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-153761/14/WP

Datum:
Linz, 29. Juni 2023

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der B GmbH, vertreten durch x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Grein vom 30. Dezember 2022, GZ: Bau-2/2022 Pr, wegen Versagung einer Baubewilligung, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26. Juni 2023 unter Beiziehung einer bautechnischen Amtssachverständigen, durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

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 7. Februar 2022 beantragte die Beschwerdeführerin (Bf) die Erteilung der Baubewilligung für den „Neubau eines Mehrfamilienwohnhaus[es] mit Geschäft und [den] Neubau eines Doppelhauses“ auf den Grundstücken Nr x1 und x2 der KG G mit der Grundstücksadresse „x“, dargestellt im Einreichplan der Planungsbüro Schatz KG in Naarn vom 7. Februar 2022, Plannummer EP 677/01ff und beschrieben in der Baubeschreibung vom gleichen Tag [Baubewilligungsantrag, Einreichplan, Baubeschreibung, alle einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

1.2. Am 1. März 2022 führte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Grein (belangte Behörde [bB]) eine mündliche Bauverhandlung durch, in deren Zuge Nachbarn (schriftlich und mündlich) Einwendungen erhoben. In der Folge holte die bB eine abschließende Stellungnahme des Ortsplaners zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild ein.

1.3. In seiner Stellungnahme vom 29. März 2022 kommt der Ortsplaner unter Bezugnahme auf seine bisherigen Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass aus Sicht der Ortsplanung „keine gravierenden ortsbildschädlichen Wirkungen zu erwarten“ seien. In der Folge beauftragte die bB den Ortsbildbeirat des Landes Oberösterreich mit der Erstattung eines Gutachtens zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild. In seinem Gutachten vom 10. Oktober 2022 kommt der Ortsbildbeirat für Oö. Nordost zum Ergebnis, dass die „gegenständliche Planung [sei] aus Sicht des Oö. Ortsbildbeirates derzeit jedenfalls mit maßgeblich negativen Auswirkungen auf das historische Ortsbild von Grein negativ zu beurteilen“.

1.4. Mit nunmehr in Beschwerde gezogenem Bescheid wies die bB den Baubewilligungsantrag ab und versagte der Bf die Erteilung der Bewilligung. Begründend wird auf das negative Gutachten des Ortsbildbeirates verwiesen.

1.5. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, die einerseits Verfahrensfehler und andererseits inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend macht.

2.1. Mit Schreiben vom 24. Februar 2023 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

2.2. Mit Erledigung vom 10. März 2023 beauftragte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die bautechnische Amtssachverständige (ASV) mit der Erstattung

eines Gutachtens zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild.

2.3. Mit Erledigung vom 13. März 2023 beraumte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache an und kündigte gleichzeitig an, dass die Erstellung eines Gutachtens zur Frage des Orts- und Landschaftsbildes in Auftrag gegeben worden sei und dieses Gutachten rechtzeitig vor der Verhandlung zur Kenntnisnahme übermittelt werde.

2.4. Mit Erledigung vom 11. Mai 2023 erstattete die ASV ihr Gutachten schriftlich. Das Gutachten wurde den Parteien mit Erledigung vom 15. Mai 2023 zur Kenntnisnahme und der Möglichkeit zur Stellungnahme bis 12. Juni 2023 übermittelt.

2.5. Mit Eingabe vom 12. Juni 2023 erstattete die Bf eine Stellungnahme und beantragte gleichzeitig die zeugenschaftliche Einvernahme des Sachverständigen und Ortsplaner DI M zur Gutachtenserörterung.

3.1. Am 26. Juni 2023 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der Geschäftsführer sowie der rechtsfreundliche Vertreter der Bf, der Bürgermeister der Stadtgemeinde Grein sowie der Ortsplaner, DI M G als sachverständiger Zeuge sowie die vom Verwaltungsgericht beigezogene ASV teilnahmen. Im Zuge der Verhandlung erörterten der Ortsplaner und die ASV ihre Gutachten und hatten die Parteien Gelegenheit, Fragen an die ASV bzw den sachverständigen Zeugen (Ortsplaner) zu stellen. Unmittelbar im Anschluss an die Verhandlung verkündete der erkennende Richter die Entscheidung sowie die wesentlichen Entscheidungsgründe. Der Vertreter der Bf beantragte nach Schluss der Verhandlung die Zustellung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

