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-152078/10/WP

Datum:
Linz, 1. Juli 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. des W B und 2. der B B, beide vertreten durch x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ostermiething vom 17. Oktober 2019, GZ: 031-4/2018/Ra Grtl 21/2018, betreffend Erteilung einer Bauplatzbewilligung unter Auflagen und Bedingungen, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 27. Mai 2020 und sofortiger Verkündung der Entscheidung

zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe stattgegeben, dass Spruchpunkt 2 (lit a bis lit j) des in Beschwerde gezogenen Bescheides zur Gänze entfällt.

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. Maßgeblicher Verfahrensgang:

1.1. Mit Eingabe vom 20. November 2018 beantragten die Beschwerdeführer (kurz: Bf) die Bewilligung eines Bauplatzes für das Grundstück Nr x, EZ x der KG O [Antrag, ON 6].

1.2. Mit Schreiben (E-Mail) vom 21. November 2018 beauftragte der Bürgermeister der Marktgemeinde Ostermiething (kurz: belangte Behörde) DI x (in Folge: Ortsplaner) mit der Prüfung von Auflagen im Hinblick auf die Erteilung der Bauplatzbewilligung. Dem Ortsplaner wurden gleichzeitig die Einreichunterlagen sowie ein Vorschlag hinsichtlich Auflagen für die Bauplatzbewilligung übermittelt (nicht im Akt enthalten) [E-Mail, ON 7].

1.3. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2018 nahm der Ortsplaner Stellung. Seiner Beurteilung im Hinblick auf die Erteilung der Bauplatzbewilligung legte der Ortsplaner das bereits von den Bf zur Einreichung gebrachte Bauvorhaben zugrunde [Stellungnahme, ON 9].

1.4. Mit Bescheid vom 12. Dezember 2018 erteilte die belangte Behörde den Bf für Grundstück Nr x, EZ x der KG O die Bauplatzbewilligung unter – soweit verfahrensrelevant – folgenden „[w]eitere[n] Bedingungen und Auflagen: [...] c. Die Bebauung hat in Anlehnung an die Umgebung in einer maximal zweigeschossigen Bauweise über Niveau [...] zu erfolgen. Eine Übermauerung bis max. 1,60 m ab Rohdecke ist möglich. d. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,25 festgelegt; bei einer Grundfläche von 1.151 m² entspricht dies einer bebauten Fläche von 290 m². e. Bauwerke müssen so geplant werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird, dabei müssen die charakteristischen, gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerks auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt werden“ [Bauplatzbewilligungsbescheid, ON 12].

1.5. Gegen diesen Bescheid erhoben die Bf Beschwerde an das Verwaltungsgericht [ON 18]. Mit Beschluss vom 16. Juli 2019 hob dieses den Bescheid auf und verwies die „Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Marktgemeinde Ostermiething“ zurück. Begründend führte das Verwaltungsgericht insbesondere aus:

> „2.3.1. Vor dem Hintergrund der höchstgerichtlichen Rsp ist zunächst festzuhalten, dass sich das von der belangten Behörde geführte Ermittlungsverfahren im Wesentlichen in der Einholung einer

„Stellungnahme“ des Ortsplaners sowie der zuständigen Straßenverwaltung erschöpft. Ein darüber hinausgehendes Ermittlungsverfahren lässt der vorgelegte Verwaltungsakt nicht erkennen. Zudem hat die belangte Behörde im Rahmen des Ermittlungsverfahrens keinerlei Parteiengehör gewahrt und damit gegen einen zentralen Grundsatz des Verfahrensrechts verstoßen. Die Bf hatten keinerlei Gelegenheit, sich zu den (wenigen) Ermittlungsergebnissen der belangten Behörde zu äußern und allenfalls ergänzende Beweisanträge zu stellen. Im Übrigen kommt der im angefochtenen Bescheid beigefügten Begründung keinerlei Begründungswert zu. Die behördliche Entscheidung – die sich offensichtlich ausschließlich auf die ortsplanerische Stellungnahme stützt (vgl die Ausführungen unter Punkt II.2. im Vorlageschreiben) – entzieht sich daher gänzlich der Nachvollziehbarkeit durch die Parteien sowie durch das Verwaltungsgericht. Es findet im angefochtenen Bescheid keinerlei Auseinandersetzung mit der Notwendigkeit der vorgeschriebenen – die Baufreiheit doch erheblich einschränkenden – Auflagen statt.

