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-152520/2/VG

Datum:
Linz, 16. April 2020

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der W GmbH, vertreten durch Dr. S M, Rechtsanwältin in X, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Lorenz vom 17. September 2019, GZ.: Bau L 0316-2018/017, betreffend Versagung einer Bauplatzschaffung und einer Abteilungsbewilligung, den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Lorenz vom 17. September 2019, GZ.: Bau L 0316-2018/017, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Gemeinde St. Lorenz zurückverwiesen.

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. Mit Antrag vom 7. Dezember 2018 (eingelangt am 18. Dezember 2018) beantragte die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Schaffung von Bauplätzen bzw. für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken betreffend die Grundstücke Nr. X1 und Nr. X2, KG X.

I.2. Der Gemeinderat der Gemeinde St. Lorenz beschloss in der Sitzung am 25. Februar 2019 eine Neuplanungsgebietsverordnung im Bereich H. Die Grenzen des Neuplanungsgebietes sind im Lageplan vom 18. Februar 2019 ersichtlich. Mit dieser Verordnung werden – soweit hier relevant – die beiden verfahrensgegenständlichen Grundstücke zum Neuplanungsgebiet erklärt (siehe §§ 1 und 2 der Neuplanungsgebietsverordnung sowie den dieser Verordnung als Beilage angeschlossenen Lageplan). Die Verordnung wurde vom 26. Februar 2019 bis 13. März 2019 öffentlich kundgemacht.

I.3. Mit Bescheid vom 17. September 2019 wies der Bürgermeister der Gemeinde St. Lorenz (in der Folge: belangte Behörde) den verfahrenseinleitenden Antrag der Bf gemäß § 5 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 und § 9 iVm § 5 Oö. BauO 1994 ab.

In der Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, die Erklärung zum Neuplanungsgebiet habe 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 dürften, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen sei, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplans nicht erschwere oder verhindere. In der Bauausschusssitzung am 26. November 2018 sei von der Fa. B ein Projekt, welches auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. X1, KG X, errichtet werden soll, vorgestellt worden. Dieses Projekt umfasse 15 Wohneinheiten und einen Baukörper mit einer Geschoßflächenzahl von 0,69. Der Bauausschuss sei in dieser Sitzung zum Entschluss gekommen für den Bereich H, welcher auch das Grundstück Nr. X1, KG X umfasse, einen Bebauungsplan zu erstellen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. Februar 2019 sei im Bereich H ein Neuplanungsgebiet verordnet worden, welches auch die beiden verfahrensgegenständlichen Grundstücke umfasse. Die Verordnung sei am 13. März 2019 rechtswirksam geworden und es sei in der Folge ein Ingenieurbüro mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt worden. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 sei die Bauplatzbewilligung zu erteilen, wenn die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und

geordneten Bebauung vereinbar sei. Aus heutiger Sicht sei nicht bekannt, welche Bebauungsvorschriften, insbesondere über die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und der verkehrsmäßigen Aufschließung der einzelnen Grundstücke, der zukünftige Bebauungsplan enthalten werde. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes verhindere oder zumindest erschwere. Weiters sei festzuhalten, dass die beantragte Grundstücksteilung (laut Antrag unter Pkt. 4b) bereits grundbücherlich durchgeführt worden sei.

I.4. Dagegen erhob die (rechtsfreundlich vertretene) Bf mit Schriftsatz vom 14. Oktober 2019 rechtzeitig Beschwerde, welche mit Vorlageschreiben der belangten Behörde vom 3. Jänner 2020 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) samt Bezug habenden Akt zur Entscheidung vorgelegt wurde. Im Vorlageschreiben wurde darauf hingewiesen, dass betreffend die hier gegenständliche Neuplanungsgebietsverordnung ein Verfahren beim Verfassungsgerichtshof (protokolliert zu: V 43/2019) anhängig ist.

