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-153204/4/JS**

Datum: **Linz, 20. August 2021**

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde der G GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. G L, x, x, vom 19.4.2021 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Vöcklabruck vom 22.3.2021, GZ: 5/2020 DI (FH) Cu/jw, betreffend Versagung einer Bauplatzschaffung und einer Abteilungsbewilligung

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: x 2), x1, x2 sowie x3 (Grundstück-Adresse: R 4), x4 und x5, alle Grundbuch x V. Die Baugrundstücke sind nach dem Flächenwidmungsplan Nr. 5 der Stadtgemeinde Vöcklabruck als Kerngebiet gewidmet.

1.2. Mit Bescheid vom 8.9.2020, GZ: BP-110/2019- DI (FH) Cu/jw, wies der Bürgermeister der Stadtgemeinde Vöcklabruck (in der Folge: belangte Behörde) das Bauansuchen gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) im Vorprüfungsverfahren wegen Widerspruchs zu den zwingenden Bestimmungen der Neuplanungsgebiete-Verordnung im Bereich „J-gasse/ S-straße" (Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Vöcklabruck: 8.6.2020) ab.

1.3. Mit Beschluss vom 28.9.2020 erließ der Gemeinderat der Stadtgemeinde Vöcklabruck den Bebauungsplan Nr. x „J-gasse/S-straße".

1.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies die gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 8.9.2020 erhobene Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 12.10.2020 mit dem (unbekämpft gebliebenen) rechtskräftigen Erkenntnis vom 27.4.2021 (GZ: LVwG-152905; in der Folge: Vorverfahren) ab und bestätigte den angefochtenen Bescheid wegen Widerspruchs des Bauansuchens gegen die zwingenden Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. x. Streitgegenständlich war in diesem Verfahren ausschließlich die Frage der Gesetzeskonformität des Bebauungsplanes Nr. x.

1.5. Mit Formularansuchen vom 18.2.2020 beantragte die Beschwerdeführerin die „baubehördliche Bewilligung von Bauplätzen nach § 4 bzw. für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken nach § 9 Oö. BauO 1994" betreffend die unter Punkt 1.1. angeführten Grundstücke laut dem beiliegenden Lageplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Brunner ZT-KG vom 17.2.2020 (GZ: 21770).

1.6. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 22.3.2021 wies die belangte Behörde den Antrag gemäß § 9 i.V.m. § 5 Oö. BauO 1994 ab. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass der Antrag „die Schaffung eines Bauplatzes x2, KG x Vöcklabruck, mit 1.209 m² durch Ab- und Zuschreibung gemäß der Vermessungsurkunde" vom 17.2.2020 umfasse. Der Antrag widerspreche hinsichtlich der Bauplatzgrenzen und der nicht eingearbeiteten Grundabtretungspflicht gemäß § 16 Abs. 1 Oö. BauO 1994 den im Bebauungsplan Nr. x normierten Straßenfluchtlinien.

1.7. In der gegen den Bescheid vom 22.3.2021 erhobenen Beschwerde vom 19.4.2021 gestand die Beschwerdeführerin zu, dass der Antrag den Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. x widerspreche. Die Beschwerde stützte sich wiederum (vgl. Punkt 1.4.) ausschließlich auf die geltend gemachte Gesetzwidrigkeit der Neuplanungsgebiete—Verordnung bzw. des Bebauungsplanes Nr. x.
1.8. 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-Gasse und der F-Straße, sowie die an dieses Gebiet südlich angrenzenden gegenständlichen Grundstücke) Baubeschränkungen fest: So wird die Gebäudehöhe generell als maximale Geschoßanzahl festgelegt (Grundstück Nr. x3: maximal drei Geschosse; Grundstück Nr. x: maximal drei Geschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Geschosses). Zusätzlich wird für die an die Gemeindestraße „G" angrenzenden gegenständlichen Grundstücke, insbesondere für das Grundstück 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. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Stadtgemeinde Vöcklabruck im Norden (R-Gasse) und Osten (G) normiert der Bebauungsplan Nr. x im Bereich der gegenständlichen Grundstücke Straßenfluchtlinien.

2. Beweiswürdigung:
2.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde, insbesondere die Einreichunterlagen der Beschwerdeführerin, und in den hg. Akt des Vorverfahrens (LVwG-152905). In diesem Vorverfahren wurde ein umfangreiches Ermittlungsverfahren durchgeführt: Es wurden von Amts wegen Urkunden (Auszüge aus dem Grundbuch, dem DORIS [Digitales Oberösterreichisches Rauminformationssystem], Google Maps) beigeschafft sowie in den Flächenwidmungsplan (samt örtlichem Entwicklungskonzept Nr. 2) und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Vöcklabruck betreffend die gegenständlichen Grundstücke Einsicht genommen. Weiters wurde auch in die „Studie zur Auslotung städtebaulicher Potentiale" der Stadtgemeinde Vöcklabruck sowie in die von der Beschwerdeführerin vorgelegten Urkunden Einsicht genommen. Es wurden im Vorverfahren darüber hinaus von Amts wegen 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 vom 23.4.2021 im Einzelnen sachlich und rechtlich umfassend erörtert. Die unstrittigen Feststellungen gründen auf diesen unbedenklichen Urkunden.
2.2. Nach § 45 Abs. 4 Oö. BauO 1994 (LGBl.Nr. 66/1994 in der anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 70/1998; vgl. Art. V Abs. 8 der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021, LGBl. Nr. 125/2020) tritt die Neuplanungsgebiete-Verordnung entsprechend dem Anlass, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Bebauungsplans außer Kraft. Gegenstand der