2.3.2. Die „Stellungnahme“ des Ortsplaners erweist sich zudem als untauglich im Hinblick auf den Gegenstand eines Bauplatzbewilligungsverfahrens. Dies aufgrund folgender Überlegungen: Im Zuge des Bauplatzbewilligungsverfahrens prüft die Baubehörde die grundsätzliche Eignung eines Grundstücks zur Bebauung (als Bauplatz), unabhängig von einem konkreten Projekt (Grimberger in Pabel (Hrsg), Oö. Baurecht [2019], Rz 4 zu § 3 mwN). Im vorliegenden Fall legte der von der belangten Behörde beauftragte „Ortsplaner“ allerdings ein konkretes Projekt der Bf seiner „Stellungnahme“ zugrunde (arg.: „Da es sich um ein verhältnismäßig großes Objekt handelt […]“) und erarbeitete – ausgehend von diesem Projekt – „materielle Bebauungsgrundlagen“ insbesondere im Hinblick auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe durch Festlegung einer maximalen Geschossanzahl sowie des Maßes der baulichen Nutzung durch Festlegung einer Grundflächenzahl.

2.3.3. Der Ortsplaner beurteilte daher gerade nicht die abstrakte Eignung des Grundstückes auf seine Bebaubarkeit, sondern entwickelt – ausgehend von einem auf diesem Grundstück geplanten Projekt – „materielle Bebauungsgrundlagen“. Die vom Ortsplaner entwickelten Bebauungs-grundlagen stellen allerdings geradezu idealtypische Inhalte eines Bebauungsplanes (vgl die oben wiedergegebenen Bestimmungen) dar, die der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung dienen und stehen damit in einem Spannungsverhältnis zur Anordnung des § 31 Abs 1 Oö. ROG („hat jede Gemeinde […] Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung […] erforderlich ist“ [Unterstreichung nicht im Original, Anm]).

2.3.4. Vor dem Hintergrund der Ausführungen der belangten Behörde, wonach den Auflagen unter lit a, b, f, g, und h lediglich informativer Charakter zukomme, erlaubt sich das Verwaltungsgericht darauf hinzuweisen, dass bloße, dh nicht normative, Hinweise auf den Eintritt bestimmter, vom Gesetz selbst für den Fall der Erteilung einer Bewilligung vorgesehener Rechtsfolgen im Bescheid oder (sonstige) Rechtsbelehrungen nicht als Auflagen angesehen werden können (vgl Hengstschläger/Leeb, AVG, Rz 28 zu § 59 mit umfangreichen Nachweisen aus der Rsp).“

2.1. Am 26. September 2019 langte bei der belangten Behörde ein „Gutachten“ des Ortsplaners betreffend „Bauplatzbewilligung für Parzelle x, KG x O“ ein [Gutachten, ON 23]; ein diesbezüglicher Gutachtensauftrag seitens der belangten Behörde kann dem vorgelegten Akt nicht entnommen werden.