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 von der Bf beantragte öffentliche mündliche Verhandlung kann entfallen, weil der angefochtene Bescheid aufgrund der Beschwerde aufzuheben ist (§ 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG) und im Übrigen das Beschwerdeverfahren ausschließlich rechtliche Fragen betrifft, die anhand der bereits vorhandenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung und der hier maßgeblichen Neuplanungsgebietsverordnung beantwortet werden konnten.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Die Bf bringt im Wesentlichen vor, es gebe keine sachliche Rechtfertigung für eine nachträgliche Einschränkung der Bebaubarkeit der von der Bf zur Verwirklichung eines Wohnprojektes erworbenen Grundstücke. Es handle sich hier lediglich um einen Versuch, ein konkretes Projekt der Bf zu verhindern. Im angefochtenen Bescheid verweise die belangte Behörde auf eine Neuplanungsgebietsverordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Lorenz und dass die von der Bf beantragte Bauplatzerklärung mit nicht näher definierten Planungszielen der Gemeinde im Widerspruch stehe. Eine nähere Begründung sei dem Bescheid aber nicht zu entnehmen. Zur rechtlichen Durchsetzbarkeit der subjektiven Rechte des Bauwerbers gebiete das verfassungsgesetzliche Determinierungsgebot des Art. 18 Abs. 1 B-VG eine Verordnungsgestaltung, die jeweils den Maßstab für die baubehördliche Entscheidung im Einzelfall liefere und

so auch die nachprüfende Kontrolle der Entscheidung ermögliche (Hinweis auf VfSlg 14.376/1995). Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit einer Neuplanungsgebietsverordnung nach § 45 Oö. BauO 1994 sei daher, dass diese inhaltlich hinreichend determiniert sei, um Ausnahmebewilligungen von der Bausperre nach § 45 Abs. 2 Oö. BauO 1994 im Sinne des Art. 18 Abs.1 B-VG beurteilen zu können (Hinweis auf VfSlg 15.192/1998). Eine allgemeine Bausperre sei jedenfalls unzulässig. Ausgehend von den Determinierungen in der Neuplanungsgebietsverordnung sei die Baubehörde sodann verpflichtet den Antrag (u.a.) anhand der Kriterien des § 45 Abs. 2 Oö. BauO 1994 zu prüfen. Maßgeblich sei dabei, ob anzunehmen sei, dass die Bewilligung des gegenständlichen Antrages die Durchführung des geplanten Bebauungsplanes erschweren oder verhindern würde. Dies sei hier nicht der Fall. Der angefochtene Bescheid lasse eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Neuplanungsgebietsverordnung gänzlich vermissen. Die belangte Behörde verweise zwar auf § 45 Abs. 2 Oö. BauO 1994, dem angefochtenen Bescheid sei aber nicht zu entnehmen, welche Aspekte des gegenständlichen Antrages der Bf kausal für eine Versagung gewesen sein sollen. Der Verweis der belangten Behörde darauf, dass aus heutiger Sicht nicht bekannt sei, welche Bebauungsvorschriften der zukünftige Bebauungsplan enthalten werde, sei nicht ausreichend.

Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke seien im Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Die umliegenden Grundstücke seien bebaut. Eine Änderung der Flächenwidmung, die eine grundsätzliche Bebaubarkeit verhindern würde (z.B. Umwidmung in Grünland) sei im Rahmen der Erlassung eines Bebauungsplanes denkunmöglich. Hierfür wäre eine Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich. Dies sei jedoch weder geplant, noch beziehe sich die Neuplanungsgebietsverordnung darauf.

Ein konkretes Projekt sei im Rahmen der Bauplatzerklärung nicht detailliert zu prüfen. Die genaue Ausgestaltung des Projektes sei erst im Rahmen einer von der Bewilligungswerberin noch zu beantragenden Baubewilligung zu prüfen. Dies erfolge jedoch nach der Systematik der Oö. BauO 1994 erst nach Vorliegen einer Bauplatzerklärung, d.h. nachdem von der Baubehörde bestätigt worden sei, dass das Grundstück zur Bebauung grundsätzlich geeignet sei. Daran bestünden keine Zweifel. Der einzige Grund für die Versagung der beantragten Bewilligungen sei ein vermeintlicher Verstoß gegen eine Neuplanungsgebietsverordnung. Der pauschale Verweis der belangten Behörde, dass sich hier etwas ändern könnte, ohne auf den konkreten Antrag und die konkrete Verordnung einzugehen sei völlig unzureichend und ermögliche keine nachträgliche Überprüfung der Ausübung des gebundenen Ermessens der belangten Behörde.