3.2. Mit Erledigung vom 29. Juni 2023 wurde den revisionslegitimierten Parteien die Niederschrift samt Tonbandprotokoll übermittelt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht von folgendem Sachverhalt aus:

1.1. Die Bf beabsichtigt den „Neubau eines Mehrfamilienhaus[es] mit Geschäft und [den] Neubau eines Doppelhauses“ auf den Grundstücken Nr x1 und x2 der KG G, dargestellt im Einreichplan der Planungsbüro S KG in x vom 7. Februar 2022, Plannummer EP 677/01ff und beschrieben in der Baubeschreibung vom gleichen Tag [Baubewilligungsantrag, Einreichplan, Baubeschreibung, alle einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

1.2. Das Bauvorhaben widerspricht den Bestimmungen des Oö. BauTG 2013 hinsichtlich der „Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild“ [Bautechnisches Gutachten der Amtssachverständigen, ON5 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Gutachten des Ortsbildbeirates für Oö. Nordost vom 10. Oktober 2022, einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

1.3. Die ASV ist Bedienstete des Landes Oberösterreich, Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umwelt- Bau- und Anlagentechnik, Bezirksbauamt Linz. Der Dienststellenleiter der Organisationseinheit „Bezirksbauamt Linz“, DI (FH) H B, ist Mitglied des Ortsbildbeirates Oberösterreich Nordost [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/Merkblatt_Ortsbildbeirat.pdf] und hat an der Erstellung des Gutachtens vom 10. Oktober 2022 zur Frage der Übereinstimmung mit dem Ortsbild im Rahmen des verwaltungsbehördlichen Verfahrens mitgewirkt [Gutachten des Ortsbildbeirates für Oö. Nordost vom 10. Oktober 2022, einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt]. Der Dienststellenleiter der ASV hat dieser keine fachliche Weisung zur Erstattung des Gutachtens erteilt und erachtet sich die ASV selbst als unbefangen [Ausführungen ASV, Niederschrift, Tonbandprotokoll].

2. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln. Während das Bauvorhaben – wie es in den Plänen und der Baubeschreibung dargestellt ist – unstrittig feststeht, bezweifelt die Bf die Richtigkeit des bautechnischen Gutachtens und die Unbefangenheit der bautechnischen Amtssachverständigen.

Die ASV hat in ihrem Gutachten – entsprechend dem Gutachtensauftrag und der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes – das Beurteilungsgebiet nachvollziehbar abgegrenzt, im Rahmen eines Lokalaugenscheins (an dem auch der erkennende Richter teilgenommen hat) eine Vielzahl an Lichtbildern angefertigt und anhand

der Bestandssituation die charakteristischen Merkmale des (schützenswerten) Ortsbildes herausgearbeitet. Insbesondere handelt es sich dabei um die Dachkonstruktion (beinahe ausschließlich Steildächer samt abwechselnder Ausrichtung [Traufseite, Giebelseite]), die Geschossigkeit (zwei- bis maximal drei Geschosse im Bestand) sowie die Fassadengliederung (kleinteilige Fassadenstruktur – Stuckarbeiten, Zierglieder, kleine Fensterflächen). Dass es sich hierbei um die wesentlichen charakteristischen Merkmale des Ortsbildes von Grein handelt, wird auch seitens des Ortsplaner (Niederschrift, Tonbandprotokoll) bestätigt. Zudem wurden in der – nunmehr anzuwendenden – Neuplanungsgebietsverordnung genau jene Merkmale, die die ASV als charakteristisch erachtet, einer konkreten Regelung zugeführt (verbindliche Ausführung von Steildächern, maximal drei Geschosse zulässig, kleinteilige Fassadenstruktur erforderlich). Die von der ASV als charakteristisch für das Ortsbild erachteten Merkmale haben daher ihre Bestätigung durch das – vom Ortsplaner wesentlich mitgestaltete – Planungsdokument der Neuplanungsgebietsverordnung erfahren. Im Gutachten kommt die ASV anhand der Planunterlagen zum Ergebnis, das Bauvorhaben verfüge über kein charakteristisches Merkmal (Flachdach, bis zu vier Geschosse, große Fensterflächen, keinerlei Fassadengliederung) und überrage überdies die Bestandsgebäude (aus der Perspektive der Mittel- und Ferndistanz) erheblich. Aus diesem Grund wird dem Gutachten der ASV der Vorzug gegenüber den Stellungnahmen des Ortsplaners gegeben, da dieser für den erkennenden Richter – aus Sicht des Ortsbildes – nicht schlüssig darlegen konnte, weshalb trotz fehlender charakteristischer Merkmale des Ortsbildes das Bauvorhaben sich in dieses einfüge. Im Übrigen ist die Bf dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten der ASV (sowie des Ortsbildbeirates) nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, weshalb diese Gutachten der Entscheidung zugrunde zu legen waren.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 53 Abs 1 AVG ist auf Amtssachverständige § 7 anzuwenden. Gemäß § 7 AVG haben sich Verwaltungsorgane der Ausübung ihres Amtes zu enthalten und ihre Vertretung zu veranlassen: 1. in Sachen, an denen sie selbst, einer ihrer Angehörigen (§ 36a) oder eine von ihnen vertretene schutzberechtigte Person beteiligt sind; 2. in Sachen, in denen sie als Bevollmächtigte einer Partei bestellt waren oder noch bestellt sind; 3. wenn sonstige wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, ihre volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen; 4. im Berufungsverfahren, wenn sie an der Erlassung des angefochtenen Bescheides oder der Berufungsvorentscheidung (§ 64a) mitgewirkt haben.

1.2. Gemäß § 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird; dabei müssen die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten

Bauwerks auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestands und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt werden; auf naturschutzrechtlich geschützte Objekte, anerkannte Kulturgüter und die für den Bauplatz oder das Baugrundstück festgelegte Flächenwidmung ist Bedacht zu nehmen.

1.3. Gemäß § 30 Abs 6 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 eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht (Z 1), oder sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann (Z 2). Der Abweisungsgrund der Z 1 liegt nicht vor, wenn ein Verfahren zur Änderung eines Flächenwidmungsplans, Bebauungsplans oder Neuplanungsgebiets bereits anhängig und zu erwarten ist, dass der Widerspruch nach Rechtswirksamkeit der Änderung nicht mehr vorliegt. Vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben.

1.4. Gemäß § 35 Abs 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn […] 2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und […].

1.5. 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.

1.6. 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.

2.1. Zur Frage der Einbindung von Amtssachverständigen ins verwaltungsgerichtliche Verfahren sowie zur Frage der Befangenheit führt der Verfassungsgerichtshof unter Bezugnahme auf stRsp der Höchstgerichte in seiner (grundlegenden) Entscheidung vom 7. Oktober 2014, E 707/2014, aus:

> Zunächst ist festzuhalten, dass Amtssachverständige gemäß §52 Abs1 AVG entweder der entscheidenden Verwaltungsbehörde beigegeben sind oder ihr zur Verfügung stehen. Die einer Behörde beigegebenen Sachverständigen sind organisatorisch in diese eingegliedert; die ‚zur Verfügung stehenden' amtlichen Sachverständigen sind solche, die zwar einer anderen als der zur Entscheidung berufenen Behörde zugehören, von dieser Behörde aber herangezogen werden können (vgl. Hengstschläger/Leeb , Kommentar zum Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz², 2005, §52, Rz 25 ff. mwN).
>
> 1.3.2. Amtssachverständige sind grundsätzlich gemäß Art20 Abs1 B-VG in dienstlicher Hinsicht weisungsgebunden (vgl. VwGH 23.9.2004, 2002/07/0149; 17.6.1993, 92/06/0228). Allein darin kann aber kein Grund für eine Befangenheit oder den Anschein der Befangenheit gesehen werden (vgl. VwGH 22.11.2000, 98/12/0036; 23.6.1994, 93/06/0212). Gemäß ständiger Rechtsprechung sowohl des Verwaltungs- als auch des Verfassungsgerichtshofes sind Amtssachverständige bei der Erstattung ihrer Gutachten ausschließlich der Wahrheit verpflichtet und hinsichtlich des Inhaltes ihrer Gutachten an keine Weisungen gebunden (vgl. VfSlg 16.567/2002; VwGH 21.12.2005, 2003/04/0184; 29.4.2011, 2010/09/0230), weil Gutachten den sie erstellenden (Amts-)Sachverständigen persönlich zurechenbar sind. Davon gehen auch die Straftatbestände der §§288 und 289 StGB aus (vgl. VwGH 26.5.2008, 2004/06/0039).
>
> 1.3.3. Aus der fachlichen Weisungsfreiheit des Amtssachverständigen bei Erstattung seines Gutachtens kann jedoch nicht gefolgert werden, dass das Verwaltungsgericht in jedem Fall Amtssachverständige heranziehen darf. Das Verwaltungsgericht muss vielmehr stets prüfen, ob ein Amtssachverständiger unbefangen, unter anderem also tatsächlich unabhängig von der Verwaltungsbehörde ist, deren Bescheid beim Verwaltungsgericht angefochten wird. Ob dies der Fall ist, hat das Verwaltungsgericht stets nach den Umständen des Einzelfalls mit der gebotenen Sorgfalt zu untersuchen und zu beurteilen (zu Fällen, in denen von einer dem Recht auf ein faires Verfahren gemäß Art6 EMRK widersprechenden [Anscheins-]Befangenheit ausgegangen wurde, vgl. EGMR 6.5.1985, Fall Bönisch, Appl. 8658/79, sowie VfSlg 11.131/1986,

16.827/2003 mwN; vgl. auch VwGH 23.9.2004, 2004/07/0075). Dies setzt auch voraus, dass das Verwaltungsgericht selbst die Auswahl des Amtssachverständigen vornimmt (und nicht etwa einer anderen Stelle überlässt) und dabei dessen Qualifikation und das Vorliegen etwaiger Befangenheitsgründe bzw. Gründe für den Anschein der Befangenheit dieses Amtssachverständigen prüft.

1.3.4. Darüber hinaus ist auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte zu verweisen, dass insoweit keine Verletzung des Art6 EMRK zu erkennen ist, als dem Gutachten eines Amtssachverständigen im Rahmen der freien Beweiswürdigung (§45 Abs2 AVG) kein erhöhter Beweiswert zukommt und diesem unter anderem durch ein Gegengutachten auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten werden kann (vgl. EKMR 30.6.1992, Fall Zumtobel, Appl. 12.235/86, Z87; vgl. auch VwGH 31.5.1999, 98/10/0008; 19.12.1996, 93/06/0229; in diesem Sinne auch Grabenwarter, Verfahrensgarantien in der Verwaltungsgerichtsbarkeit, 1997, 649 f.).

2.2. Fallbezogen bringt die Bf zur Befangenheit der ASV vor, der Vorgesetzte der ASV habe im Rahmen des verwaltungsbehördlichen Verfahrens bereits an der Erstellung eines Gutachtens zur Ortsbildfrage mitgewirkt, weshalb der Anschein der Befangenheit bestehe. Zunächst ist anzumerken, dass Sachverständige in Ausübung ihrer fachlichen Tätigkeit an keinerlei Weisungen gebunden sind (siehe oben), eine Weisung des Vorgesetzten daher schon aus rechtlicher Sicht ausgeschlossen werden kann. Zudem hat die ASV selbst bestätigt, keinerlei Weisung erhalten zu haben. Im Übrigen bildet nach stRsp des Verwaltungsgerichtshofes die bloße Einbindung ins Weisungsgefüge einer Behörde bzw eines Behördenapparates keinen Grund für die Annahme der Befangenheit bzw dem Vorliegen des Anscheins der Befangenheit. Andere Hinweise auf eine unsachliche Beurteilung durch die ASV hat die Bf weder behauptet noch sind solche im Verfahren hervorgekommen. Zudem hat das Verwaltungsgericht – in Entsprechung der stRsp des Verfassungsgerichtshofes – die Auswahl der ASV selbstständig vorgenommen und hat die ASV vor Beauftragung auf den Umstand der Einbindung ihres Vorgesetzten im Verfahren hingewiesen bzw war dies dem erkennenden Richter bekannt. Die ASV hat bereits mehrfach Verfahren beim Verwaltungsgericht als ASV für Ortsbildfragen begleitet und hat sich stets durch ihre fachliche Qualifikation und ihre Äquidistanz ausgezeichnet, weshalb beim erkennenden Richter keinerlei Anhaltspunkte für eine allfällige persönliche Voreingenommenheit festgestellt werden konnten.

3.1. 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).

