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-152520/8/VG/LL

Datum:
Linz, 11. August 2021

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der W GmbH, vertreten durch F GmbH in S, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Lorenz vom 12.03.2021, GZ.: Bau L 0316-2018/017-2, betreffend Versagung einer Bauplatzschaffung und einer Abteilungsbewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der Spruch des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe bestätigt, dass die Wortfolge „aufgrund bereits entschiedener Sache“ in Spruchpunkt 1. zu entfallen hat.

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:

1. Mit Ansuchen vom 07.12.2018 (eingelangt am 18.12.2018) beantragte die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Schaffung von Bauplätzen bei gleichzeitiger Änderung der Grundstücksgrenzen gemäß § 4 Oö. BauO 1994 für das Grundstück Nr. x, KG S, sowie die Veränderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Oö. BauO 1994 für das Grundstück Nr. x, KG S.

2. Mit Bescheid vom 17.09.2019 wies der Bürgermeister der Gemeinde St. Lorenz (in der Folge: belangte Behörde) diesen Antrag ab.

3. Der dagegen von der (rechtsfreundlich vertretenen) Bf erhobenen Beschwerde gab das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) mit Beschluss vom 16.04.2020 statt, hob den angefochtenen Bescheid auf und wies die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurück.

4. Im fortgesetzten Verfahren holte die belangte Behörde ein Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen ein. Mit Bescheid vom 12.03.2021 wies die belangte Behörde den Antrag der Bf betreffend die begehrte Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Veränderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Oö. BauO 1994 „aufgrund bereits entschiedener Sache“ als unzulässig zurück (Spruchpunkt 1.) und betreffend die begehrte Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Schaffung von Bauplätzen bei gleichzeitiger Änderung der Grundstücksgrenzen gemäß § 4 Oö. BauO 1994 als unbegründet ab (Spruchpunkt 2.).

5. Dagegen erhob die (rechtsfreundlich vertretene) Bf mit Schriftsatz vom 14.04.2021 rechtzeitig Beschwerde, welche dem LVwG Oö. von der belangten Behörde unter Anschluss des bezughabenden Aktes zur Entscheidung vorgelegt wurde.

6. Das LVwG Oö. führte am 15.07.2021 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. An dieser Verhandlung nahm u.a. auch der bereits im behördlichen Verfahren beigezogene bautechnische Amtssachverständige teil.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Die Bf beantragt nach Maßgabe der Vermessungsurkunde vom 07.12.2018 die Teilung des Grundstückes Nr. x derart, dass das Grundstück Nr. x eine Größe von

1.130 m² und das zweite (neu geschaffene) Grundstück Nr. x eine Fläche von 741 m² erhält [Vermessungsurkunde vom 07.12.2018 - Behördenakt ON 2).

Das Grundstück Nr. x (vor Teilung, Anm.) ist weder bebaut, noch gehört es zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz [offenes Grundbuch; Verhandlungsniederschrift samt Erklärung nach § 9 Oö. BauO 1994 - Gerichtsakt ON 7/7ad].

Das Grundstück Nr. x (vor Teilung, Anm.) ist vom Bebauungsplan Nr. x „H“ (Beschluss des Gemeinderates vom 02.07.2020, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel von 09.7.2020 bis 27.07.2020) umfasst [Bebauungsplan - Behördenakt ON 26; Kundmachung - Behördenakt ON 27].

Die begehrte Grundstücksteilung wurde – zeitlich vor Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes – bereits zivilrechtlich durchgeführt und grundbücherlich vollzogen. Im Bebauungsplan Nr. x „H“ wurde die Grundstücksteilung des Grundstückes Nr. x jedoch nicht berücksichtigt. Für das dort ersichtlich gemachte Grundstück Nr. x (vor Teilung, Anm.) ergibt sich aus der Legende des Bebauungsplanes, dass auf der in der Farbe „grün“ dargestellten Baulandfläche, die Errichtung von Hauptgebäuden ausgeschlossen ist. Das betrifft laut Darstellung im Bebauungsplan den Bereich außerhalb der eingezeichneten Baufluchtlinien [Grundbuchsauszüge - Behördenakt ON 14 bis 16; Bebauungsplan - Behördenakt ON 26].

