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-153228/3/WP

Datum:
Linz, 7. März 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des H S, vertreten durch x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Mauthausen vom 19. Juli 2021, GZ: 031/4/2020, betreffend Abweisung eines Antrages auf Schaffung eines Bauplatz bzw Änderung von Bauplätzen

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

I. Verfahrensgang:

1.1. Mit Eingabe vom 10. November 2020 beantragte der Beschwerdeführer (Bf) gestützt auf § 9 Oö. BauO 1994 die „Vereinigung der […] Grundstücke Nr. x8, x11, x10 und x7 zu Grundstück Nr. x7 der EZ x KG x M“ [Antrag, ON1 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Mit nunmehr in Beschwerde gezogenem Bescheid vom 19. Juli 2021 wies der Bürgermeister der Marktgemeinde Mauthausen (bB [belangte Behörde]) den Antrag des Bf ab. Begründend verweist die bB nach umfassender Darstellung des Verfahrensverlaufs auf die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Mauthausen erlassene Neuplanungsgebietsverordnung, die ein Verbot der Verringerung der „derzeit bestehenden Bauparzellen (Bauplätzen)“ statuiert. Dieser Bescheid wurde dem Bf zuhanden seines rechtsfreundlichen Vertreters am 21. Juli 2021 nachweislich zugestellt [Bescheid samt Rückschein, ON23 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.3. Mit Schriftsatz vom 17. August 2021 erhob der Bf durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter Beschwerde. Begründend legt der Bf umfassend dar, der beabsichtigten Vereinigung näher bezeichneter Grundstücke stünden weder die gesetzlichen Bestimmungen noch die Bestimmungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes entgegen. Insofern die bB einen Widerspruch zur Neuplanungsgebietsverordnung ins Treffen führe, sei auf die Rechtswidrigkeit dieser Verordnung sowohl in materiellrechtlicher wie auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht hinzuweisen. Den Antrag des Bf „mit Hilfe von mehreren schweren Verfahrensfehlern und in weiterer Folge mit Anlassgesetzgebung, nämlich Erlassung einer Verordnung zum Neuplanungsgebiet ohne die erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen mit Inkaufnahme von hohen Schadenersatzansprüchen und unter Verordnung eines Verbotes von Zusammenlegung von Bauplätzen im Wissen, dass die erforderlichen Verkehrswege zum verfahrensgegenständlichen Wohngebiet nicht vorhanden sind, abzuweisen, führt letztendlich dazu, dass die angefochtene Entscheidung der belangten Behörde nichtig erscheint. […] Vor Verordnung eines Neuplanungsgebietes wäre zu überprüfen gewesen, ob der Bebauungsplan überhaupt geändert werden kann. Ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich, weil zum Beispiel in Rechte des Beschwerdeführers eingegriffen wird, so ist die Verordnung eines Neuplanungsgebietes zu unterlassen“.

2. Mit Schreiben vom 25. August 2021 legte die bB die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Der Bf ist Alleineigentümer der verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr x8, x11, x10 und x7 der KG M [Antrag samt beiliegendem Grundbuchsauszug, Beschwerde, ON1 und ON30 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

Mit Bescheid der bB vom 14. April 2008 wurde für die verfahrensgegenständlichen Grundstücke jeweils die Bauplatzbewilligung erteilt [Antrag, Beschwerde, ON1 und ON30 des verwaltungsbehördlichen Aktes; Bauplatzbewilligungsbescheid, ON2 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Gemäß § 1 der Neuplanungsgebietsverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Mauthausen (vom Gemeinderat beschlossen am 1. Juli 2021, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel von 2. Juli 2021 bis 19. Juli 2021, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 12. August 2021; rechtswirksam seit 17. Juli 2021) wird der in der Planbeilage dargestellte Bereich [Neuplanungsgebiet ‚A-weg‘] zum Neuplanungsgebiet erklärt. Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der KG x M betroffen: [...] x7-11 [...].

Gemäß § 2 zweiter Spiegelstrich leg cit darf im Sinne einer flächensparenden Baulandentwicklung die Anzahl der derzeit bestehenden Bauparzellen (Bauplätzen) nicht verringert werden. Eine geringfügige Verschiebung von Bauplatzgrenzen bei Aufrechterhaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung soll aber zulässig sein. [...] Der eigentliche Zweck des Neuplanungsgebietes liegt [...] für den Teilbereich B, ebenfalls in der Auflassung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15 sowie in der Erstellung eines neuen Bebauungsplanes für diesen Bereich [Neuplanungsgebietsverordnung, ON22 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung

Die obigen Feststellungen beruhen auf den in Klammer angegebenen Beweismitteln, insbesondere den Schriftsätzen und Angaben des Bf sowie den im verwaltungsbehördlichen Akt einliegenden öffentlichen Urkunden.

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 4 VwGVG abgesehen werden, da bereits die Akten erkennen ließen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, zumal sich der Sachverhalt ausschließlich und unstrittig aus dem Antrag und den öffentlichen Urkunden ergibt und daher bloß eine Rechtsfrage zu beantworten war, und einem Entfall der Verhandlung weder Art 6 Abs 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 9 Abs 1 Oö. BauO 1994 bedürfen 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 Grundstücken, die zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören (Z 1) […] einer Bewilligung der Baubehörde.

1.2. Gemäß Abs 4 par cit hat die Baubehörde über den Antrag einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn Abweisungsgründe im Sinn der §§ 5 und 6 Oö. BauO 1994 nicht vorliegen.

1.3. Gemäß § 5 Abs 1 Oö. BauO 1994 ist die Bauplatzbewilligung zu erteilen, wenn die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt (Z 1), der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen (Z 2) und die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist (Z 3). Dabei sind die öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes besonders zu beachten.

1.4. Gemäß § 37b Abs 1 OÖ. ROG 1994 kann der Gemeinderat durch Verordnung bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist. Der Gemeinderat hat anlässlich der Verordnung die beabsichtigte Neuplanung, die Anlass für die Erklärung ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

1.5. Gemäß Abs 2 par cit hat die Erklärung zum Neuplanungsgebiet 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 Oö. BauO 1994 - 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. Dies gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß § 25 Abs 1 Oö. BauO 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. BauO 1994, sinngemäß.
1.6. 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.

2.1. Nach der stRsp des Verfassungsgerichtshofes (zur gleichlautenden Vorgängerbestimmung [§ 45 Abs 1 Oö. BauO 1994]) hat eine Neuplanungsgebietsverordnung die beabsichtigte Neuplanung in Grundzügen zu umschreiben (vgl etwa jüngst VfGH 22.9.2020, V 67/2019-11 mwN) und wird diesem Erfordernis insbesondere entsprochen, wenn „die für die Zielverwirklichung vorgesehenen Maßnahmen“ hinreichend dargestellt werden, die beabsichtigte Neuplanung in ihren Grundzügen hinlänglich umschrieben und „die dahinterstehenden Zielvorstellungen ausreichend deutlich gemacht“ werden [VfGH aaO).

2.2. Nach der stRsp des Verfassungsgerichtshofes sind Bebauungspläne für Einzelfälle nicht generell verfassungswidrig (VfSlg 13.306/1992, 17.815/2006), stehen aber unter einer besonderen, der sachlichen Rechtfertigung dienenden Begründungspflicht.

3.1. Der Bf beabsichtigt die Vereinigung mehrerer Bauplätze zu einem gemeinsamen Bauplatz. Diesbezüglich schränkt § 37b Abs 2 Oö. ROG 1994 die Bewilligungsfähigkeit derartiger Vorhaben erheblich ein, zumal die Bewilligung nur dann erteilt werden darf, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert.

3.2. Die hier anzuwendende Neuplanungsgebietsverordnung umschreibt in § 2 sehr ausführlich die Planungsabsichten und lässt insbesondere erkennen, dass unter „Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur […] ausschließlich Kleinhausbauten“ und „je Bauplatz maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein“ sollen. Offenkundig zur Sicherstellung dieser Planungsabsichten soll explizit im Lichte einer flächensparenden Baulandentwicklung die Anzahl der „derzeit bestehenden Bauparzellen (Bauplätzen) nicht verringert werden“.

3.3. Fallbezogen widerspricht daher die beabsichtigte Vereinigung von Bauplätzen zu einem gemeinsamen (großen) Bauplatz nicht nur den Intentionen, sondern explizit den Bestimmungen der Neuplanungsgebietsverordnung. Es ist daher vor dem Hintergrund des § 37b Abs 2 Oö. ROG 1994 davon auszugehen, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Bebauungsplans erschweren oder verhindern wird. Der bB kann daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie unter Bezugnahme auf § 37b Abs 2 Oö. ROG 1994 und unter Hinweis auf § 2 zweiter Spiegelstrich der Neuplanungsgebietsverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Mauthausen der beabsichtigten Vereinigung von Bauplätzen die Bewilligung versagt hat.

4.1. Soweit der Bf mit seinen umfassenden Ausführungen zur Rechtswidrigkeit der Neuplanungsgebietsverordnung implizit anregt, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge diese Verordnung dem Verfassungsgerichtshof zur Normprüfung vorlegen, so ist zunächst auf die eingangs zitierte stRsp des Verfassungsgerichtshofes zu verweisen. Den dort dargestellten Erfordernissen hinsichtlich ausreichender Bestimmtheit iSd Legalitätsprinzips entspricht die gegenständliche Neuplanungsgebietsverordnung nach hg Rechtsansicht jedenfalls, zumal die Neuplanungsgebietsverordnung die beabsichtigte Neuplanung nicht bloß in Grundzügen, sondern sehr ausführlich und mit hohem Detaillierungsgrad umschreibt. Nicht unerwähnt hat dabei zu bleiben, dass der Gemeinderat noch vor Erlassung der Neuplanungsgebietsverordnung eine ausführliche Stellungnahme des Ortsplaners zur Grundlagenforschung (ON27 des verwaltungsbehördlichen Aktes) eingeholt hat und unmittelbar nach Inkrafttreten der Neuplanungsgebietsverordnung die betroffenen Grundeigentümer von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes verständigt hat (ON28 des verwaltungsbehördlichen Aktes). Zudem hat sich der Gemeinderat in seinen Sitzungen ausführlich mit der beabsichtigten Neuplanung beschäftigt (siehe die im verwaltungsbehördlichen Akt einliegenden Sitzungsprotokolle).

4.2. Hinsichtlich der vom Bf behaupteten Verfahrensfehler im Zuge der Erlassung der Neuplanungsgebietsverordnung erlaubt sich das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auf den Bescheid der Oö. Landesregierung zu verweisen, wonach die „durchgeführte formale Prüfung der Verordnung […] keine Gesetzwidrigkeit ergeben hat“. Im Übrigen vermag das Vorbringen des Bf hinsichtlich etwaiger Verfahrensfehler bei der Erlassung der Neuplanungsgebietsverordnung eine in die Verfassungssphäre reichende Rechtswidrigkeit nicht aufzuzeigen. Beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestehen daher keine Bedenken an der Rechtmäßigkeit der Neuplanungsgebietsverordnung, weshalb von der Einleitung eines Normprüfungsverfahrens beim Verfassungsgerichtshof Abstand genommen wird.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes, nämlich § 37b Abs 2 Oö. ROG 1994 iVm § 2 zweiter Spiegelstrich der Neuplanungsgebietsverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Mauthausen beantwortet werden konnte. Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung 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.

Mag. Peterseil