2.2. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 17. Oktober 2019 erteilte die belangte Behörde den Bf für Grundstück Nr x, EZ x der KG O die Bauplatzbewilligung (Spruchpunkt 1) und schrieb unter Spruchpunkt 2 „folgende Bestimmungen und Auflagen für den Bauplatz [vor], die der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung und insbesondere den öffentlichen Interessen des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes dienen: a. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,25 festgelegt; bei einer Grundfläche von 1.151 m² entspricht dies einer bebauten Fläche von 290 m². b. Die maximale verbaute Fläche für den Hauptkörper (= ohne Einrechnung von Garagen u. Nebengebäuden) wird mit 150m² beschränkt. c. Die Bebauung hat in Anlehnung an die bestehenden Strukturverhältnisse in einer maximal zweigeschossigen Bauweise über Niveau […] zu erfolgen. Eine Übermauerung bis max. 1,80 m ab Oberkante Rohdecke ist möglich. d. Die Baufluchtlinie zur O...-Siedlungsstraße/Gemeindestraße, Parz. x2, GB x O, wird mit mindestens 5m parallel zur Straßenfluchtlinie festgelegt“. Unter der Überschrift „HINWEISE: Für den Bauplatz sind folgende Bedingungen und Auflagen sinngemäß zu beachten und einzuhalten“ finden sich im Bescheid unter den lit e bis j folgende „Bedingungen und Auflagen“:

„e. Die Bestimmungen des O.ö. Straßengesetzes 1991 idgF, LGBI 1991/84 zuletzt geändert mit LGBI 2015/42, gemäß § 18 Abs 1 sind zu beachten. siehe Beilage!

f. Die erforderliche Zustimmung der Straßenverwaltung gemäß § 20 Abs. 1 O.ö. Straßengesetz 1991 idgF, LGBI 1991/84 zuletzt geändert mit LGBl 2015/42 (in Form eines Gestattungsvertrages) der Gemeinde und/oder des Landes ist einzuholen!

g. Bauwerke müssen so geplant werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird, dabei müssen die charakteristischen gestalterischen

Merkmale des geplanten Bauwerks auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt werden.

h. Die Abwasser-Entsorgung der Bauparzelle ist nur über den öffentlichen Kanal (Zubringer R12.17.2d) gestattet. Sollte aufgrund der Geländeverhältnisse mit der dzt. bestehenden Kanaltiefe für eine Entsorgung mit natürlichem Gefälle das Auslangen nicht gefunden werden, dann haben die Grundbesitzer bzw. Ihre Rechtsnachfolger auf eigene Kosten und Gefahr, die Abwässer mittels mechanischer Hebeanlage in den öffentlichen Kanal, einzuleiten.
Die Grundeigentümer bzw. Rechtsnachfolger sind verpflichtet, die volle Kanalanschlussgebühr laut jeweils geltender Kanalgebührenordnung der Marktgemeinde Ostermiething, zu entrichten. Eine Gebührenermäßigung wegen des Einbaues einer mechanischen Hebeanlage ist nicht zulässig.

i. Sollte sich der Hauskanalanschluss unterhalb der Rückstauebene des öffentlichen Kanalsystems befinden, so ist im Hauskanal eine Rückstauklappe im Sinne der Ö-Norm B2501 einzubauen bzw. sind unterhalb der Rückstauebene gelegene Entwässerungsgegenstände (WC, Duschen, Handwaschbecken etc.) über eine geeignete Hebeanlage in den öffentlichen Kanal zu entwässern. Rückstauklappen sind regelmäßig zu reinigen und auf ihr verlässliches Schließen zu überprüfen.

j. Die tatsächliche Lage und Höhenlage der Anschlussleitungen ist im Zuge der Planungsarbeiten zu erheben bzw. jedoch spätestens vor Baubeginn vor Ort festzustellen und die Höhenlage der neuen Leitungen und allfälliger Schächte darauf abzustimmen.
Die Lage und Höhenlage von Endpunkten der Kanal-Hausanschlüsse sind nicht in der Datenbank erfasst, sodass diesbezügliche Angaben durch Gemeinde bzw. Kanalplaner als unverbindlich anzusehen sind“.

2.3. Gegen diesen Bescheid erhoben die Bf mit Schriftsatz vom 30. Oktober 2019 Beschwerde und begründeten diese unter Vorlage ergänzender Urkunden näher.

