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-151234/6/JS/FE

Datum:

Linz, 6. Februar 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des L P, B x, x W, vom 26.3.2017 gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Windhaag bei Freistadt vom 27.2.2017, Zahl: 031-10-8/2016/Wa, betreffend eine beantragte Grundstücksvereinigung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Der Beschwerdeführer beantragte mit Eingabe vom 28.4.2016 die baubehördliche Bewilligung der Vereinigung seiner beiden Grundstücke Nr. x (Fläche: 899 m²) und Nr. x (Fläche: 1.140 m²) im Gutsbestand seiner Liegenschaft EZ x, GB x W, nach der Bestimmung des § 9 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994).

1.2. In seiner Stellungnahme führte der beigezogene Ortsplaner der Marktgemeinde im Wesentlichen aus, dass die Parzelle Nr. x unbebaut und die Parzelle Nr. x bebaut sei. Aus Sicht der Ortsplanung sei die Vereinigung der Grundstücke zu versagen, da mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung im Sinne des § 5 Oö. BauO 1994 u.a. der sparsame Umgang mit Bauland sowie die Ausnutzung bestehender öffentlicher Infrastruktureinrichtungen gemeint sei. Die Vereinigung mehrerer Bauplätze würde sich darüber hinaus dahingehend auswirken, dass immer mehr Bauland gewidmet werden müsste, was eine weitere Zersiedelung zur Folge hätte.

1.3. Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 19.9.2016 wurde das Ansuchen des Beschwerdeführers in der Folge abgewiesen. Der dagegen erhobenen Berufung wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde (im Folgenden „belangte Behörde“) vom 27.2.2017 keine Folge gegeben und die Berufung als unbegründet abgewiesen. Nach Ansicht der belangten Behörde (zusammengefasst) widerspreche die angestrebte Vereinigung der beiden Grundstücke der in § 5 Oö. BauO 1994 genannten Zielsetzung der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung, weil das örtliche Entwicklungskonzept eine sparsame Grundinanspruchnahme sowie die Ausnutzung bestehender öffentlicher Infrastrukturen verlange. Insbesondere sei bezüglich Wohnsiedlungen die Forcierung von verdichteten Bauformen (gekuppelte Bauweise, Parzellengröße <900 m²) festgehalten. Durch die Zusammenlegung der in Rede stehenden Grundstücke würde ein Grundstück im Ausmaß von 2.039 m² entstehen und werde die Baulandmobilisierung des Grundstückes Nr. x verhindert.

1.4. In der dagegen erhobenen Beschwerde brachte der Beschwerdeführer (entscheidungswesentlich) vor, dass die Zusammenlegung der Grundstücke mit einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar sei. Das im Jahr 2015 gekaufte Grundstück Nr. x würde am Grundstücksmarkt für Dritte auf keinen Fall mehr zur Verfügung stehen, weshalb die Zusammenlegung der beiden Grundstücke zu einem gemeinsamen Bauplatz die „Baulandmobilisierung“ nicht verhindere. Auch vom Schließen einer „Baulücke“ könne keine Rede sein. Die Gemeinde habe in letzter Zeit eine größere Anzahl von neuen Bauparzellen gewidmet, etwa bis zu einer Größe von rund 2.700 m². Bei den Angaben im örtlichen Entwicklungskonzept Nr. x der Marktgemeinde handle es sich um bloße Zielvorgaben bzw. Bestrebungen, aber nicht um zwingende Grundsätze. Es gebe

keinen Bebauungsplan und kaum Wohnhäuser in gekuppelter Bauweise sowie zahlreiche Bauparzellen mit einer Größe von deutlich mehr als 900 m².

2. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht für das Landesverwaltungsgericht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:
2.1. Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ x, GB x W, bestehend aus dem unbebauten Grundstück Nr. x mit einer Fläche von 899 m² sowie dem bebauten Grundstück Nr. x mit einer Fläche von 1.140 m². Im A2-Gutsbestandsblatt dieser Liegenschaft ist auf dem Grundstück Nr. x ein Bauplatz grundbücherlich ersichtlich gemacht.
2.2. Beide Grundstücke sind nach dem seit 2001 geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 2 als Wohngebiet gewidmet. Sie befinden sich in einem Siedlungsgebiet westlich des Gemeindehauptortes.
2.3. Örtliches Entwicklungskonzept Nr. x (ÖEK):
2.3.1. Das ebenfalls seit dem Jahr 2001 in Geltung stehende ÖEK beschreibt in seinem Problem- und Chancenkatalog zur Siedlungsentwicklung (Kapitel B, 3.):
- Die landwirtschaftlichen Streusiedlungsbereiche in den peripheren Lagen sind durch eine „rückläufige“ Siedlungsentwicklung gekennzeichnet, was mit weiterhin hohen Erschließungskosten für die Infrastruktur (Verkehr, Abwasser, Wasser) verbunden ist.
- Neubauten außerhalb des Hofkomplexes führen zu Konflikten zwischen der Landwirtschaft und Einfamilienhäusern und die mangelnde Verfügbarkeit von ausreichend gewidmetem Bauland immer wieder zu Neuwidmungen in eher abseits gelegenen landwirtschaftlichen Dörfern.
- Neue Bauflächen sollen nur so ausgewiesen werden, dass sie der Bildung von geschlossenen Ortsanlagen/Siedlungen dienen.
Damit einher geht nach dem Katalog auch eine mangelnde Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei Siedlungstätigkeiten außerhalb der bestehenden Bereiche (Kapitel B, 4.).
2.3.2. An raumplanerischen Entwicklungszielen und Maßnahmen (Kapitel C) sieht das ÖEK für die Gesamtentwicklung der von einer negativen Bevölkerungsentwicklung betroffenen Marktgemeinde u.a. eine Bereitstellung ausreichender Baulandflächen in Lagen guter Erreichbarkeit und infrastruktureller Ausstattung vor (§ 1 Abs. 1).
Für den Bereich der Siedlungsentwicklung (§ 3) sind als Entwicklungsziele dazu u.a. definiert:
- Die Baulandverfügbarkeit bzw. Mobilisierung von gewidmetem, aber nicht verfügbarem Bauland sowie die Sicherung des Handlungsspielraumes für die künftige Widmungspolitik soll erhöht werden.
- Das Ortszentrum soll erhalten und belebt werden und eine gezielte, geschlossene Siedlungstätigkeit in landwirtschaftlichen Dörfern stattfinden.
- Neuausweisungen von Bauland sollten durch entsprechende Rückwidmung von nicht verfügbaren Baugrundstücken in ungünstigen Lagen kompensiert werden.

2.3.3. Diese Entwicklungsziele sollen nach dem ÖEK (§ 3 Abs. 2) einerseits durch Maßnahmen im Bereich der aktiven Bodenpolitik (Z 1), wie
- Baulandsicherungsverträge zur Gewährleistung der widmungsgemäßen Verwendung von Bauland
- Vermittlungstätigkeiten zwischen Grundstückseigentümern und Bauwerbern
- Ankauf landwirtschaftlicher Grundflächen als Tauschmöglichkeit für derzeit nicht verfügbares Bauland,
aber andererseits etwa auch durch die Festlegung von Vorrangzonen der Siedlungsentwicklung (Z 2), in welchen primär die künftige Siedlungstätigkeit zu erfolgen hat. An Maßnahmen sind dazu vorgesehen (u.a.):
- Ortskerne sollen saniert und adaptiert (Bausubstanz, Infrastruktur) werden.
- In Wohnsiedlungen sollen verdichtete Bauformen (gekuppelte Bauweise, Parzellengröße < 900 m²) forciert werden, welche in ihren Dimensionen (Gebäudehöhe, GFZ) mit der umliegenden Bebauung übereinstimmen.
- Bei den Dörfern und Kleinsiedlungsbereichen sollen kleinräumige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, soweit sie zur Bildung von geschlossenen Ortsanlagen dienen.
Auch unter infrastrukturellen Aspekten (§ 4 Abs. 2 Z. 3) soll als raumplanerische Maßnahme die Ausweisung von Bauland unter Berücksichtigung der bestehenden Wasser- und Kanalanschlussmöglichkeiten beschränkt werden.
2.3.4. Der beschwerdegegenständliche Siedlungsbereich, in welchem die Grundstücke des Beschwerdeführers erliegen, ist in der Plandarstellung „Räumliches Leitbild“ des ÖEK als eine derartige Vorrangzone der Siedlungsentwicklung mit Priorität Wohnnutzung ausgewiesen.