Das neue Grundstück Nr. x soll zum öffentlichen Gut mit einer rund 33 m langen und 3,50 m breiten Zufahrt entlang der nordwestlichen Grundgrenze aufgeschlossen werden und liegt bis auf eine Fläche von ca. 15 m² außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baufluchtlinien. Der Bauplatz wird aufgrund der langen Straße entsprechend reduziert, weil dort keine Bebauung möglich ist. [bautechnisches Gutachten vom 09.11.2020 - Behördenakt ON 21; Verhandlungsniederschrift - Gerichtsakt ON 7/7ad].

III. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Behördenakt inkl. dem hier relevanten Bebauungsplan Nr. x „H“ und in das offene Grundbuch sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 15.07.2021. Daraus ergibt sich der entscheidungsrelevante Sachverhalt. Das LVwG Oö. stützt sich auf das bereits im behördlichen Verfahren eingeholte Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen vom 09.11.2020. Dieser war auch bei der öffentlichen mündlichen Verhandlung des LVwG Oö. anwesend und führte dort schlüssig und nachvollziehbar aus, dass mit dem Bauland sparsam umgegangen werden soll und eine Anschließung zur Aufschließungsstraße auf

direktem und kürzestem Weg erfolgen soll, hier aber der Bauplatz aufgrund der langen Straße entsprechend reduziert wird, weil dort keine Bebauung möglich ist [Verhandlungsniederschrift - Gerichtsakt ON 7/7ad].

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Vorweg ist festzuhalten, dass die Argumente der Bf zur Bindungswirkung der aufhebenden und zurückverweisenden Entscheidung des LVwG Oö. vom 16.04.2020 schon deshalb ins Leere gehen, weil der damaligen Entscheidung des LVwG Oö. eine nicht mehr in Geltung stehende Neuplanungsgebietsverordnung zu Grunde lag und die Bindungswirkung für das fortgesetzte Verfahren der belangten Behörde nur bei unveränderter Sach- und Rechtslage gilt (vgl. VwGH 23.04.2021, Ra 2019/06/0161). Die belangte Behörde hat daher im angefochtenen Bescheid zu Recht die durch den erlassenen Bebauungsplan Nr. x „H“ geänderte Rechtslage berücksichtigt. Auch für das LVwG Oö. ist nunmehr der Bebauungsplan Nr. x „H“ (vom Gemeinderat beschlossen am 02.07.2020, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel von 09.07.2020 bis 27.07.2020) maßgeblich, da dieser gemäß § 94 Abs. 2 und 3 Oö. GemO 1990 seit 24.07.2020 rechtswirksam ist (vgl. zur maßgeblichen Sach- und Rechtslage etwa VwGH 04.06.2021, Ra 2021/05/0077, mwN).

2. Wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid im Ergebnis zutreffend ausführt, widerspricht eine geplante Hauptbebauung auf dem neu geschaffenen Grundstück Nr. x dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. x „H“, weil demnach vor allem der nordöstliche Bereich des Grundstückes Nr. x außerhalb der Baufluchtlinien, der vom neuen Bauplatz Nr. x umfasst wäre, von einer Hauptbebauung freigehalten werden soll. Dies ergibt sich eindeutig aus der Legende des Bebauungsplanes zu der im Bebauungsplan in der Farbe „grün“ dargestellten Baulandfläche und der Einzeichnung der Baufluchtlinien im Bebauungsplan. Die Versagung der beantragten Bauplatzbewilligung bei gleichzeitiger Änderung der Grundstücksgrenzen erfolgte daher schon deshalb wegen Widerspruchs zu Bestimmungen des Bebauungsplanes zu Recht (siehe § 5 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994).