Beschwerde verbleibt damit – gleich dem abgeführten Ermittlungsverfahren im Vorverfahren – wiederrum ausschließlich die Frage der Gesetzeskonformität des Bebauungsplanes Nr. x. Die Parteien hatten dazu bereits im umfangreich geführten Vorverfahren ausreichend Möglichkeit, zur Frage der Gesetzeskonformität dieses Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. Das gegenständlich erstattete Vorbringen der Beschwerdeführerin und auch die von ihr angebotenen Bescheinigungsmittel sind mit dem Vorbringen bzw. den Bescheinigungsmitteln im Vorverfahren ident. Im Übrigen kann ein Verwaltungsgericht nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zwar einen Flächenwidmungsplan – oder gegenständlich: Bebauungsplan - gemäß Art. 135 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) in Verbindung mit Art. 89 Abs. 2 B-VG vor dem Verfassungsgerichtshof anfechten, es ist jedoch nicht zuständig, über die Rechtmäßigkeit eines solchen raumordnungsrechtlichen Planes zu befinden. Diese Zuständigkeit kommt ausschließlich dem Verfassungsgerichtshof nach Art. 139 B- VG zu. Das Landesverwaltungsgericht ist daher weder verpflichtet noch besteht darauf ein Rechtsanspruch der Beschwerdeführerin, die Entscheidungsgrundlagen für den Verfassungsgerichtshof für eine solche Verordnungsprüfung sachverhaltsmäßig aufzubereiten (vgl. VwGH 27.6.2017, Ra 2017/05/0098). Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zur neuerlichen rechtlichen Erörterung der behaupteten Gesetzwidrigkeit des Bebauungsplanes Nr. x, was ausschließlich Beschwerdegegenstand ist, konnte daher gemäß § 24 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entfallen, zumal eine solche eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten ließ.

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

3.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 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 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 § 9 Abs. 1 Oö. BauO 1994 bedarf die Abschreibung und die Zuschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage sowie die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bei u. a. bebauten Grundstücken einer Bewilligung der Baubehörde. Über den Antrag hat die Baubehörde gemäß Abs. 3 par. cit einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bewilligung ist dabei zu erteilen, wenn Abweisungsgründe im Sinn der §§ 5 und 6 Oö. BauO 1994 nicht vorliegen. Nach § 5 Abs. 1 Z 2 leg. cit ist die (Bauplatz-)

Bewilligung u. a. dann zu erteilen, wenn der Erteilung nicht Bestimmungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen, etwa wenn der Einreichplan (für Zwecke der grundbücherlichen Teilung) die Grundabtretungspflicht gemäß § 16 Abs. 1 Oö. BauO 1994 nicht berücksichtigt. Nach Z 1 der zuletzt genannten Bestimmung sind (u. a. anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen) die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien des Bebauungsplans zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde fallenden, an u. a. den von der Änderung betroffenen Teil des bebauten Grundstücks angrenzenden Grundflächen in einem näher festgelegten Umfang abzutreten.
Es war im Beschwerdeverfahren unstrittig, dass die dem Antrag zugrunde gelegte Vermessungsurkunde vom 17.2.2020 den normierten Straßenfluchtlinien des Bebauungsplanes Nr. x widersprach, weshalb das Ansuchen von der belangten Behörde zu Recht nach § 9 Abs. 3 Oö. BauO 1994 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 – wie bereits im Vorverfahren dargelegt - 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 – wie im Vorverfahren bereits hingewiesen - das prominente Argument der Beschwerdeführerin nichts, im Jahr 2015 sei auf den gegenständlichen Grundstücken bereits ein Bauvorhaben genehmigt worden (dessen Baubewilligung in der Folge jedoch mangels Verwirklichung Ende 2019 wieder erlosch), zumal diese Grundstücke zum damaligen Bewilligungszeitpunkt noch von keinem Bebauungsplan erfasst waren. Es erscheint mit Blick auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes weiterhin 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) gegenständlichen Grundstücke zur Sicherung einer geordneten Bebauung und zur Erhaltung der gestalterischen Charakteristik (auch) dieser Grundstücke festlegte, mag dies auch aus Anlass des Baubewilligungsantrags zu Punkt 1.1. erfolgt sein (vgl. VfGH 30.9.1995, V 37/95 – V 39/95): Auch für das (nördlich dieser Grundstücke 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 gegenständlichen Grundstücke angrenzenden Nahbereich (F-Straße/R-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-Straße) zur Gemeindestraße „G", welche mehr als 60 m von den Baugrundstücken entfernt ist.
Die belangte Behörde konnte dem Landesverwaltungsgericht bereits im Vorverfahren 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 Rechtsfolgenanordnungen nach §§ 5, 9 und 16 Oö. BauO 1994 für den Fall eines normwidrigen Ansuchens 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