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-153688/3/DM/MH

Datum:
Linz, 12. Jänner 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der G W, vertreten durch T R, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Klaus a. d. Pyhrnbahn vom 28.6.2022, GZ: Bau-14/2021, betreffend Versagung einer Baubewilligung

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:

Mit Eingabe vom 29.4.2021 beantragte die Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) unter Vorlage von Projektunterlagen die Bewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 55 Wohnungen auf den Grundstücken Nr. x und x, beide KG K.

Mit – nunmehr in Beschwerde gezogenem – Bescheid vom 28.6.2022 wies der Bürgermeister der Gemeinde Klaus a. d. Pyhrnbahn (im Folgenden kurz: belangte Behörde) den Baubewilligungsantrag gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 ab.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde vom 25.7.2022, mit der die Bf die Befangenheit des Bürgermeisters, die Verletzung von Verfahrensvorschriften, unrichtiger rechtlicher Beurteilung und Rechtswidrigkeit des Bescheidinhalts sowie die Verfassungs- und Gesetzwidrigkeit der Neuplanungsgebietsverordnung „Nr. x – K“ geltend macht.

Mit Schreiben vom 16.11.2022, beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 21.11.2022 eingelangt, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verwaltungs- und Verordnungsakt zur Entscheidung vor.

Der von der Bf direkt an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich übermittelte Beschwerdeschriftsatz vom 25.7.2022 langte am 23.11.2022 ein.

II. Festgestellter Sachverhalt:

Die Bf beantragte die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 55 Wohnungen auf den Grundstücken Nr. x und x, beide KG K. Projektiert sind 3 Häuser mit je 4 Geschoßen und einer GFZ von 0,89.

Gemäß §§ 1 und 2 der Verordnung Neuplanungsgebiet „Nr. x – K“, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Klaus a. d. Pyhrnbahn am 31.3.2022, kundgemacht durch Anschlag vom 26.4.2022 bis 13.5.2022, geprüft durch die Oö. Landesregierung (Schreiben vom 19.7.2022), rechtswirksam seit 11.5.2022, werden näher bezeichnete Grundstücke im Gemeindegebiet der Gemeinde K, insbesondere die Baugrundstücke Nr. x und x, beide KG K, zum Neuplanungsgebiet erklärt. Der Erläuterungsbericht vom 28.3.2022 und der Lageplan „Neuplanungsgebiet Nr. x – K“ vom 28.3.2022 sind Bestandteil dieser Verordnung.

In diesem Neuplanungsgebiet sind in § 3 der Verordnung unter anderem folgende Festlegungen vorgesehen:

„(a) Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhe darf maximal 3 oberirdische Geschoße (gem. Begriffsdefinition OIB-Richtlinien) betragen.

(b) Dachform:

Es sind keine Dachraumausbauten oder Dachgeschoße zulässig, die Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (max. Dachneigung 8°) auszuführen.

(c) Anzahl der Wohneinheiten

Als für diesen Bereich vertretbare und daher maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten wird eine Obergrenze von 36 Wohneinheiten festgelegt. Diese Zahl ergibt sich aus max. drei zulässigen punktförmigen max. dreigeschoßigen Gebäuden, die als Vierspänner ausgebildet sind. (3 Gebäude x 3 Geschoße x 4 Wohnungen = 36 Wohneinheiten)

(d) Dichte

Für die Bebauung des Baufeldes wird eine Grundflächenzahl (mit Hauptgebäuden bebaute Fläche / Bauplatzfläche) von max. 0,25 definiert.“

III. Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde sowie den Verordnungsakt zur Neuplanungsgebietsverordnung „Nr. x K“. Daraus ergab sich der unter Punkt II. festgestellte 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 (siehe dazu sogleich unter Punkt IV.).

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Soweit die Bf das Vorliegen einer Befangenheit des Bürgermeisters der Gemeinde Klaus a. d. Phyrnbahn einwendet, übersieht die Bf, dass allfällige Verfahrensmängel infolge Mitwirkung befangener Organwalter im verwaltungsbehördlichen Verfahren durch ein vor dem Verwaltungsgericht geführtes Verfahren saniert werden (vgl. VwGH 19.1.2021, Ra 2019/05/0213, mwN).

