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

Geschäftszeichen:
LVwG-152187/2/VG

Datum:
Linz, 29. Oktober 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der H GmbH, vertreten durch die Anwälte M GmbH in A, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Sierning vom 29.03.2019, GZ: Bau-2019-0040-Fa, betreffend Versagung einer Baubewilligung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang, Sachverhalt:

I.1. Die H GmbH (in der Folge: Bf) ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ x, KG G, bestehend aus den Grundstücken Nr. x und x.

I.2. Mit Antrag vom 12.10.2018 ersuchte die Bf um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit gesamt 14 Wohneinheiten samt Tiefgarage nach Maßgabe des Einreichplanes vom 20.08.2018 auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken.

I.3. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Sierning beschloss in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Neuplanungsgebietsverordnung „Neuplanungsgebiet Bebauungsplan Nr. 71 ‚G '" (in der Folge kurz: Neuplanungsgebietsverordnung G). Mit dieser Verordnung werden – soweit hier relevant – die gegenständlichen Grundstücke Nr. x und x zum Neuplanungsgebiet erklärt (siehe § 1 der Neuplanungsgebietsverordnung G). Die Kundmachung der Verordnung erfolgte am 09.10.2018.

I.4. Mit Bescheid vom 29.03.2019 wies der Bürgermeister der Marktgemeinde Sierning (in der Folge: belangte Behörde) den Antrag der Bf auf Erteilung der Baubewilligung gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 wegen Widerspruchs zur hier relevanten Neuplanungsgebietsverordnung G ab.

I.5. Dagegen erhob die Bf mit Schriftsatz vom 01.04.2019 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG OÖ). Darin wird im Wesentlichen vorgebracht, die Bf erachte sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem einfachgesetzlich gewährleisteten subjektiven Recht auf Erteilung der Baubewilligung im beantragten Umfang bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen und dadurch in ihrem einfachgesetzlich gewährleisteten subjektiven Recht auf Bebauung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke entsprechend den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen verletzt. Weiters sei die Bf durch die Neuplanungsgebietsverordnung G in ihren verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit vor dem Gesetz und Freiheit des Eigentums verletzt. Die Bf habe das gegenständliche Bauvorhaben auf den Grundstücken Nr. x und x unter Einhaltung sämtlicher derzeit bestehender gesetzlicher Bestimmungen nach der Oö. BauO 1994, des Oö. BauTG 2013 und des Oö. ROG 1994 geplant. Ein vorläufiger Einreichplan sei der Baubehörde im August 2018 zur Vorprüfung des Bauvorhabens übermittelt worden. Da derzeit kein Bebauungsplan für die baugegenständlichen Grundstücke bestehe, seien ausschließlich die gesetzlichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994, des Oö. BauTG 2013 und des Oö. ROG 1994 maßgeblich. Nach den derzeit gültigen

gesetzlichen Bestimmungen hätte die Bf einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung, da das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspreche. Die Neuplanungsgebietsverordnung G stelle eine Anlassgesetzgebung zum Nachteil der Bf dar. Die Verordnung sei erst nach Überreichen des Planentwurfs ausschließlich zu dem Zweck erlassen worden, um eine rechtliche Grundlage zu schaffen, das gegenständliche Bauvorhaben zu verhindern. Dies zeige sich auch deutlich daran, dass von dieser Verordnung, mit Ausnahme der beiden Grundstücke der Bf, ansonsten einzig und allein bereits bebaute Grundstücke umfasst seien. Durch die erlassene Verordnung sei daher ausschließlich die Bf betroffen und daher aus sachlich nicht gerechtfertigten Gründen gegenüber den Grundstücksnachbarn wesentlich benachteiligt. Dadurch, dass die belangte Behörde nunmehr diese Verordnung, zumindest konkludent, auch zum Inhalt des angefochtenen Bescheides erhebe, sei auch der angefochtene Bescheid mit Rechtswidrigkeit behaftet. Die belangte Behörde hätte bei rechtsrichtiger Gesetzesanwendung im Bescheid ausdrücklich eine Ausnahme von der Anwendung des Neuplanungsgebietes G erteilen müssen. Die Bf bringt weiters vor, dass der angefochtene Bescheid nicht ausreichend begründet sei und die belangte Behörde eine mündliche Verhandlung hätte durchführen müssen. Die Bf regt weiters an, das LVwG OÖ möge einen Antrag auf Prüfung der gegenständlichen Neuplanungsgebietsverordnung G an den Verfassungsgerichtshof stellen.