III.2.: Dazu vertritt das LVwG Oö. folgende Rechtsansicht:

Gemäß § 45 Abs. 2 Oö. BauO 1994 hat die Erklärung zum Neuplanungsgebiet – soweit hier relevant – die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen sowie Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken 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.

Die Bestimmung des § 3 der hier maßgeblichen Neuplanungsgebietsverordnung, die seit dem 13. März 2019 rechtswirksam ist (siehe § 5 der Verordnung), lautet wie folgt:

„Das Erfordernis dieses Neuplanungsgebietes wird damit begründet, dass ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen werden soll, um eine geordnete Bebauung auf den noch unbebauten Grundstücken und damit eine geordnete Wohngebietsentwicklung zu gewährleisten. Insbesondere geht es um die allgemeinen baurechtlichen Festlegungen, Freiräume (Grüngürtel) zwischen den Wohngebäuden, um die Limitierung der Größe zukünftiger Bauvorhaben, die sich in Höhe, Geschoßflächenzahl und Anzahl der Wohneinheiten pro Objekte ausdrückt sowie um die Konzeption und Ausgestaltung der Zufahrten und Zufahrtsmöglichkeiten und generell um die Lösung der Verkehrsproblem[e] bei einer weiteren Bebauung am H.“

Zunächst wird bemerkt, dass zur gegenständlichen Neuplanungsgebietsverordnung inzwischen die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 28. November 2019, V 43/2019, vorliegt. Damit wurde der Antrag des LVwG Oö. (aus Anlass eines anderen Beschwerdeverfahrens, protokolliert zur hg. Zl.: LVwG-152107) auf Aufhebung der gesamten gegenständlichen Neuplanungsgebietsverordnung bzw. in eventu soweit sie sich auf ein näher genanntes – hier nicht gegenständliches – Grundstück bezieht, abgewiesen. Der Verfassungsgerichtshof hielt u.a. Folgendes fest:

„Der Verfassungsgerichtshof geht davon aus, dass die Grundzüge der beabsichtigten Neuplanung in der vorliegenden Verordnung ausreichend determiniert werden. Eine Neuplanungsgebietsverordnung hat die beabsichtigte Neuplanung in Grundzügen zu umschreiben (vgl zB VfSlg 10.953/1986, 15.779/2000; VfGH 29.2.2016, V132/2015). Sowohl das Erfordernis eines Neuplanungsgebietes als auch die für die Zielverwirklichung vorgesehenen Maßnahmen wurden in der maßgeblichen Verordnung hinreichend qualifiziert. Ob aber eine Bebauung auf Grund des zukünftigen Bebauungsplanes zulässigerweise einer Bewilligung zugänglich ist, ist erst in einem Verfahren zu prüfen, in dem der Bebauungsplan anzuwenden ist (vgl VfSlg 13.150/1992, 14.271/1995).“

Mit dieser Entscheidung hat der Verfassungsgerichtshof somit klargestellt, dass der Gemeinderat der Gemeinde St. Lorenz als Verordnungsgeber in der hier maßgeblichen Neuplanungsgebietsverordnung seine Planungsabsicht in Grundzügen hinreichend dargestellt hat. Die in § 3 der Neuplanungsgebietsverordnung enthaltene Regelung zur geplanten Bebauung darf aber nach Ansicht der erkennenden Richterin nicht so ausgelegt werden, dass sie im Ergebnis einem absoluten Bauverbot gleichkommt, weil ein absolutes

Bauverbot (Errichtungsverbot) im Neuplanungsgebiet unzulässig ist (vgl. VwGH 16.11.2010, 2009/05/0347).

