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-153760/13/WP

Datum:
Linz, 2. August 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der C B GmbH, vertreten durch x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Mattighofen vom 21. Oktober 2022, GZ: B-2022-1118-00092, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 1. Februar 2023, GZ: B-2022-1118-00092-BVE, betreffend Erteilung einer Bauplatzbewilligung unter Auflagen, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 4. Juli 2023

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Spruch der Beschwerdevorentscheidung dahingehend abgeändert, dass dieser wie folgt zu lauten hat: „Der Beschwerde wird stattgegeben und Spruchpunkt 2 des in Beschwerde gezogenen Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Mattighofen vom 21. Oktober 2022 ersatzlos aufgehoben“.

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 Bescheid vom 21. Oktober 2022 erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Mattighofen (belangte Behörde [bB]) der Beschwerdeführerin (Bf) die Bauplatzbewilligung zur Schaffung eines Bauplatzes auf Grundstück Nr x1, EZ x der KG M unter folgenden Auflagen: „a) Je geplanter Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten b) Das geplante Gebäude darf max. 3 oberirdische Geschoße mit einer max. Raumhöhe von 2,50 m aufweisen c) Die Spielplatzgröße hat den Erfordernissen des § 11 BauTV 2013 idgF zu entsprechen d) Vor Errichtung einer Einfriedung (auch lebende Zäune) entlang des öffentlichen Gutes ist das Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Mattighofen herzustellen“. Begründend wird ausgeführt, unter Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen bestünden keine Bedenken gegen die Erteilung der Bauplatzbewilligung.

1.2. Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende Beschwerde, in der die Bf Rechtswidrigkeit des Inhalts, Verletzung maßgeblicher Verfahrensvorschriften und denkunmögliche Gesetzesanwendung geltend macht. Ihr Vorbringen, insbesondere zur Rechtswidrigkeit des Inhalts und zur denkunmöglichen Gesetzesanwendung begründet die Bf umfassend.

1.3. In der Folge holte die bB eine „Stellungnahme Grundstück x1 KG x M Einschränkung der Gebäudehöhe auf 3 Geschoße“ vom 16. Jänner 2023 des Ortsplaners der Stadtgemeinde Mattighofen ein und räumte der Bf die Möglichkeit zur Stellungnahme ein. Mit Schriftsatz vom 30. Jänner 2023 nahm die Bf unter gleichzeitiger Vorlage einer „gutachterlichen Stellungnahme“ des DI A A vom 28. Jänner 2023, Stellung.

1.4. Mit Erledigung vom 1. Februar 2023 erließ die bB eine Beschwerde-vorentscheidung, mit der sie die Beschwerde als unbegründet abwies. Begründend setzt sich die bB mit den (gutachterlichen) Stellungnahmen auseinander und gibt der Stellungnahme des Ortsplaners gegenüber jener des DI A den Vorzug. Im Rechtlichen geht die bB davon aus, dass zur Wahrung des Ortsbildes eine Begrenzung mit maximal drei oberirdischen Geschossen notwendig ist.

1.5. Mit Vorlageantrag vom 15. Februar 2023 begehrt die Bf die Vorlage der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungs-gericht).

2.1. Mit Schreiben vom 20. Februar 2023 legte die bB die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

2.2. Mit Schriftsatz vom 27. März 2023 legte die Bf ein „Gutachten zum Landschafts- und Ortsbild“ der Dipl.-Ing^{in} Dr.^{in} O L vom 1. März 2023 vor. Dieses wurde der bB mit der Möglichkeit zur Ergänzung der (gutachterlichen) Stellungnahme des Ortsplaners der Stadtgemeinde Mattighofen übermittelt. Mit Eingabe (E-Mail) vom 6. Juni 2023 legte die bB die entsprechende Ergänzung vor, die seitens des Verwaltungsgerichts der Bf mit Erledigung vom 12. Juni 2023 zur Kenntnisnahme übermittelt wurde. Mit Schriftsatz vom 3. Juli 2023 erstattete die Bf ergänzendes Vorbringen und legte eine (ergänzende) Stellungnahme der Dipl.-Ing^{in} Dr.^{in} O L vor.

2.3. Am 4. Juli 2023 führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der neben den Parteien und ihren Vertretern die Privatsachverständige Dipl.-Ing^{in} Dr.^{in} O L sowie der Ortsplaner der Stadtgemeinde Mattighofen, DI H Z, teilnahmen. Im Rahmen der Verhandlung erörterten die Sachverständigen ihre Gutachten und wurde diesen die Gelegenheit gegeben, in Rede und Gegenrede ihre fachlichen Ausführungen näher zu begründen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Das Verwaltungsgericht geht von folgendem Sachverhalt aus:

1.1. Die Bf beabsichtigt die Schaffung eines Bauplatzes auf Grundstück Nr x1, EZ x der KG M, dargestellt in der Mappendarstellung des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing. J W, R, vom 23. August 2022 [Ansuchen, Mappendarstellung, ON1 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Das Grundstück Nr x1 der KG M weist die Widmung „Bauland – Wohngebiet“ auf [Stellungnahme Ortsplaner, Seite 2, ON4 des verwaltungsbehördlichen Aktes, Auszug DORIS].

1.3. Im technisch relevanten Beurteilungsgebiet (Nah- und Mitteldistanz) besteht kein einheitliches Ortsbild; die Bebauung im Beurteilungsgebiet ist heterogener Natur, weist keine einheitlichen Charakteristika auf und besteht aus einer erheblichen Zahl vier- und mehrgeschossiger Gebäude. Zudem weist die Bebauung im relevanten Beurteilungsgebiet keine regionaltypische Bebauung auf [Ausführungen der Privatsachverständigen sowie des Ortsplaners, Niederschrift, Tonbandprotokoll, Seite 3ff; Beilage ./A zur Niederschrift, ON11, Gutachten der Privatsachverständigen, ON2, jeweils des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen beruhen auf den in Klammer angegebenen Beweismitteln. Im Verfahren war zunächst umstritten, ob zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 5 Abs 1 Oö. BauO 1994) eine Einschränkung der Bebaubarkeit des Bauplatzes sachlich gerechtfertigt ist. Bei der Würdigung der schriftlichen Ausführungen des Ortsplaners ist zunächst zu beachten, dass diese nicht vor dem Hintergrund der Beurteilung des Vorliegens eines (schützenswerten) Ortsbildes erfolgten, sondern, ob aus raumplanerischer bzw ortsplanerischer Sicht eine Einschränkung der Bebauung auf eine maximale Geschossanzahl (technisch) möglich erscheint (Ausführungen Ortsplaner, Niederschrift, Tonbandprotokoll, Seite 7 oben). Mit der – rechtlich relevanten – Frage konfrontiert, ob im relevanten Beurteilungsgebiet (das sich weitgehend mit jenem Gebiet deckt, das die Privatsachverständige ihrer Beurteilung zugrunde legt) ein einheitliches (schützenswertes) Ortsbild besteht, folgt der Ortsplaner in seinen (mündlichen) Ausführungen der Ansicht der Privatsachverständigen. Dies insbesondere deshalb, da im Beurteilungsgebiet eine heterogene Bebauung besteht. Damit besteht in der zentralen Frage, ob ein (einheitliches) Ortsbild vorliegt, kein Widerspruch zwischen den Gutachten der Sachverständigen. Im Übrigen konnte die Privatsachverständige in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise darlegen, dass es bei der Beurteilung des Bestehens oder Nichtbestehens eines (einheitlichen) Orts- und Landschaftsbildes im konkreten Fall auf die Nah- und Mitteldistanz ankommt, der Ferndistanz dagegen keine Bedeutung zukommt. Ausgehend von diesem Beurteilungsgebiet zeigt schon der Befund der Privatsachverständigen (der sich im Wesentlichen mit jenem des Ortsplaners deckt), dass der Baubestand aus einer Mischung zwischen Einfamilienhäusern (überwiegend aus den 1960er Jahren) und (neueren) mehrgeschossigen Wohnbauten besteht, wobei das Gebiet maßgeblich von letztgenannten geprägt wird. Bereits im Bestand existiert eine Vielzahl vier- und mehrgeschossiger Wohnbauten, die allerdings keinen einheitlichen Charakteristika (zB Dachform, Fassadengestaltung) folgen und auch keine Regionaltypizität aufweisen. Treffend bezeichnen die Sachverständigen den Baubestand als „heterogen“, die Privatsachverständige das Gebiet als „bunt gemischt“. Für das Verwaltungsgericht steht aufgrund der schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen der Privatsachverständigen, die durch die vorliegenden Lichtbilder (Luftbild wie auch Lichtbilder aus der Perspektive der am verfahrensgegenständlichen Grundstück vorbeiführenden (Haupt-)Verkehrsachse) eindrücklich untermauert werden, fest, dass im relevanten Beurteilungsgebiet aus technischer Sicht kein (einheitliches) Ortsbild besteht.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 5 Abs 1 Oö. BauO 1994 hat über einen Antrag gemäß § 4 leg cit die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bauplatzbewilligung ist zu erteilen, wenn 1. die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt, 2. der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen und 3. die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist. Dabei sind die öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes besonders zu beachten. […] Gemäß Abs 2 par cit dürfen Grundflächen, die sich wegen der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen oder deren Aufschließung unvertretbare öffentliche Aufwendungen (für Straßenbau, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung und dergleichen) erforderlich machen würde, nicht als Bauplätze bewilligt werden. Gemäß Abs 3 par cit kann die Bauplatzbewilligung auch unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, die der Sicherung der im Abs 1 und 2 angeführten Interessen dienen. § 46 Abs 4 erster Satz gilt sinngemäß.

1.2. Gemäß § 18 Abs 1 Oö. Straßengesetz 1991 dürfen soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, Bauten und sonstige Anlagen, wie lebende Zäune, Hecken, Park- und Lagerplätze, Teiche, Sand- und Schottergruben, an öffentlichen Straßen, ausgenommen Verkehrsflächen gemäß § 8 Abs 2 Z 3, innerhalb eines Bereichs von acht Metern neben dem Straßenrand nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn dadurch die gefahrlose Benützbarkeit der Straße nicht beeinträchtigt wird. Wird die Zustimmung nicht oder nicht binnen einer Frist von sechs Wochen ab schriftlicher Antragstellung erteilt, entscheidet über die Zulässigkeit die Behörde mit Bescheid, wobei in diesem Verfahren der Straßenverwaltung Parteistellung zukommt.

2. Nach stRsp (statt vieler: VwGH 23.7.2013, 2010/05/0119 mwN) versteht man unter einem Ortsbild „in erster Linie die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles, gleichgültig ob nun die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. Geprägt wird dieses Ortsbild grundsätzlich von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst, wenn auch in diesem Zusammenhang Gesichtspunkte miteinbezogen werden, die über die Wirkung dieser baulichen Anlagen hinausgehen und etwa auch noch die bildhafte Wirkung von Grünanlagen, Parklandschaften, Schlossbergen und dergleichen miteinbezogen wird, die neben den baulichen Anlagen dem jeweiligen ‚Orts- und Stadtbild' das Gepräge geben (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 9. April 1992, Zl. 91/06/0153, zu einer vergleichbaren Bestimmung im Vlbg. BauG). Das Ortsbild ist jedenfalls anhand des (konsentierten) vorhandenen Bestandes zu beurteilen,

insoweit ihm ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist, welche den (notwendigen) Maßstab dafür bildet, ob ein Bauvorhaben dieses Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Ein Ortsbild (oder Ortsteilbild), dem ein solcher Zusammenhang fehlt, sodass ein Bauvorhaben geradezu beliebig in einem Belang als störend in anderen Belangen jedoch als sich einfügend empfunden werden kann, ist mangels eines geeigneten Beurteilungsmaßstabes kein schützenswertes Ortsbild […]. Die Frage der Störung des Ortsbildes und/oder Landschaftsbildes kann nur durch ein begründetes Sachverständigengutachten geklärt werden. Dabei muss der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten. Die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Ortsbildes und Landschaftsbildes müssen durch das Gutachten erkennbar sein […]“.

3.1. Fallbezogen stützt die bB die Auflage hinsichtlich einer maximal zulässigen Geschossanzahl (Spruchpunkt 2, lit b) auf das in § 5 Abs 1 Oö. BauO 1994 aufgezählte öffentliche Interesse an der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes. Das Beweisverfahren hat unzweifelhaft ergeben, dass der Gebäudebestand im relevanten Beurteilungsraum kein „Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik“ aufweist, somit kein schützenswertes Ortsbild besteht. Besteht aber kein schützenswertes Ortsbild, kann denklogisch auch kein öffentliches Interesse an dessen Wahrung bestehen. Der von der bB der Bauplatzbewilligung beigesetzten Auflage mangelt es daher an einer sachlichen Grundlage. Diese war daher ersatzlos zu beheben.

3.2. Bei den unter Spruchpunkt 2, lit a), c) und d) als „Auflagen“ bezeichneten Spruch(unter-)punkten handelt es sich um normativ formulierte „Hinweise“ auf (andere) gesetzliche Verpflichtungen respektive Rechtsbelehrungen im losen Zusammenhang mit der Bebauung eines Bauplatzes. Bloße, dh nicht normative, Hinweise auf den Eintritt bestimmter, vom Gesetz selbst für den Fall der Erteilung einer Bewilligung vorgesehener Rechtsfolgen im Bescheid oder (sonstige) Rechtsbelehrungen können aber nicht als Auflagen angesehen werden (vgl *Hengstschläger/Leeb*, AVG, Rz 28 zu § 59 mit umfangreichen Nachweisen aus der Rsp). Zudem handelt sich bei dem vorliegenden Verfahren um ein Verfahren zur Erteilung einer Bauplatzbewilligung (antragsbedürftiges Verwaltungsverfahren). Etwaige Auflagen nach anderen gesetzlichen Grundlagen kommen in einem solchen Verfahren nicht in Betracht. Spruchpunkt 2, lit a), c) und d) waren daher ebenso (ersatzlos) zu beheben.

3.3. Weder im verwaltungsbehördlichen noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren sind Versagungsgründe, die der Erteilung der Bauplatzbewilligung entgegenstünden, hervorgekommen. Auch die bB ist bei ihrer Entscheidung von einer Bewilligungsfähigkeit (abgesehen von den beigefügten Auflagen)

ausgegangen. Der Beschwerde war daher unter Behebung der beigefügten Auflagen stattzugeben und die Bauplatzbewilligung ohne Auflagen zu erteilen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnte. Fragen der Beweiswürdigung sowie die Beurteilung der Frage, ob ein schützenswertes Orts- und/oder Landschaftsbild vorliegt, sind Fragen der Einzelfallbeurteilung, der regelmäßig keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt. 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. Peterseil