I.6. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 03.05.2019 wies die belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab und bestätigte zugleich den ursprünglichen Bescheid betreffend die Versagung der beantragten Baubewilligung.

I.7. Mit Schriftsatz vom 09.05.2019 stellte die Bf einen Vorlageantrag.

I.8. Mit Vorlageschreiben vom 20.05.2019 legte die belangte Behörde die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Aktes dem LVwG OÖ zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG OÖ hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist im vorliegenden Fall schon nach der Aktenlage geklärt. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung erachtete das LVwG OÖ nicht für erforderlich. Das Beschwerdevorbringen der Bf betrifft im Ergebnis die ihrer Ansicht nach gesetzwidrige Neuplanungsgebietsverordnung G. Das LVwG OÖ kann zwar eine Neuplanungsgebietsverordnung gemäß Art. 135 Abs. 4 B-VG in Verbindung mit Art. 89 Abs. 2 B-VG beim Verfassungsgerichtshof anfechten, es ist jedoch nicht zuständig, über die Rechtmäßigkeit der Neuplanungsgebietsverordnung zu befinden. Diese Zuständigkeit kommt ausschließlich dem Verfassungsgerichtshof

nach Art. 139 B-VG zu. Allenfalls wäre durch den Verfassungsgerichtshof als somit zur Entscheidung berufenes Gericht eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Das LVwG OÖ ist jedenfalls nicht verpflichtet, die Entscheidungsgrundlagen für den Verfassungsgerichtshof in einem solchen Verordnungsprüfungsverfahren sachverhaltsmäßig aufzubereiten. Darauf besteht auch kein Rechtsanspruch der Bf (vgl. sinngemäß VwGH 14.01.2017, Ra 2016/05/0144 zum Flächenwidmungsplan).

III. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass der Bürgermeister der Marktgemeinde Sierning – wie aus der Präambel der Beschwerdevorentscheidung hervorgeht – offenkundig davon ausging, dass er die Beschwerdevorentscheidung als Berufungsinstanz für den Gemeinderat der Marktgemeinde Sierning aufgrund einer Übertragungsverordnung zu erlassen hat. Abgesehen davon, dass mit 01.07.2018 der Instanzenzug für den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde beseitigt wurde, soll die Beschwerdevorentscheidung aber eine „zweite Chance“ für jene Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat, darstellen. Mit anderen Worten war hier der Bürgermeister der Marktgemeinde Sierning selbst für die Erlassung der Beschwerdevorentscheidung zuständig. Da die Beschwerdevorentscheidung im Ergebnis – wie auch aus der Fertigungsklausel hervorgeht - vom Bürgermeister - und damit von der ohnehin zuständigen Behörde - erlassen wurde, schadet der unrichtige Hinweis auf die Berufungsinstanz und die Übertragungsverordnung im hier zu beurteilenden Einzelfall nicht. Im Übrigen wäre selbst dann, wenn die Beschwerdevorentscheidung von einer unzuständigen Behörde erlassen worden wäre, keine Rechtsverletzungsmöglichkeit der Bf gegeben, weil die gegenständliche Entscheidung des LVwG OÖ an die Stelle der Beschwerdevorentscheidung tritt (vgl. VwGH 28.02.2019, Ra 2019/01/0029).

Gemäß § 45 Abs. 1 Oö. BauO 1994 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 hat anlässlich der Verordnung die beabsichtigte Neuplanung, die Anlass für die Erklärung ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

Nach Abs. 2 leg. cit. hat die Erklärung zum Neuplanungsgebiet die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen (hier nicht relevante) Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 4 leg. cit. - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage

anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes nicht erschwert oder verhindert.

