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-152905/9/JS

Datum:
Linz, 27. April 2021

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde der G x GmbH, vertreten durch x, x, x, vom 12.10.2020 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Vöcklabruck vom 8.9.2020, GZ: BP-110/2019-DI (FH) Cu/jw, betreffend Abweisung eines Bauansuchens nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

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

1. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

1.1. Die (in Gründung befundene) Beschwerdeführerin beantragte mit Formularansuchen vom 23.12.2019 u. a. die Erteilung einer Baubewilligung für das Bauvorhaben des Neubaus eines Wohnhauses mit Büroflächen (34 Wohneinheiten und 4 Büros) bestehend aus zwei unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) und sechs oberirdischen Geschossen (davon ein zurückgesetztes Geschoss) auf den Baugrundstücken Nr. x (Grundstück-Adresse: G x), x1, x2 sowie x3 (Grundstück-Adresse: R J-Gasse x), x4 und x5, alle Grundbuch x V. Die Baugrundstücke sind nach dem Flächenwidmungsplan Nr. x der Stadtgemeinde Vöcklabruck als Kerngebiet gewidmet.

1.2. Der Bebauungsplan Nr. x der Stadtgemeinde Vöcklabruck aus dem Jahr 2020 legt für einen Teil des an den Stadtplatz angrenzenden Stadtkerngebiets im Ausmaß von ca. 0,7 ha (Gebiet zwischen der R J-Gasse und der F S-Straße sowie die an dieses Gebiet südlich angrenzenden Baugrundstücke) Baubeschränkungen fest: So wird die Gebäudehöhe generell als maximale Geschoßanzahl festgelegt (Baugrundstück Nr. x3: maximal drei Geschosse; Baugrundstück Nr. x: maximal drei Geschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Geschosses) Zusätzlich wird für die an die Gemeindestraße „G“ angrenzenden Baugrundstücke, insbesondere für das Baugrundstück Nr. x, eine maximale Firsthöhe von 14 Meter (Vergleichsebene 0,0: 425,9 Meter ü. A.) festgelegt. Die Gemeindestraße steigt in diesem Bereich (nach Süden hin) um etwa 80 cm an.

2. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde, insbesondere die Einreichunterlagen der Beschwerdeführerin, in die von Amts wegen beigeschafften Urkunden (Auszüge aus dem Grundbuch, dem DORIS [Digitales Oberösterreichisches Rauminformationssystem], Google Maps) sowie in den erwähnten Flächenwidmungsplan (samt örtlichem Entwicklungskonzept Nr. x) und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Vöcklabruck betreffend die Baugrundstücke. Weiters wurde Einsicht genommen in die „Studie zur Auslotung städtebaulicher Potentiale“ der Stadtgemeinde Vöcklabruck sowie in die von der Beschwerdeführerin vorgelegten Urkunden. Es wurden von Amts wegen darüber hinaus die Verordnungsakte betreffend die (damalige) Erklärung der Baugrundstücke zum Neuplanungsgebiet und den (in der Folge erlassenen) Bebauungsplan Nr. x beigeschafft. Die Urkunden wurden mit den Parteien in der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung im Einzelnen sachlich und rechtlich umfassend erörtert. Die unstrittigen Feststellungen gründen auf diesen unbedenklichen Urkunden. Streitgegenständlich war im abgeführten

Ermittlungsverfahren ausschließlich die Frage der Gesetzeskonformität des Bebauungsplanes Nr. x.

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

3.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen des Landesverwaltungsgerichtes gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG durch Beschluss.

3.2. Gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) ist der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung u. a. abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen eines Bebauungsplans widerspricht.

Es war im abgeführten Verfahren unstrittig, dass das sechsgeschossige Bauvorhaben der Beschwerdeführerin den zwingenden Festlegungen des Bebauungsplanes zur Gebäudehöhe widerspricht, weshalb das Bauansuchen von der belangten Behörde zu Recht bereits im Rahmen der Vorprüfung nach dieser Bestimmung abgewiesen wurde.

4. Das Landesverwaltungsgericht hat gemäß Art. 135 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 89 Abs. 2 B-VG von Amts wegen einen Antrag auf Aufhebung einer Verordnung beim Verfassungsgerichtshof zu stellen, wenn es gegen die Anwendung der Verordnung aus dem Grund der Gesetzwidrigkeit Bedenken hat. Einen Rechtsanspruch auf einen solchen Antrag durch das Landesverwaltungsgericht besitzt ein Beschwerdeführer jedoch nicht.