2. Gemäß § 37b Abs. 2 Oö. ROG 1994 hat die Erklärung zum Neuplanungsgebiet die Wirkung, dass (unter anderem) Baubewilligungen 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. Gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 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 einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet widerspricht.

Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben widerspricht aufgrund der Zahl der Wohneinheiten, der vorgesehenen Anzahl der Geschoße und der Grundflächenzahl der Neuplanungsgebietsverordnung „Nr. x – K“. Dies wird von der Bf in der Beschwerde nicht bestritten; eine Umplanung erfolgte im gegenständlichen Verfahren nicht. Das beabsichtigte Bauvorhaben widerspricht daher 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 Bebauungsplanes erschweren oder verhindern wird. Die belangte Behörde hat daher zu Recht unter Hinweis auf die Bestimmungen der Neuplanungsgebietsverordnung den Baubewilligungsantrag der Bf abgewiesen.

3. Weiters führt die Bf in ihrem umfassenden Beschwerdevorbringen zusammengefasst – soweit hier relevant – eine willkürliche Anlassgesetzgebung sowie die Rechtswidrigkeit der Neuplanungsgebietsverordnung an.

3.1. Der Verfassungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung VfSlg 14.271/1995 (betreffend eine „Neuplanungsgebietsverordnung“ für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes, die damals noch als „Bausperre“ bezeichnet wurde) ausgeführt, dass es genüge, in der Verordnung über die Bausperre die beabsichtigte(n) Widmungsänderung(en) zu benennen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der Bausperre von der Zulässigkeit der Änderungsabsichten abhänge: Ob nämlich die Voraussetzungen für eine Flächenwidmungs-planänderung vorlägen, brauche bei Erlassung der Verordnung (noch) nicht geprüft zu werden. Auch eine entsprechende Grundlagenforschung sei nicht im Zuge der Verhängung der Bausperre, sondern erst im Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes anzustellen.

Der Verfassungsgerichtshof führte ferner aus, dass eine Bausperre „um eine Bebauung zu verhindern“ nicht von vornherein gleichheitswidrig, weil missbräuchlich sei. Es sei nämlich gerade der Sinn der Bausperre, baurechtliche Bewilligungen und damit das Unterlaufen der Änderungsabsicht des Gemeinderates durch Bebauungen der von der Bausperre betroffenen Grundstücke zu verhindern, sofern eine solche Bebauung nicht „ausnahmsweise“ mit der beabsichtigten Planänderung vereinbar sei.

In diesem Sinne hat auch der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass eine Bausperre nicht das Ergebnis der Änderung eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes vorweg nehme, sondern innerhalb ihres von vornherein begrenzten Geltungszeitraums die Prüfung der Frage, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine solche Änderung vorliegen, ermögliche (vgl. VwGH 6.11.2013, 2010/05/0072, mwN).

Ob die Voraussetzungen für die Erlassung eines Bebauungsplanes vorliegen, ist daher erst im Verfahren zur Erlassung des Bebauungsplanes zu erheben.

Es ist nicht per se unzulässig, eine Regelung bloß auf ein Grundstück zu beziehen oder unter Berücksichtigung eines bestehenden Bauvorhabens zu erlassen (vgl. etwa VfSlg. 8163/1977, wonach der Umstand, dass die Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes für eine Bauparzelle anlässlich eines diese Bauparzelle betreffenden Baubewilligungsverfahrens erfolgte, für sich allein keine Gesetzwidrigkeit darstellt, wenn darin nicht eine unsachliche Begünstigung oder Benachteiligung einer Person liegt, sondern sachliche Gründe maßgeblich sind; siehe ferner etwa VfSlg. 17.224/2004; siehe zuletzt auch VfGH 30.11.2021, V 600/2020).