Wenn die Bf vorbringt, die belangte Behörde hätte eine mündliche Verhandlung durchführen müssen, so übersieht sie den ausdrücklichen Wortlaut des § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 auf den bereits die belangte Behörde zu Recht Bezug genommen hat. Demnach ist ein Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn das Bauvorhaben einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet widerspricht. Aus der Begründung des angefochtenen Bescheides ist erkennbar, dass die belangte Behörde von einem solchen Widerspruch ausgegangen ist. Ein solcher Widerspruch liegt auch nach Ansicht der erkennenden Richterin unzweifelhaft vor, legt doch die Neuplanungsgebietsverordnung G klar fest, dass innerhalb der Baufluchtlinie nur Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten pro Bauplatz errichtet werden dürfen (siehe die Erläuterungen und textlichen Festlegungen zur Planbeilage). Selbst die Bf behauptet nicht, dass diese Voraussetzung durch das Bauvorhaben (das schon nach dem eigenen Vorbringen der Bf insgesamt 14 Wohneinheiten vorsieht) erfüllt wäre. Wenn die Bf vermeint, die belangte Behörde hätte im Bescheid ausdrücklich eine Ausnahme von der Anwendung des Neuplanungsgebietes G erteilen müssen, so übersieht sie, dass die Baubehörde – wie auch das LVwG OÖ – die Rechtslage im Entscheidungszeitpunkt anzuwenden hat (vgl. als Beispiel für viele etwa VwGH 21.10.2014, Ro 2014/03/0076). Selbst wenn während eines anhängigen Baubewilligungsverfahrens ein Neuplanungsgebiet rechtswirksam verordnet wird, ist diese Rechtslagenänderung zu beachten (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0138). Die Verordnung wurde zwei Wochen nach ihrer Kundmachung, somit am 24.10.2018, rechtswirksam (siehe § 2 der Neuplanungsgebietsverordnung G) und ist daher im Beschwerdefall unzweifelhaft anzuwenden.

Zur Neuplanungsgebietsverordnung G ist festzuhalten, dass es nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes für die Gesetzmäßigkeit einer Bausperre (nunmehr: Neuplanungsgebiet, Anm.) ausreicht, wenn die Verordnung eine entsprechend konkretisierte Änderungsabsicht (etwa in einer Planbeilage) darlegt; die gesetzlichen Voraussetzungen für die beabsichtige Neuplanung sind bei der Verhängung der Bausperre noch nicht darzulegen und sind vom Verfassungsgerichtshof bei der Prüfung der Gesetzmäßigkeit der Bausperre noch nicht zu beurteilen (vgl. *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, Rz 8 zu § 45 mHa VfGH 25.09.1995, B 393/95; 30.09.1995, V 37-39/95, VfSlg. 14.271/1995 uHa VfSlg. 7287/1974, 9910/1983, 11.743/1988, 13.150/1992).

Die planerische Absicht ergibt sich klar aus § 2 der Neuplanungsgebietsverordnung G, wonach der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 G und somit eine Planbeilage, einen Teil der Verordnung bildet. Nach Ansicht der erkennenden Richterin sind

damit die Voraussetzungen für die Erlassung einer Neuplanungsgebietsverordnung im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes erfüllt.

Der Bf führt zusammengefasst eine willkürliche Anlassgesetzgebung ins Treffen. Dazu ist Folgendes festzuhalten: Wie aus dem vorgelegten Akt hervorgeht, hat der Ortsplaner in einer Stellungnahme vom 24.07.2018 festgestellt, dass das an die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. x und x angrenzende Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern, die überwiegend talseitig zweigeschoßig in Erscheinung treten, großteils bebaut ist. Aus dem Bericht des Ausschusses für Umwelt und Raumordnung der Marktgemeinde Sierning zur Ausschusssitzung am 04.09.2018 ergibt sich, dass die Festlegung der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten und der zulässigen Gebäudehöhe vor dem Hintergrund des Ortsbildes, das nach den Ausführungen des Ortsplaners in der Ausschusssitzung bei Siedlungen mit Kleinhausbauten höchstens Doppel- oder Reihenhäuser verträgt, erfolgte. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 13.09.2019 auf die Ausführungen des Ortsplaners in der Ausschusssitzung bezogen und beschlossen ein Neuplanungsgebiet gemäß den Empfehlungen des Ortplaners zu erlassen um eine zweckmäßige und geordnete Bebauung in einem bestehenden Gebiet mit Kleinhausbauten sicher zu stellen.

Die erkennende Richterin sieht sich daher im Ergebnis auch nicht dazu veranlasst, einen Antrag beim Verfassungsgerichtshof auf Prüfung der Gesetzmäßigkeit der Neuplanungsgebietsverordnung G zu stellen.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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 zitierten 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 diese Entscheidung 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch