 24 Abs. 2 Z. 1 VwGVG (Aufhebung des angefochtenen Bescheids) entfallen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

V. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd 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 (siehe dazu die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche 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 innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Kapsammer