3.2. In § 2 der verfahrensgegenständlichen Neuplanungsgebietsverordnung wird auf den Erläuterungsbericht des Ortsplaners vom 28.3.2022 samt angeschlossenem Lageplan „Neuplanungsgebiet Nr. x – K“ verwiesen, welcher Bestandteil der Verordnung ist. Die Bf wendet ein, dass in § 3 der gegenständlichen Neuplanungsgebietsverordnung auf einen angeschlossenen Bebauungsplanentwurf verwiesen wird, welcher der Verordnung nicht beiliegt. In der Zusammenschau ergibt sich, dass damit offensichtlich der in § 2 der Verordnung angeführte Lageplan „Neuplanungsgebiet Nr. x – K“ vom 28.3.2022, in welchem die Planungsziele, wie in § 3 lit (a) – (d) der Verordnung angeführt, festgelegt sind, gemeint ist.

Auch wenn die Neuplanungsgebietsverordnung nicht unmittelbar auf die geplante Erlassung eines Bebauungsplanes Bezug nimmt, so wird in § 2 der Verordnung auf den Erläuterungsbericht vom 28.3.2022 (als Bestandteil der Verordnung) verwiesen, in welchem auf die Erstellung eines Bebauungsplanes abgestellt wird. Zudem sind die in § 3 normierten Festlegungen solche Inhalte, die typischerweise in einem Bebauungsplan geregelt werden, sodass sich aus Sicht des Landesverwaltungsgerichts keine Rechtswidrigkeit der Verordnung ergibt.

Aus dem Erläuterungsbericht und dem Lageplan ergibt sich, dass die verfahrensgegenständlichen Flächen im Bereich des Ortszentrums des Gemeindehauptortes K liegen. Die Bestandsstruktur wird wie folgt beschrieben und in der Planbeilage dargestellt:

Nördlich, nordöstlich sowie westlich des Neuplanungsgebietes bestehen Einfamilienhausbebauungen mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Südlich und östlich des Neuplanungsgebietes befinden sich Geschoßwohnbauten mit durchwegs dreigeschossiger Bebauung. Nördlich des Neuplanungsgebiets sind das Gemeindeamt sowie das Feuerwehrgebäude situiert, welche eine zweigeschossige Bebauung aufweisen. Das Kabinengebäude des Schwimmbads ist eingeschossig. Das Gasthaus „S“ besteht aus einem zweigeschossigen und einem viergeschossigen Bauteil.

Die gegenständliche Verordnung zielt auf eine Reduzierung der Bebauungsdichte ab, dies ergibt sich durch die Festlegung der Gebäudehöhe, der Dachform, der Anzahl der Wohneinheiten und der Grundflächenzahl, da die umliegende Bebauung vor allem aus Einfamilienhäusern und Wohnbauten mit max. drei Geschoßen besteht. Die Aufrechterhaltung dieser Bebauungsstruktur erscheint daher nicht unsachlich.

In § 3 der Verordnung wird das Erfordernis des Neuplanungsgebiets damit begründet, dass aufgrund der städtebaulichen Situation und der im Umfeld bestehenden Gebäude der gegenständliche Bereich des Neuplanungsgebietes „Nr. x – K“ zum Zweck eines mehrgeschossigen Wohnbaus grundsätzlich geeignet ist, er soll aber Gegenstand vertiefter Überlegungen hinsichtlich Bebauungsdichte, Gebäudestellung und Fluchtlinienverlauf sein. Insbesondere soll die Verkehrsanbindung und die Stellplatzsituation einer nachhaltigen Lösung zugeführt werden.

Die Neuplanungsgebietsverordnung beschreibt die beabsichtigte Neuplanung in § 3 lit (a) – (d) detailliert. Die gemäß § 37b Abs. 1 Oö. ROG 1994 vorgesehene Umschreibung der Grundzüge der Neuplanung erfolgt daher jedenfalls in einer ausreichenden Weise. Im Ergebnis bestehen beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich keine Bedenken an der Rechtmäßigkeit der Neuplanungsgebiets-verordnung, weshalb von der Einleitung eines Normprüfungsverfahrens beim Verfassungsgerichtshof Abstand genommen wird.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. 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 § 3 der Neuplanungsgebietsverordnung Nr. 1 – Klaus Mitte des Gemeinderates der Gemeinde Klaus a. d. Phyrnbahn 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.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Manzenreiter