Davon abgesehen, ist die Bauplatzbewilligung aber auch nach Ansicht des LVwG Oö. mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung nicht vereinbar. Für den Bauplatz auf dem (neuen) Grundstück Nr. x ist eine Aufschließungsstraße von ca. 33 m vorgesehen. Dieser Bauplatz wäre hinter dem Grundstück Nr. x gelegen und würde damit im Ergebnis ein sogenanntes Fahnengrundstück geschaffen. Die Schaffung derartiger Grundstücke ist nach der Oö. BauO 1994 nicht ausgeschlossen. Wie der bautechnische Amtssachverständige jedoch schlüssig und nachvollziehbar erklärte, führt die lange Aufschließungsstraße im gegenständlichen Fall zu einem Verlust an Bauland. Den Ausführungen des Amtssachverständigen ist die Bf nicht

auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Die beantragte Bauplatzbewilligung bei gleichzeitiger Änderung der Grundstücksgrenzen war daher auch vor dem Hintergrund des § 5 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 zu versagen.

3. Wenn die Bf vorbringt, dass in der Begründung des angefochtenen Bescheides der Antrag als „unzulässig zurückgewiesen“ wurde, so genügt es festzuhalten, dass hier der Spruch des angefochtenen Bescheides unzweifelhaft vorgeht, zumal sich auch aus dem Spruch in Zusammenschau mit der Begründung klar ergibt, dass sich die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides offenkundig bloß im Ausdruck vergriffen hat. Die Zurückweisung betraf nur den gemäß § 9 Abs. 1 Oö. BauO 1994 gestellten Antrag der Bf. Diesbezüglich ist Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides mit einer Maßgabe zu konkretisieren, weil dieser Antrag im Ergebnis nicht „wegen entschiedener Sache“ zurückzuweisen war. Dieser Antrag ist vielmehr schon deshalb unzulässig, weil – wie auch aus der Begründung des angefochtenen Bescheides hervorgeht – hier kein Anwendungsfall des § 9 Abs. 1 Oö. BauO 1994 vorliegt. Das gegenständliche Grundstück ist weder bebaut noch gehört es zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz. Wie das LVwG Oö. erhoben hat und in der Verhandlung erörtert wurde, hat dies auch der geschäftsführende Gesellschafter der Bf dem Zivilgericht gegenüber ausdrücklich erklärt. Die Teilung erfolgte folglich durch das Zivilgericht.

4. Die Bf regt weiters einen Antrag auf Verordnungsprüfung durch das LVwG Oö. an. Zusammengefasst wird vorgebracht, der Bebauungsplan Nr. x „H“ sei gesetzwidrig, zumal er nicht der tatsächlichen Örtlichkeit, nämlich der erfolgten Grundteilung entspreche, was dem Verordnungsgeber zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes auch bereits bekannt gewesen sei. Weiters sei die Bf im Vergleich zu den anderen umliegenden Grundstücken benachteiligt. Zu berücksichtigen sei auch, dass das Baugrundstück eine Größe von ca. 1800 m² aufweise. Eine nicht mögliche Teilung würde die Bf auch in ihrem Eigentumsrecht massiv einschränken, weil der Kauf von einem derart großen Grundstück in der Praxis für Einzelpersonen unerschwinglich sei und hier durch eine Teilung auch ein besserer Verkauf erzielt werden könnte. Im Hinblick auf die schonende und zweckmäßige Verwendung von Bauland wäre es auch jedenfalls tunlich, mehreren Personen die Möglichkeit zu geben, Liegenschaftseigentum zu erwerben. Zudem sei auf dem Grundstück Nr. x durch den Bebauungsplan eine faktische Umwidmung entstanden.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes haben Pläne, die unmittelbare normative Wirkungen für Rechtsunterworfene entfalten, rechtsstaatlichen Anforderungen der Plangenauigkeit zu entsprechen. So muss der Rechtsunterworfene die Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar – also ohne das Heranziehen etwaiger technischer Hilfsmittel wie des