Für das Landesverwaltungsgericht stellten sich keine relevanten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Nr. x im Rahmen der raumordnungsrechtlichen Gestaltungskompetenz der Stadtgemeinde Vöcklabruck: So wurden die Gründe bzw. die Ziele zur Erlassung der Bebauungsbeschränkungen, nämlich die Sicherung einer geordneten Bebauung, insbesondere durch Regelung der baulichen Dichte, und die Erhaltung der gestalterischen Charakteristik des erfassten Stadtgebietes, schlüssig dargetan. Der Erlassung des Bebauungsplans liegt weiters u. a. eine aktuelle Grundlagenforschung samt fachlicher Stellungnahme durch den Ortsplaner zugrunde. Auf die im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum geplanten

Bebauungsplan eingelangten Stellungnahmen u. a. der Beschwerdeführerin wurde vom Raumausschuss der Stadtgemeinde Vöcklabruck, vom Ortsplaner (in einer ausführlichen fachlichen Stellungnahme) und vom Stadt- sowie Gemeinderat der Stadtgemeinde Vöcklabruck Bedacht genommen. Die formale Verordnungsprüfung der Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde ergab ebenso keine Gesetzwidrigkeiten.

An diesem Ergebnis ändert auch das prominente Argument der Beschwerdeführerin nichts, im Jahr 2015 sei auf den Baugrundstücken bereits ein Bauvorhaben genehmigt worden (dessen Baubewilligung in der Folge jedoch mangels Verwirklichung Ende 2019 wieder erlosch): Zum einen waren die Baugrundstücke zum damaligen Bewilligungszeitpunkt noch von keinem Bebauungsplan erfasst und wies das damalige Bauvorhaben zum anderen auch ein deutlich geringeres Bauvolumen (fünf oberirdische Geschosse; Attikahöhe: rund 16 Meter) im Vergleich zum gegenständlichen Bauvorhaben (sechs oberirdische Geschosse; Attikahöhe: rund 20 m) auf.

Es erscheint mit Blick auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes weiters nicht unsachlich, dass der Gemeinderat der Stadtgemeinde Vöcklabruck nach Erlöschen der damaligen Baubewilligung Ende 2019 eine maximale Gebäudehöhe auch für die (an das erwähnte Stadtkerngebiet angrenzenden) Baugrundstücke zur Sicherung einer geordneten Bebauung und zur Erhaltung der gestalterischen Charakteristik (auch) der Baugrundstücke festlegte, mag dies auch aus Anlass des verfahrensgegenständlichen Baubewilligungsantrags erfolgt sein (vgl. VfGH 30.9.1995, V 37/95 – V 39/95): Auch für das (nördlich der Baugrundstücke angrenzende) erwähnte Stadtkerngebiet legt der Bebauungsplan Nr. x eine vergleichbare maximale Geschossanzahl (zwischen zwei und drei Geschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Geschosses) fest. Damit stimmig sind etwa auch die Beschreibungen und die Lichtbilder der „Studie zur Auslotung städtebaulicher Potentiale“ der Stadtgemeinde Vöcklabruck aus dem Jahr 2016, wonach im an die Baugrundstücke angrenzenden Nahbereich (Franz S-Straße/R J-Gasse) eine zwei bis dreigeschossige Bebauung aus städtebaulicher Sicht vorstellbar ist. Eine von der Beschwerdeführerin dazu ins Treffen geführte (projektierte sechsgeschossige) Seniorenresidenz befindet sich hingegen in einer Seitenstraße (D-A-S-Straße) zur Gemeindestraße „G“, welche mehr als 60 m von den Baugrundstücken entfernt ist.

Die belangte Behörde konnte dem Landesverwaltungsgericht letztlich auch die sachliche Notwendigkeit der weiteren Festlegung der Gebäudehöhe in Form einer maximalen Firsthöhe für die Baugrundstücke im Hinblick auf ein Ansteigen der Gemeindestraße „G“ in diesem Bereich schlüssig darlegen.

5. 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 Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ab, noch fehlt es an einer solchen

Rechtsprechung. Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenso liegen im Hinblick auf die eindeutige Rechtsfolgenanordnung nach § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 für den Fall eines normwidrigen Baubewilligungsantrags 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

Mag. Steinschnack