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-153460/2/DM

Datum:
Linz, 10. Mai 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des Ö G, S, F, vertreten durch R H R, H, F, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Freistadt vom 19.1.2022, GZ: Bau-153/9-06-2022, betreffend Untersagung eines angezeigten Bauvorhabens gemäß Oö. BauO 1994

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, Sachverhalt:

1. Mit Schriftsatz vom 30.12.2021 zeigte (neben S G) der Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) die Ausführung der in den angeschlossenen zeichnerischen Skizzen bewehrten Erde (Stützmauer) samt Geländeveränderung auf dem Grundstück Nr. x, KG x, an.

In der Bauanzeige wird ausgeführt, die bewehrte Erde bzw. die damit verbundene Geländeveränderung verbreitere den Garten bzw. die Nutzfläche des Wohngebäudes auf dem angrenzenden Grundstück Nr. x, KG x, diene aber insbesondere auch der stufen- bzw. terrassenartigen Abstufung des Geländes hin zum westlich gelegenen Graben. Zur zeichnerischen Skizze (Beilage ./A der Bauanzeige) führte der Bf an:

„Rote Linie: An dieser Stelle wurde das Gelände auf eine Höhe von 120 cm aufgeschüttet und mit bewehrter Erde befestigt; dieser Bereich ist nunmehr auf gleichem Niveau mit dem ursprünglichen Gelände bzw auf Höhe des Keller-Geschoßes des Wohngebäudes auf dem Grundstück x. Es ist geplant, diesen Bereich noch mit rund 90 cm bewehrter Erde aufzuschütten. Als Absturzsicherung soll ein Geländer aus Holz und Alu errichtet werden.

Violette Linie: In diesem Bereich gibt es eine Geländekante. Hier soll es eine Aufschüttung in Höhe von 2,4 m in Vergleich zum ursprünglichen Gelände geben; die Sicherung erfolgt mit bewehrter Erde. Die rot markierte Fläche ist daher um 1,5 m tiefer gelegen als die als blau markierte Fläche; es wird damit sichergestellt, dass das Gelände weiterhin Richtung Graben abfällt.

Blaue Linie: Hier gibt es eine Aufschüttung in Höhe von 2,4 m in Vergleich zum ursprünglichen Gelände geben; die Sicherung erfolgte mit bewehrter Erde. Die blau markierte Fläche ist daher um 1,5 m tiefer gelegen als die grün markierte Fläche; es wird damit auch hier sichergestellt, dass das Gelände weiterhin Richtung Graben abfällt. Als Absturzsicherung soll ein Geländer aus Holz und Alu errichtet werden. Dieser Bereich wird auch mit Pflanzen und Bäumen besetzt, die sich nach Art und Umfang in das umliegende Gelände einfügen.

Gründe Linie: Dazu gibt es eine Bauanzeige vom 06.05.2021 in Bezug auf die Geländeveränderung mit bewehrter Erde. Dieser Bereich bleibt unverändert. Es wird eine Absturzsicherung hergestellt werden. Im schwarz markierten Bereich soll eine Stiege mit acht Stufen errichtet werden.

Zur Bepflanzung siehe nachstehend.“

2. Der hier rechtswirksame Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Freistadt Teil A: Flächenwidmungsteil Nr. x, Änderung Nr. x, „P – J“ (Beschluss des Gemeinderates vom 20.10.2014, Zl. x; kundgemacht in der Zeit von 5.1.2015 bis

20.1.2015) sieht für das gegenständliche Grundstück Nr. x, KG x, die Widmung „Grünland Grünzug: Siedlungsstrukturell bzw. ökologisch erhaltenswerter Freiraum als Gliederungselement der Stadtlandschaft. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen unzulässig“ vor.

3. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Freistadt (= belangte Behörde) vom 19.1.2022 wurde die Ausführung des angezeigten Bauvorhabens untersagt. Begründet wurde dies zusammengefasst mit der Widmungswidrigkeit des angezeigten Bauvorhabens, da es sich dabei zweifellos um eine bauliche Anlage handle.

4. In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 15.2.2022 führte der Bf im Wesentlichen aus, das angezeigte Bauvorhaben sei nicht zu versagen gewesen, weil eine bestimmungsgemäße Nutzung des Grünlandes iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 vorliege. Nach der Vollendung der Ausführung werde das gegenständliche Grundstück nicht nur neuerlich begrünt (gewährleiste den erforderlichen Erosionsschutz der Frontfläche), sondern werde auch die Böschung mit heimischen und standorttypischen Baum- und Straucharten bepflanzt werden. Da bewehrte Erde viel Flexibilität ermögliche und die Sichtflächen begrünt und bepflanzt würden, werde die Stützmauer sohin der Natur derart angepasst, dass sie sich nicht nur ins Landschaftsbild einfüge, sondern einige Zeit nach der Bepflanzung in der Natur nicht mehr ersichtlich sein werde. Gegenständlich essentiell sei, dass durch diese terrassierte Ausführung gerade dem Flächenwidmungsplan am ehesten entsprochen werde, um dem Zusatz „Siedlungsstrukturell bzw. ökologisch erhaltenswerter Freiraum als Gliederungselement der Stadtlandschaft“ und somit dem Widmungsziel Genüge zu tun. Bei einer Entfernung der Aufschüttung bzw. der bewehrten Erde auf dem Grundstück Nr. x gäbe es zum Grundstück Nr. x einen viel höheren Niveauunterschied, bei der angezeigten Ausführung werde das Gelände in terrassierter Form angelegt, sodass der Hang gerade nicht mehr derart steil abfalle.