Grenzkatasters – feststellen können. Weiters hat der Verfassungsgerichtshof auch zu Widmungsgrenzen in Flächenwidmungsplänen, die nicht mit Parzellengrenzen übereinstimmten, in Betracht gezogen, ob sich diese Widmungsgrenzen an natürlichen Gegebenheiten orientieren, die dem Rechtsunterworfenen zur Orientierung dienen können. Sofern dies nicht der Fall ist, kommt es auf die Maßstäblichkeit und Präzision des Planes an. Die rechtsstaatlichen Anforderungen an die Planpräzision dürfen aber auch nicht überspannt werden. Vielmehr verlangt die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes im Allgemeinen nur einen „dem jeweiligen Regelungsgegenstand adäquaten Determinierungsgrad“. Auch sind Gesichtspunkte der Vermeidung unwirtschaftlichen Verwaltungsaufwandes bei der Bemessung des gebotenen Maßes an Präzision mitzuberücksichtigen (vgl. zum Gesagten umfassend VfGH 14.06.2019, V 81-82/2018, mwN).

Der Verfassungsgerichthof hat jüngst in seiner Entscheidung vom 24.02.2021, V 68/2019, einen Antrag des LVwG Oö. auf Verordnungsprüfung betreffend einen Bebauungsplan abgewiesen. Das LVwG Oö. hatte Bedenken gegen die Anwendung dieser Verordnung u.a. deshalb, weil der Bebauungsplan als Plangrundlage die Digitale Katastralmappe (DKM) mit Stand 2016 anführte, obwohl der Bebauungsplan aus dem Jahr 2018 stammte und so näher bezeichnete Grundstücksveränderungen, die bereits seit dem Jahr 2017 grundbücherlich vollzogen waren, im Bebauungsplan keine Berücksichtigung fanden. Der Verfassungsgerichthof gelangte dort zu dem Ergebnis, dass das Ausmaß der bebaubaren Fläche des Bauplatzes erkennbar war, weshalb es keine Rolle spielte, dass eine alte DKM als Plangrundlage herangezogen wurde. Dem Antrag des LVwG Oö. wurde daher keine Folge gegeben.

Im gegenständlichen Fall ist aus Sicht des LVwG Oö. auch ohne Darstellung der bereits erfolgten Grundteilung klar erkennbar, wie das im Bebauungsplan dargestellte, noch ungeteilte Grundstück Nr. x bebaut werden darf. So ist unzweifelhaft, dass insbesondere der nordöstliche Bereich, der im Bebauungsplan mit der Farbe „grün“ dargestellt wird und das neue Grundstück Nr. x betreffen würde, nicht mit Hauptgebäuden bebaut werden darf. Der Bebauungsplan sieht auch kein generelles Bauverbot vor. Vielmehr wird lediglich für die in der Farbe „grün“ dargestellte Baulandfläche des im Bebauungsplan noch ungeteilten Grundstückes Nr. x die Bebauung mit Hauptgebäuden ausgeschlossen. Nebengebäude sind dort aber zulässig. Im Übrigen dürfen auch im nordöstlichen Bereich des angrenzenden Grundstückes Nr. x keine Hauptgebäude errichtet werden. Es trifft daher auch nicht zu, dass diese Einschränkung nur für das Grundstück der Bf gilt.

Nach dem Gesagten sieht sich das LVwG Oö. im gegenständlichen Fall daher nicht dazu veranlasst, ein Verordnungsprüfungsverfahren beim Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

V. 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. Die rechtliche Beurteilung, ob der Erteilung der beantragten Bauplatzbewilligung Bestimmungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen und/oder ob die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist, bedurfte einer Einzelfallbeurteilung.

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 Eingabegebühr 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