Die belangte Behörde begründet ihre Entscheidung damit, dass die beantragten Bewilligungen die Durchführung des Bebauungsplanes behindere oder zumindest erschwere. Eine solche Rechtsansicht bewirkt aber – entgegen der Bestimmung des § 3 der Neuplanungsgebietsverordnung – im Ergebnis ein absolutes Bauverbot, was die Bf zu Recht beanstandet. Die belangte Behörde führt selbst aus, dass nach heutiger Sicht nicht bekannt sei, welche konkreten Bebauungsvorschriften erlassen werden. Daraus folgt aber gerade die gegenteilige Rechtsansicht, nämlich dass nach der derzeit gegebenen Sachlage nicht gesagt werden kann, dass die beantragten Bewilligungen die Durchführung des künftigen Bebauungsplans erschweren oder verhindern. In der Bescheidbegründung wird weiters darauf Bezug genommen, dass dem Bauausschuss für das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. X1 ein geplanter Baukörper mit einer Geschoßflächenzahl von 0,69 und 15 Wohneinheiten vorgestellt worden sei. Dies ist hier aber schon deshalb nicht relevant, weil die Neuplanungsgebietsverordnung keine maximal zulässige Geschoßflächenzahl und auch keine maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Objekte festlegt. Davon abgesehen ist der Bf darin zuzustimmen, dass die Übereinstimmung eines konkreten Bauvorhabens mit allenfalls maßgeblichen Bebauungsbestimmungen erst im Rahmen eines projektbezogenen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen ist. Die beantragten Bewilligungen wären daher ausnahmsweise zu erteilen gewesen, sofern nicht andere Versagungsgründe vorliegen.

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 die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Da die belangte Behörde im hier zu beurteilenden Einzelfall rechtsirrig davon ausgegangen ist, dass die beantragten Bewilligungen die Durchführung des Bebauungsplanes behindert oder zumindest erschwert, wurde nach der Aktenlage nicht weiter geprüft, ob allenfalls andere Versagungsgründe vorliegen. Insbesondere kann – entgegen der Ansicht der Bf – nach dem vorgelegten Akt vom LVwG Oö. nicht beurteilt werden, ob das Grundstück grundsätzlich zur Bebauung geeignet ist. Das Ermittlungsverfahren ist daher jedenfalls ergänzungsbedürftig, insbesondere ist auch zu prüfen, ob die beantragte Bauplatzbewilligung allenfalls unter Vorschreibung von Auflagen zu erteilen wäre.

Sohin steht der maßgebliche Sachverhalt für eine Sachentscheidung des LVwG Oö. derzeit noch nicht fest. Das LVwG Oö. geht davon aus, dass in einem solchen Fall

auch vor dem Hintergrund der strengen Judikatur des VwGH zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063) eine Zurückverweisung der Angelegenheit an die belangte Behörde zulässig ist. Bei anderer Rechtsansicht würde im hier zu beurteilenden Einzelfall das gesamte baubehördliche Bewilligungsverfahren betreffend Bauplatzschaffung und Abteilungsbewilligung in der Sache auf das Verwaltungsgericht überwälzt werden. Eine solche Absicht kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden.

Im gegenständlichen Fall ist für das LVwG Oö. auch nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das LVwG Oö. ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

III.3. Aus verfahrensökonomischen Gründen sieht sich das LVwG Oö. noch zu folgender Bemerkung veranlasst:

In der Begründung des angefochtenen Bescheides wird festgehalten, dass die beantragte Grundstücksteilung (lt. Antrag unter Pkt. 4b) bereits grundbücherlich bewilligt worden sei. Unklar ist, ob die belangte Behörde damit zum Ausdruck bringen wollte, dass sie diesbezüglich (etwa wegen bereits bescheidmäßig entschiedener Sache) von einem unzulässigen Antragspunkt ausgeht. Sollte dies der Fall sein, wäre dieser Antragspunkt im Spruch der Ersatzentscheidung als unzulässig zurückzuweisen und dies näher zu begründen (sofern Pkt. 4b des verfahrenseinleitenden Antrages vom 7. Dezember 2018 im fortzusetzenden behördlichen Verfahren aufrecht bleibt).

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da sich das LVwG Oö. auf die zitierten höchstgerichtlichen Entscheidungen und den Wortlaut der hier maßgeblichen Neuplanungsgebietsverordnung stützen konnte.

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. Erfolgt die Zustellung bis zum 30.04.2020, beginnt die Frist mit 01.05.2020 neu zu laufen. 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