3. Beweiswürdigung:
Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt samt Flächenwidmungsplan Nr. x und örtlichem Entwicklungskonzept Nr. x der Marktgemeinde. Das Landesverwaltungsgericht hat weiters von Amts wegen DORIS-Auszüge aus der Digitalen Katastralmappe sowie einen Grundbuchsauszug betreffend die Liegenschaft des Beschwerdeführers beigeschafft. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt zu den Grundstücken des Beschwerdeführers bzw. zur Siedlungsumgebung und dem Inhalt des ÖEK konnte auf Grund der insoweit unstrittigen Unterlagen geklärt werden und lagen dem Verwaltungsgericht dazu auch keine widersprechende Parteierklärungen vor. Von einer mündlichen Verhandlung, eine solche wurde vom Beschwerdeführer auch nicht beantragt, konnte gemäß § 24 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) abgesehen werden, zumal die Unterlagen erkennen ließen, dass durch eine mündliche Erörterung eine weitergehende Klärung der Rechtssache nicht zu erwarten war. Dem Entfall der Verhandlung standen auch Art. 6 Abs. 1 EMRK und Art. 47 GRC nicht entgegen. Den Beschwerdegegenstand betraf im Kern die rechtliche Beurteilung, ob eine Vereinigung der beiden Grundstücke des

Beschwerdeführers zu einem gemeinsamen Bauplatz mit einer Größe von 2.039 m² mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung in der Marktgemeinde vereinbar ist, welche anhand der hier relevanten klaren gesetzlichen Bestimmungen bzw. der im Beschwerdefall maßgebenden bestehenden Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden konnte.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Gemäß der Bestimmung des § 9 Abs. 1 und 3 Oö. BauO 1994 bedarf u.a. die Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bei Grundstücken, die zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören oder bebaut sind, einer Bewilligung der Baubehörde. Über den Antrag hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn Abweisungsgründe im Sinne der §§ 5 und 6 Oö. BauO 1994 nicht vorliegen. Nach diesen Bestimmungen ist eine (Bauplatz-) Bewilligung u.a. dann nicht zu erteilen, wenn die Bewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung nicht vereinbar ist (§ 5 Abs. 3 Z 1 leg. cit.).

4.2. Beim Grundstück Nr. x handelt es sich um ein bebautes Grundstück und einen Bauplatz. Es stellt sich daher die entscheidungswesentliche Frage, ob der beantragten Bewilligung einer Änderung des Bauplatzes durch Vereinigung mit dem Grundstück Nr. x ein solcher Abweisungsgrund entgegensteht:

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 27.9.2013, Zl. 2012/05/0060, fest hält, sind bei der Frage, ob gemäß § 5 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 eine Bauplatzbewilligung - oder die Änderung von Bauplätzen durch Vereinigung von Grundstücken (§ 9 Abs. 3 Oö. BauO 1994) - mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist, nicht nur die öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes besonders zu beachten. Der Landesgesetzgeber kann nach Ansicht des Höchstgerichtes nämlich verfassungskonform mit der zu regelnden Materie auch andere öffentliche Zwecke berücksichtigen, so dass im baubehördlichen Verfahren betreffend die Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen sowie bei der Veränderung von bebauten Liegenschaften auch weitere Rechtsvorschriften, so u.a. solche raumordnungsrechtlicher Natur, zu beachten sind. Dementsprechend ordnet etwa § 37 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) an, dass auch individuelle Verwaltungsakte der Gemeinde im Rahmen des durch Landesgesetze umschriebenen eigenen Wirkungsbereiches einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen dürfen. Gemäß § 18 Abs. 1 Oö. ROG 1994 ist - wie durch die Novelle LGBl. Nr. 1/2007 unterstrichen wurde - das ÖEK Teil des Flächenwidmungsplanes. Im Hinblick darauf entfalten die Regelungen des ÖEK nach Ansicht des Höchstgerichtes die normativen Wirkungen eines Flächenwidmungsplanes, sodass die im ÖEK der