5. Mit Schreiben vom 7.4.2022, beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 11.4.2022 eingelangt, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde. Daraus ergab sich der unter Punkt I. dargelegte Verfahrensgang und Sachverhalt widerspruchsfrei.

2. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entfallen, da das Landesverwaltungsgericht dies aufgrund des Vorliegens einer reinen Rechtsfrage nicht für erforderlich hielt und keine Partei einen diesbezüglichen Antrag gestellt hat.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Gemäß § 25 Abs. 1 Z 14 Oö. BauO 1994 sind Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m Höhe über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände anzeigepflichtig.

Gemäß § 25a Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 1 oder des § 35 Abs. 1 Z 3 vorliegen.

Gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 leg.cit. ist der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht.

Gemäß § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013 bedeutet Bauwerk: eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind

Gemäß § 30 Abs. 2 Oö. ROG 1994 sind als Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, im Flächenwidmungsplan je nach Erfordernis insbesondere gesondert auszuweisen:
[...]
5. sonstige Flächen des Grünlandes wie [...] Grünzüge oder Trenngrün.

Gemäß § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen.

1.2. Das gegenständliche Grundstück Nr. x, KG x, auf welchem das angezeigte Bauvorhaben ausgeführt werden soll, weist die Widmung „Grünland Grünzug“ mit folgender verbaler Umschreibung auf: „Siedlungsstrukturell bzw. ökologisch erhaltenswerter Freiraum als Gliederungselement der Stadtlandschaft. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen unzulässig“ auf.

2. Die belangte Behörde begründet ihre Untersagung der Ausführung des angezeigten Bauvorhabens damit, dass es sich bei dem angezeigten Bauvorhaben jedenfalls um eine bauliche Anlage handle und daher die Widmungskonformität nicht gegeben sei.

Der Bf führt in seiner Beschwerde aus, entgegen dieser Ausführungen der belangten Behörde dürften jedoch auf Grundstücken mit der Widmung Grünland Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig seien, um diese bestimmungsgemäß zu nutzen (§ 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994). „Bestimmungsgemäß“ bedeute, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstücks notwendig sei (Verweis auf Neuhofer, Oö. Baurecht Band I[7]). Es dürften in Grünzügen solche Bauten und Anlagen errichtet werden, die die Funktion der Grünfläche für die Schonung der Umwelt nicht beeinträchtigen (VfGH 1.3.1991, V201/90). Genau diese Voraussetzungen lägen gegenständlich vor, weshalb das angezeigte Bauvorhaben nicht zu versagen gewesen wäre. Beim gegenständlichen Bauprojekt handle es sich um eine Stützmauer, bei welcher durch bewehrte Erde bzw. die damit verbundene Geländeveränderung die Nutzfläche des Wohngebäudes des Bf auf dem Grundstück Nr. x verbreitert werde; das Bauprojekt diene aber insbesondere auch der stufen- bzw. terrassenartigen Abstufung des Geländes hin zum westlich gelegenen Graben. Nach der Vollendung der Ausführung werde das Grundstück Nr. x nicht nur neuerlich begrünt werden (gewährleiste den erforderlichen Erosionsschutz der Frontfläche), sondern werde auch die Böschung mit heimischen und standorttypischen Baum- und Straucharten dicht bepflanzt werden. Da bewehrte Erde viel Flexibilität ermögliche und die Sichtflächen begrünt und bepflanzt würden, werde die Stützmauer sohin der Natur derart angepasst, dass sie sich nicht nur ins Landschaftsbild einfüge, sondern einige Zeit nach der Bepflanzung in der Natur nicht mehr ersichtlich sein werde. Gegenständlich essentiell sei, dass durch diese terrassierte Ausführung gerade dem Flächenwidmungsplan am ehesten entsprochen werde, um dem Zusatz Siedlungsstrukturell bzw. ökologisch erhaltenswerter Freiraum als Gliederungselement der Stadtlandschaft und somit dem Widmungsziel Genüge zu tun. Bei einer Entfernung der Aufschüttung bzw. der bewehrten Erde auf dem Grundstück Nr. x gäbe es zum Grundstück Nr. x einen viel höheren Niveauunterschied; bei der angezeigten Ausführung werde das Gelände in terrassierter Form angelegt, sodass der Hang gerade nicht mehr derart steil abfalle. Die Ausführung entspreche daher nicht nur entscheidend besser der Siedlungsstruktur, sondern schaffe auch eine bessere Gliederung derselben, weil das besiedelte Gebiet vor dem Waldgebiet im Westen nicht so abrupt ende und damit ein in sich stimmiges Landschafts- bzw. Siedlungsbild geschaffen werde. Die geplanten Baumaßnahmen seien sohin zur bestimmungsgemäßen Nutzung des Grundstücks notwendig, und zwar einerseits für den im Grünland befindlichen Teil, aber auch für das Wohngebäude auf dem Grundstück Nr. x für eine erweiterte Grünfläche. Das Bauvorhaben widerspreche so entgegen der Rechtsansicht der