2.4. Mit Schreiben vom 18. November 2019 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem zugehörigen Verwaltungsakt zur Entscheidung vor. Im Vorlageschreiben führt die belangte Behörde insbesondere aus, es gelte nun „als zentrale Fragestellung endgültig abzuklären, in wie weit die Baubehörde Auflagen und Bedingungen zur Aufrechterhaltung einer gesicherten und geordneten Bebauung gem. § 5 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994 erteilen KANN, wenn sie vor Erteilung der Bauplatzbewilligung in Kenntnis des geplanten Bauvorhabens ist. Die Baubehörde möchte sich aufgrund der gegenständlichen KANN-Bestimmung im anschließenden Baubewilligungsverfahren nicht den Vorwurf machen lassen, dass

sie bereits im Bauplatzbewilligungsverfahren in Kenntnis des Bauvorhabens war und dort bereits Auflagen und Bedingungen erteilen hätte KÖNNEN“ [Vorlagenschreiben, ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

3.1. Am 27. Mai 2020 führte das Verwaltungsgericht unter Teilnahme der Bf und ihres rechtsfreundlichen Vertreters sowie der belangten Behörde eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Unmittelbar im Anschluss an die Verhandlung verkündete der erkennende Richter seine Entscheidung samt den wesentlichen Entscheidungsgründen mündlich [Niederschrift, ON 5 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

3.2. Mit Schreiben vom 2. Juni 2020 übermittelte das Verwaltungsgericht den Verfahrensparteien sowie der revisionslegitimierten Formalpartei die Niederschrift. Diese wurde der belangten Behörde am 10. Juni 2020 nachweislich zugestellt [ON 6 samt Anhang]. Mit Eingabe (E-Mail) vom 8. Juni 2020 beantragte die belangte Behörde die Zustellung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung [ON 7].

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Die Bf sind jeweils Hälfteeigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr x, EZ x der KG O [Bauplatzbewilligungsantrag, ON 6].

1.2. Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich in einer als Wohngebiet [Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, ON 4; DORIS-Auszug, ON 8 des verwaltungsgerichtlichen Aktes] gewidmeten Landfläche der KG Ostermiething und ist Teil eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes („Siedlung O...“, vgl ON 8), das im Norden sowie im Nordosten von der T.. Straße und im Süden sowie Südwesten von einer bewaldeten Fläche begrenzt wird. Von den rund 70 bis 80 im Siedlungsgebiet gelegenen Grundstücken weisen rund 15 – als Wohngebiet gewidmete – Grundstücke keine Bebauung auf [DORIS-Auszug, ON 8 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.3. Sowohl die belangte Behörde als auch der Ortsplaner legten der fachlichen sowie rechtlichen Beurteilung der Übereinstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild und der Frage der Notwendigkeit der Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen im Bauplatzbewilligungsbescheid das bereits zur Einreichung gebrachte und mit Plänen versehene Projekt zugrunde [Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde in der öffentlichen mündlichen Verhandlung, Tonbandprotokoll, Seite 4, ON 5; Vorlageschreiben, ON 2, jeweils des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.4. Den Bauplatzbewilligungen betreffend die im Nahbereich des verfahrensgegenständlichen Grundstücks gelegenen Grundstücke Nr x3, x4, x5 wurden seitens der belangten Behörde keine Auflagen und Bedingungen beigefügt [Beilage A zum Beschwerdeschriftsatz, ON 28, Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde in der öffentlichen mündlichen Verhandlung, Tonbandprotokoll, Seite 4, ON 5 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.5. Im verwaltungsbehördlichen Bauplatzbewilligungsverfahren wurden sämtliche öffentlichen Interessen seitens der belangten Behörde geprüft und keine Notwendigkeit erkannt, die anderen öffentlichen Interessen durch Auflagen und Bedingungen abzusichern [Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde in der öffentlichen mündlichen Verhandlung, Tonbandprotokoll, Seite 4, ON 5].

2. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen ergeben sich unstrittig aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 4 Abs 1 Oö. BauO 1994 ist die Bauplatzbewilligung bei der Baubehörde schriftlich zu beantragen.

1.2. Gemäß § 5 Abs 1 leg cit hat über einen Antrag gemäß § 4 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 Flächenwidmungsplanes 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. […]

1.3. Gemäß § 5 Abs 3 leg cit kann die Bauplatzbewilligung auch unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, die der Sicherung der im Abs 1 und 2 angeführten Interessen dienen.

1.4. Gemäß § 3 Abs 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 müssen überdies Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass […] 3. das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird; dabei müssen die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerks auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestands und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt werden; auf

naturschutzrechtlich geschützte Objekte und anerkannte Kulturgüter ist besonders Bedacht zu nehmen.

1.5. Gemäß § 31 Abs 1 Oö. ROG 1994 hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist.

1.6. Gemäß § 32 Abs 1 leg cit hat der Bebauungsplan auszuweisen und festzulegen: [...] 4. die Gebäudehöhe (Abs 4) [...]. Gemäß Abs 2 par cit kann der Bebauungsplan nach Maßgabe des § 31 darüber hinaus insbesondere festlegen oder ausweisen: [...] 2. die Bauweise (Abs 5) und das Maß der baulichen Nutzung (Abs 6); [...]. Gemäß Abs 6 par cit ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes (Grundflächenzahl) oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers. Bei Verwendung einer Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl ist die Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen.

1.7. Gemäß § 18 Abs 1 Oö. Straßengesetz 1991 dürfen soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, Bauten und sonstige Anlagen, wie lebende Zäune, Hecken, Park- und Lagerplätze, Teiche, Sand- und Schottergruben, an öffentlichen Straßen, ausgenommen Verkehrsflächen gemäß § 8 Abs 2 Z 3, innerhalb eines Bereichs von acht Metern neben dem Straßenrand nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn dadurch die gefahrlose Benützbarkeit der Straße nicht beeinträchtigt wird. Wird die Zustimmung nicht oder nicht binnen einer Frist von sechs Wochen ab schriftlicher Antragstellung erteilt, entscheidet über die Zulässigkeit die Behörde mit Bescheid, wobei in diesem Verfahren der Straßenverwaltung Parteistellung zukommt.

1.8. Gemäß § 28 Abs 3 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 Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

2.1. Der inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Beschwerdevorbringen und der Sache des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist zunächst vorauszuschicken, dass das Verwaltungsgericht im ersten Rechtsgang den Bescheid der belangten Behörde vom 12. Dezember 2018 mit Beschluss vom 16. Juli 2019 aufgehoben und zur neuerlichen Erlassung eines Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen hat. Das Verwaltungsgericht ist bei seiner rechtlichen Beurteilung davon ausgegangen, im Verfahren zur Bewilligung von Bauplätzen prüfe „die Baubehörde die grundsätzliche Eignung eines Grundstücks zur Bebauung (als Bauplatz), unabhängig von einem konkreten Projekt (Grimberger in Pabel (Hrsg), Oö. Baurecht [2019], Rz 4 zu § 3 mwN)“. Zudem hat das Verwaltungsgericht in seinem Beschluss die belangte Behörde für das weitere Verfahren darauf hingewiesen, dass „bloße, dh nicht normative, Hinweise auf den Eintritt bestimmter, vom Gesetz selbst für den Fall der Erteilung einer Bewilligung vorgesehener Rechtsfolgen im Bescheid oder (sonstige) Rechtsbelehrungen nicht als Auflagen angesehen werden können (vgl Hengstschläger/Leeb, AVG, Rz 28 zu § 59 mit umfangreichen Nachweisen aus der Rsp).“

2.2. Entgegen der vom Verwaltungsgericht in seinem Beschluss zum Ausdruck gebrachten Rechtsansicht hat die belangte Behörde dem Auftrag an den Ortsplaner zur Erstattung eines Gutachtens (ein schriftlicher Auftrag kann dem vorgelegten Verwaltungsakt nicht entnommen werden) sowie ihrer (neuerlichen) rechtlichen Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des Bauplatzes offenkundig die Rechtsansicht zugrunde gelegt, das bereits eingereichte, mit Plänen versehene Bauvorhaben der Bf sei mit ins Kalkül zu ziehen (Vorlageschreiben der belangten Behörde, ON 3; Aussage des Vertreters der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung, Tonbandprotokoll, Seite 4, Beilage zu ON 5, jeweils des verwaltungsgerichtlichen Aktes]. Zudem hat die belangte Behörde mit Spruchpunkt 2, lit e bis j wiederum „Auflagen und Bedingungen“ in ihren Bescheid aufgenommen, die bereits unter den lita, b, e, f, g und h Teil des aufgehobenen Bescheides im ersten Rechtsgang waren. Diesbezüglich hat das Verwaltungs-gericht in seinem Beschluss darauf hingewiesen, „dass bloße, dh nicht normative, Hinweise auf den Eintritt bestimmter, vom Gesetz selbst für den Fall der Erteilung einer Bewilligung vorgesehener Rechtsfolgen im Bescheid oder (sonstige) Rechtsbelehrungen nicht als Auflagen angesehen werden können (vgl Hengstschläger/Leeb, AVG, Rz 28 zu § 59 mit umfangreichen Nachweisen aus der Rsp).“

2.3. Vor dem Hintergrund der Bindungswirkung des aufhebenden Beschlusses des Verwaltungsgerichts für das nachfolgende (Rechtsmittel-)Verfahren (vgl dazu ausführlich Leeb in Hengstschläger/Leeb, AVG § 28 Rz 132ff VwGVG [Stand 15.2.2017, rdb.at]) stehen Spruchpunkt 2, lit a, b, c sowie lit e bis j im Widerspruch zur Begründung des aufhebenden Beschlusses vom 16. Juli 2019 und der damit verbundenen Bindungswirkung.

3.1. Im angefochtenen Bescheid wird unter Spruchpunkt 2, lit d der einzuhaltende Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich der Abstand für eine etwaige Bebauung allerdings aus den straßenrechtlichen Bestimmungen (vgl § 18 Oö. Straßengesetz sowie § 41 Z 5 Oö. BauTG 2013). Spruchpunkt 2, lit d erweist sich aus diesem Grund als rechtswidrig und war daher (ersatzlos) zu beheben.

3.2. Bei den unter Spruchpunkt 2, lit e bis j als „Auflagen und Bedingungen" bezeichneten Spruch(unter-)punkten handelt es sich um normativ formulierte „Hinweise" auf (andere) gesetzliche Verpflichtungen respektive Rechtsbelehrungen im losen Zusammenhang mit der Bebauung eines Bauplatzes. Bloße, dh nicht normative, Hinweise auf den Eintritt bestimmter, vom Gesetz selbst für den Fall der Erteilung einer Bewilligung vorgesehener Rechtsfolgen im Bescheid oder (sonstige) Rechtsbelehrungen können aber nicht als Auflagen angesehen werden (vgl Hengstschläger/Leeb, AVG, Rz 28 zu § 59 mit umfangreichen Nachweisen aus der Rsp). Zudem handelt sich bei dem vorliegenden Verfahren um ein Verfahren zur Erteilung einer Bauplatzbewilligung (antragsbedürftiges Verwaltungsverfahren). Etwaige Auflagen nach anderen gesetzlichen Grundlagen kommen in einem solchen Verfahren nicht in Betracht. Spruchpunkt 2, lit e bis j waren daher (ersatzlos) zu beheben.