Marktgemeinde enthaltenen Regelungen für die Beurteilung unter dem Blickwinkel des § 5 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 heranzuziehen sind (vgl. VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235; 15.2.2011, 2009/05/0343). Damit ist der Beschwerdeführer mit seiner Ansicht, dass im Falle einer Grundstückszusammenlegung zwar eine Fläche von 2.039 m² - und damit eine weit über den im ÖEK „forcierten“ Parzellengrößen von <900 m² - entstehe, dies aber mangels Verbindlichkeit dieser ÖEK-Regelung nicht zur Versagung der Zusammenlegung führen könne, nicht im Recht: Das ÖEK enthält als korrelierendes Entwicklungsziel eine gezielte, geschlossene Siedlungstätigkeit in landwirtschaftlichen Dörfern. Dazu soll als Maßnahme dienen, dass die künftige Siedlungstätigkeit primär im Bereich der sog. „Vorrangbereiche der Siedlungsentwicklung“ zu erfolgen hat. In einem solchen Bereich mit dem Schwerpunkt „Wohnnutzung“ befinden sich auch die Grundstücke des Beschwerdeführers. Für diese bevorrangten Wohnsiedlungen sieht das ÖEK die Forcierung von verdichteten Bauformen (gekuppelte Bauweise, Parzellengröße <900 m²), welche in ihren Dimensionen mit der umliegenden Bebauung übereinstimmen, als mittelfristige Umsetzungsmaßnahme vor. Der belangten Behörde kann daher nicht entgegen getreten werden, wenn sie - gerade im Lichte der beabsichtigten mittelfristigen Umsetzung der Maßnahmen - eine Zusammenlegung der Grundstücke des Beschwerdeführers zu einem Grundstück mit einem Flächenausmaß von mehr als 2000 m² versagte. Die Grundstücke des Beschwerdeführers befinden sich gerade in einem jener bevorrangten Bereiche, in welchem nach dem Räumlichen Leitbild des ÖEK auch zukünftig eine Wohnbebauung stattfinden soll, um weitere Absiedlungen oder Wohnnutzungen in infrastrukturell schwächeren Gemeindebereichen hintanzuhalten.

4.2. Was das Beschwerdevorbringen hinsichtlich der Frage der Verfügbarkeit des Baulandes und der konkreten familiären Verhältnisse des Beschwerdeführers anlangt, so bezieht sich das im ÖEK normierte Kriterium der „Verfügbarkeit des Baulandes“ auf das für die Siedlungsentwicklung festgesetzte Ziel der Erhöhung der Baulandverfügbarkeit bzw. Mobilisierung von derzeit gewidmetem, aber nicht verfügbarem Bauland sowie auf das Ziel der Sicherung des Handlungsspielraumes für die künftige Widmungspolitik und die damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen im Bereich der aktiven Bodenpolitik. Im Hinblick darauf kann die von der Beschwerde angezogene Frage der aktuellen konkreten Verfügbarkeit des Grundstückes Nr. x auf sich beruhen, kann mit der im ÖEK näher genannten Maßnahmen im Bereich der aktiven Bodenpolitik auch eine diesbezügliche zukünftige faktische Änderung der Verfügbarkeit einhergehen (vgl. Abschluss von Baulandsicherungsverträgen, Vermittlungstätigkeit zwischen Grundstücks-eigentümern und Bauwerbern, Ankauf landwirtschaftlicher Grundflächen als Tauschmöglichkeit). Ferner ist es - wie auch der Verwaltungsgerichtshof in der zitierten Entscheidung vom 27.9.2013 konstatiert - auch nicht von entscheidungswesentlicher Bedeutung, welche Größe andere Bauplätze in unmittelbarer Umgebung der beiden Grundstücke des Beschwerdeführers haben, stellen doch weder die eingangs zitierten Gesetzesbestimmungen noch das ÖEK im vorliegenden Zusammenhang auf dieses Kriterium ab. Gleiches gilt für das

Vorbringen des Beschwerdeführers, dass im Gemeindegebiet in letzter Zeit ohnehin eine größere Anzahl von Bauparzellen gewidmet worden sei. Ob gegenständlich eine „Baulücke“ vorliegt oder nicht, ist ebenfalls nicht entscheidungswesentlich, weil die Prüfung einer Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag nicht Inhalt des gegenständlichen Bewilligungsantrages ist.

Unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlichen Vorgaben sowie des aktuellen ÖEK ist daher der Entscheidung der belangten Behörde, die in Rede stehende Grundstückszusammenlegung nicht zu bewilligen, im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des konkreten Einzelfalles nicht entgegen zu treten. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz 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 (vgl. insbesondere VwGH 27.9.2013, 2012/05/0060). 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 Rechtsfragen vor. Darüber hinaus betraf das Beschwerdevorbringen ausschließlich Rechtsfragen, die anhand der hier relevanten klaren gesetzlichen Bestimmungen bzw. der im Beschwerdefall maßgeblichen bestehenden Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden konnten.

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

Gegen dieses Erkenntnis 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 Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den

Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

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

Mag. Steinschnack