belangten Behörde nicht dem Flächenwidmungsplan, sondern werde dadurch dem Widmungszweck vielmehr entsprochen.

Zunächst ist dazu festzuhalten, dass der Verweis des Bf auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 1.3.1991, V 201/90, schon deshalb nicht greift, weil es in dem damals beurteilten Fall um die reine Widmung „Grünland – Grünzug“ ging, im hier konkreten Fall der Verordnungsgeber jedoch zusätzlich zur Widmung „Grünland – Grünzug“ folgende Verbalfestlegung vorsieht: „Siedlungsstrukturell bzw. ökologisch erhaltenswerter Freiraum als Gliederungselement der Stadtlandschaft. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen unzulässig“. Der Bf nimmt auch Bezug auf diese Verbalfestlegung, führt jedoch nur deren ersten Satz ins Treffen, zum zweiten Satz verschweigt er sich. Gerade dieser zweite Satz der Verbalfestlegung normiert jedoch ausdrücklich, dass auf diesen Flächen (der Grünland-Grünzug Widmung) die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen unzulässig ist.

Gemäß § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. "Bestimmungsgemäß" bedeutet, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes notwendig ist. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist an diesen Begriff ein strenger Maßstab anzulegen; eine bloße "Nützlichkeit" der Bauten und Anlagen ist nicht ausreichend (VwGH 3.10.2019, Ra 2019/05/0283 uva). Auf einer mit einer Sonderwidmung im Grünland versehenen Fläche sind nur Bauten oder bauliche Anlagen zulässig, die allein für die Nutzung im Sinn der vorgesehenen Sonderwidmung des Grünlandes als nötig angesehen werden können; eine nur teilweise Nutzung zu diesem Zweck erfüllt hingegen diese Voraussetzung nicht (VwGH 30.10.2018, Ra 2016/05/0139 mHa VwGH 24.3.2015, 2013/05/0221, und VwGH 6.11.2013, 2012/05/0082).

Im konkreten Beschwerdefall besteht nun die Sonderwidmung „Grünland – Grünzug“ (§ 30 Abs. 2 Z 5 Oö. ROG 1994) mit der angeführten Verbalfestlegung: „Siedlungsstrukturell bzw. ökologisch erhaltenswerter Freiraum als Gliederungselement der Stadtlandschaft. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen unzulässig.“

Dass es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben („Geländeveränderung mit bewehrter Erde / Stützmauer“) um eine bauliche Anlage bzw. ein Bauwerk handelt, wird auch vom Bf nicht in Zweifel gezogen. Es wird diesbezüglich auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 29.9.2015, Ra 2015/05/0039, hingewiesen, in der die Beurteilung eines „bewehrte Erde Systems“ als bauliche Anlage bestätigt wurde.

Nun sieht die hier gegenständliche Widmung aber durch ihren zweiten Satz der Verbalfestlegung gerade vor, dass auf diesen Flächen der „Grünland-Grünzug“-

Widmung die Errichtung von (Gebäuden und) baulichen Anlagen unzulässig ist. Da mit dem angezeigten Bauvorhaben eine bauliche Anlage errichtet werden soll, liegt ein Widerspruch zur hier maßgeblichen Flächenwidmung vor. Aus dem ersten Satz der Verbalfestlegung kann diesbezüglich auch nichts anderes abgeleitet werden, spricht dieser doch vielmehr von einem „siedlungsstrukturell bzw. ökologisch erhaltenswerten Freiraum“, was eine Veränderung des Geländes in der vom Bf angezeigten Art und Weise nicht meinen kann bzw. geradezu ausschließt.

3. Im Ergebnis hat die belangte Behörde die Ausführung des angezeigten Bauvorhabens daher zu Recht gemäß § 25a Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 wegen Widerspruchs zum hier rechtswirksamen Flächenwidmungsplan untersagt.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Es konnte auf die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zurückgegriffen werden. Im Übrigen ist der Wortlaut der zitierten Normen eindeutig; die konkrete Beurteilung des Einzelfalles hat keine über den Anlassfall hinausgehende Bedeutung.

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. Manzenreiter