3.3. Bereits in seinem aufhebenden Beschluss vom 16. Juli 2019 ist das Verwaltungsgericht von der in der baurechtlichen Literatur vertretenen Rechtsansicht ausgegangen, im Verfahren zur Bewilligung von Bauplätzen prüfe „die Baubehörde die grundsätzliche Eignung eines Grundstücks zur Bebauung (als Bauplatz), unabhängig von einem konkreten Projekt (Grimberger in Pabel (Hrsg), Oö. Baurecht [2019], Rz 4 zu § 3 mwN)". Im Zentrum dieser „Eignungsprüfung" stehen – schon historisch besehen (siehe dazu ausführlich Krzizek, System des Österreichischen Baurechts – I. Band Allgemeines und Bodenrecht [1972] 306ff) – insbesondere Fragen der Größe und Gestalt des Bauplatzes, der Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit, der Übereinstimmung mit den Raumordnungsplänen, des Vorhandenseins einer entsprechenden Trink- und Nutzwasserversorgung und einer Abwasserbeseitigung sowie der tatsächlichen (rechtlichen und faktischen) Eignung (siehe dazu die Aufzählung zu berücksichtigender öffentlicher Interessen in § 5 Abs 1 und 2 Oö. BauO 1994). Wenn Krzizek (aaO 313) unter Hinweis auf die Rechtsprechung schreibt „daß von einem Bauplatz nur dann gesprochen werden kann, wenn ein behördlicher Akt nachweisbar ist, der einer Fläche die Eignung zuerkannt hat, mit einem der BO entsprechenden Gebäude bebaut zu werden" so erhellt, dass im Bauplatzbewilligungsverfahren unter den genannten Kautelen zu prüfen ist, ob sich das Grundstück grundsätzlich für die Bebauung mit einem den geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Gebäude eignet. Gelangt die Baubehörde bei dieser Prüfung aber zu dem Ergebnis, das Grundstück eigne sich grundsätzlich für die Errichtung eines den geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Gebäudes, erweisen sich spezifische, auf ein bereits

zur Einreichung gebrachtes Projekt bezogene Regelungen in Form von Bedingungen und Auflagen im Bauplatzbewilligungsbescheid als überschießend im Hinblick auf den Beurteilungsgegenstand.

Zudem ist ganz allgemein zu beachten, dass mit einer der Bauplatzbewilligung beigefügten Auflage eine Beschränkung des Eigentumsrechts einhergeht. Beschränkungen des Grundrechts auf Eigentum (Eigentumsfreiheit, Baufreiheit) sind allerdings auf das notwendige Maß zu beschränken; mit anderen Worten sind Auflagen nur in jenem Maß vorzuschreiben, als es für die Zielerreichung (Sicherung des öffentlichen Interesses) unbedingt erforderlich (notwendig) ist. Geht die belangte Behörde aber von der Erforderlichkeit von Auflagen und Bedingungen aus Gründen des Ortsbildschutzes aus, so erweisen sich die beschwerdegegenständlichen – projektbezogenen – Auflagen jedenfalls als überschießend, hat doch die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens – dh in Ansehung eines konkreten Bauvorhabens – gemäß § 3 Abs 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 auf die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes zu achten und dies allenfalls durch Auflagen im Baubewilligungsbescheid sicherzustellen.

3.4.1. Bereits in seinem aufhebenden Beschluss vom 16. Juli 2019 hat das Verwaltungsgericht überdies auf das Spannungsverhältnis zwischen materiellen Bebauungsvorschriften (Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, maximale Gebäudehöhe) in einem Bauplatzbewilligungsbescheid einerseits und obligatorischen (Fluchtlinien, Gebäudehöhe) und fakultativen (Ausnutzbarkeit des Bauplatzes) Inhalten eines Bebauungsplanes andererseits hingewiesen. Das Verwaltungsgericht verkennt nicht, dass auch in Form von Auflagen im Bauplatzbewilligungsbescheid Regelungen für die Bebauung eines Bauplatzes getroffen werden können, die typischerweise Inhalt eines Bebauungsplanes sind. Es steht allerdings nicht im Belieben der Baubehörde(n), Regelungen wahllos in die Form eines (Bauplatzbewilligungs-)Bescheides oder eine Verordnung (Bebauungsplan) zu kleiden. Der Landesgesetzgeber geht grundsätzlich (vgl § 31 Abs 1 Oö. ROG 1994) davon aus, dass jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen hat, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung […] erforderlich ist. Mit dieser Pflicht korrespondiert einerseits die Anordnung des § 3 Abs 3 Oö. BauO 1994, wonach Grundstücke, deren Grenzen sich zur Gänze mit den in einem rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegten Bauplatzgrenzen decken, ohne Bewilligung nach § 5 lag cit als Bauplätze gelten, andererseits die Bestimmung des § 7 Abs 1 leg cit, wonach die Bauplatzbewilligung erlischt, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan erlassen oder geändert wird und die Bauplatzbewilligung mit dem neuen oder geänderten Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht übereinstimmt.
3.4.2. Als wesentliches Instrument der örtlichen Raumplanung soll ein Bebauungsplan für ein abgegrenztes, zusammenhängendes Planungsgebiet einheitliche Regelungen schaffen, die alle im Planungsgebiet gelegenen

Baugrundstücke gleichermaßen betreffen. Insofern ist es der Bebauungsplan, der Grundsätze für eine zweckmäßige und geordnete Bebauung aufstellt. Demgegenüber wird insbesondere in Streulagen die Erlassung eines Bebauungsplanes mangels zusammenhängenden Planungsgebietes kein probates Mittel der örtlichen Raumplanung darstellen. In solchen Konstellationen vermag für einen Teilbereich die Bauplatzbewilligung Abhilfe schaffen und losgelöst von einem konkreten Projekt und unter strikter Ansehung der Grundstückseignung als Bauplatz Bebauungsvorschriften in die Bewilligung in Form von Auflagen aufnehmen.

3.4.3. Im vorliegenden Fall liegt allerdings keine Streulage odgl vor, sondern ein zusammenhängendes, strukturell gleichförmiges Planungsgebiet mit relativ hoher Bebauungsdichte, aber doch nicht als unerheblich zu bezeichnendem Anteil an unbebauten Grundstücken. Im Lichte des § 31 Abs 1 Oö. ROG 1994 geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass Bebauungsvorschriften, wie sie in Spruchpunkt 2, lit a bis c als Auflagen der Bauplatzbewilligung beigefügt wurden, der Form des Bebauungsplanes bedürft hätten. Zudem betreffen die verfahrensgegenständlichen Bebauungsvorschriften (Auflagen) nicht bloß öffentliche Interessen, sondern stellen diese geradezu typische Regelungen zum Schutz der Nachbarschaft (Gebäudehöhe, Maß der baulichen Nutzung) dar. Mit anderen Worten handelt es sich dabei um subjektiv-öffentliche Rechte.

Gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Die Grundlage für Nachbareinwendungen bilden nach dieser Bestimmung offenkundig (ausschließlich) generell-abstrakte Rechtsvorschriften (Gesetze im formellen und materiellen Sinn). Bei der Geltendmachung von subjektiv-öffentlichen Rechten, die ihre Grundlage in einem Bauplatzbewilligungsbescheid haben (von dessen Inhalt der Nachbar mangels Parteistellung in diesem Verfahren keine Kenntnis hat), geriete der Nachbar im Baubewilligungsverfahren in Konflikt mit der eingangs zitierten Bestimmung. Da der Gesetzgeber in § 5 Abs 3 Oö. BauO 1994 davon spricht, die Bauplatz-bewilligung könne unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, die der Sicherung der im Abs 1 und 2 par cit angeführten (öffentlichen) Interessen dienen, spricht im Kontext mit der Bestimmung des § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 viel dafür, dass in Bauplatzbewilligungsbescheide nur Bebauungsvorschriften aufgenommen werden können, die ausschließlich dem öffentlichen Interesse dienen. Auch aus diesen Überlegungen erweisen sich projektbezogene Auflagen, die insbesondere (auch) dem Schutz der Nachbarschaft dienen, als rechtswidrig. Ihnen mangelt es aus den genannten Gründen an einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage.

4. Aus diesen Gründen waren die unter Spruchpunkt 2, lit a bis c des in Beschwerde gezogenen Bescheides aufzuheben. Die Bauplatzbewilligung war im Ergebnis ohne Einschränkung zu erteilen, zumal im verwaltungsgerichtlichen Verfahren keinerlei Versagungsgründe hervorgekommen sind und die belangte Behörde alle öffentlichen Interessen geprüft und zum Ergebnis gelangt ist, dass keine (weiteren) Auflagen erforderlich sind (Tonbandprotokoll, Seite 4).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage zu beantworten war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

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

Mag. Peterseil