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

3.2. Die hier anzuwendende Neuplanungsgebietsverordnung umschreibt in § 3 sehr ausführlich die Planungsabsichten und lässt insbesondere erkennen, dass „max. 3 Geschoße, wenn sich das Gebäude in Traufstellung zur Hauptstraße befindet und max. 2 Geschoße, wenn sich das Gebäude in Giebelstellung zur Hauptstraße befindet“, zulässig sind. Zudem enthält § 3 (Zone 2) eine verbindliche Anordnung zur Ausführung von Steildächern und ist hinsichtlich der Fassaden „besonderes Augenmerk auf Fensterachsen, Proportionen“ zu legen. Hinsichtlich Zone 4 sind für den Sichthang zur Donau „max. 2 Geschoße + DR“ zulässig sowie Steildächer verbindlich. Im Übrigen konnte der Ortsplaner im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausführlich darlegen, welche Beweggründe zur Erlassung der Neuplanungsgebietsverordnung geführt haben und deren Erstellung im Wege eines Bürgerbeteiligungsverfahrens („Workshops“) stattgefunden hat. Beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestehen daher keinerlei Bedenken an der Gesetzeskonformität der Neuplanungsgebietsverordnung, weshalb von der Einleitung eines Normprüfungsverfahrens beim Verfassungsgerichtshof Abstand genommen wird.

3.3. Fallbezogen beabsichtigt die Bf den „Neubau eines Mehrfamilienhaus[es] mit Geschäft und [den] Neubau eines Doppelhauses“. 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. Das beabsichtigte Bauvorhaben widerspricht explizit den Bestimmungen der Neuplanungsgebietsverordnung (Geschossigkeit, Dachform, Fassadengestaltung). 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.

3.4.1. Im Übrigen widerspricht das Bauvorhaben auch § 3 Z 3 Oö. BauTG 2013, was die ASV in Übereinstimmung mit dem Ortsbildbeirat schlüssig und nachvollziehbar darlegen konnte.

3.4.2. Der Vollständigkeit halber erlaubt sich das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur vom Rechtsvertreter der Bf zitierten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 15.5.2012, 2009/05/0235, darauf hinzuweisen, dass der Verwaltungsgerichtshof in dieser Entscheidung das Vorbringen der Beschwerdeführer („In diesem Zusammenhang wenden sich die Beschwerdeführer gegen die von den Baubehörden und der belangten Behörde vertretene Auffassung, dass dem vom Ortsbildbeirat erstellten ‚Befund samt Gutachten' der Beweiswert eines Sachverständigengutachtens im Sinne des § 52 AVG beizumessen ist") verwirft und ausdrücklich bestätigt, dass es sich bei Gutachten von sog „Ortsbildbeiräten" um Gutachten iSd AVG handelt („Der belangten Behörde ist darin beizupflichten, dass die von den genannten ständigen Mitgliedern des Ortsbildbeirates erstatteten Gutachten zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild in der Wertigkeit den Gutachten von (einzelnen) Sachverständigen gleichgestellt werden können. Der von ihnen jeweils erstattete ‚Befund samt Gutachten' erfüllt die oben genannten Kriterien für ein begründetes Sachverständigengutachten im Sinn der zitierten hg. Judikatur").

3.4.3. Im Übrigen ist hinsichtlich der „Ortsbildbeiräte" auf § 30 Abs 7 Oö. BauO 1994 hinzuweisen, wonach sich „die Baubehörde [...] zur Beratung in Fragen der Übereinstimmung eines geplanten Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild eines sachverständigen Beirats bedienen [kann]. Ziel der Tätigkeit des Beirats ist insbesondere der Schutz und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wobei auf naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, Naturdenkmäler, andere bemerkenswerte Naturgebilde und Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung Bedacht zu nehmen ist".

4. Gemäß § 30 Abs 6 letzter Satz Oö. BauO 1994 ist vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben. Fallbezogen bedürfte die (erforderliche) Mängelbehebung im Lichte der Neuplanungs-gebietsverordnung einer Reduktion der Gebäudehöhe (maximal drei bzw zwei Geschosse), der Änderung der Dachform (Steildach mit Mindestneigung) und der damit einhergehenden Änderung von Freiflächen (Dachterrasse) sowie einer wesentlichen Änderung der Fassadengestaltung (Proportionen, „Kleinteiligkeit" etc). In einer Gesamtschau läge damit ein Eingriff ins Wesen des Bauvorhabens vor, weshalb die Grenzen der zulässigen Antragsänderung im Rahmen des Verfahrens (§ 13 Abs 8 AVG) freilich deutlich überschritten würden. Der Bf war daher die Möglichkeit der Antragsänderung nicht einzuräumen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnten. Bei der Beurteilung der (Un-)Befangenheit von Amtssachverständigen sowie der Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben dem Ortsbild widerspricht, handelt es sich um Fragen der Einzelfallbeurteilung, denen 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