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-153834/6/KHu

Datum:
Linz, 23. November 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde des P S, vertreten durch X, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Tarsdorf vom 24. Jänner 2023, GZ: 031-6/12/2022, nach Beschwerdevorentscheidung vom 24. April 2023, selbe GZ, betreffend Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und die Beschwerdevorentscheidung bestätigt.

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. Mit Eingabe vom 2.6.2022 beantragte der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Veränderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken. Der Bf beabsichtigte, die Grundstücke Nr. X und X zu einem Grundstück zu vereinigen.

2. Dieser Antrag wurde mit Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Tarsdorf (im Folgenden: belangte Behörde) vom 24.1.2023 abgewiesen. Begründend wurde auf das Wesentliche zusammengefasst ausgeführt, dass der Ortsplaner die Zusammenlegung der beiden Grundstücke als jedenfalls negativ bewertet habe; darüber hinaus ergebe sich aus einem Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.1999, dass die Zusammenlegung von Grundstücken nur dann zu genehmigen sei, wenn die Fläche des neu zu schaffenden Bauplatzes 1.100 m² nicht übersteige.

3. Der Bf erhob dagegen mit Schriftsatz vom 28.2.2023 Beschwerde.

4. Die belangte Behörde erließ mit Bescheid vom 24.4.2023 (zugestellt am 26.4.2023) eine Beschwerdevorentscheidung, in der die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt wurde. Begründend wurde dabei näher auf die Historie der Grundstücke eingegangen. Mit Schriftsatz vom 10.5.2023 erhob der Bf rechtzeitig einen Vorlageantrag.

5. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor. Mit Schreiben vom 8.8.2023 wurden dem Gericht der Flächenwidmungsplan, das ÖEK und der genannte Gemeinderatsbeschluss übermittelt.

6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 18.10.2023 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch, der auch der Ortsplaner der Gemeinde (dieser ist Geschäftsführer der R I S, Ingenieurbüro für Raum- und Landschaftsplanung) beigezogen wurde.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Der Bf ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ X, KG X, mit den Grundstücken Nr. X und X (sowie dem – hier nicht gegenständlichen – für Verkehrszwecke genutzten Grundstück Nr. X). Das Grundstück Nr. X hat eine Fläche von 1.727 m²; das Grundstück Nr. X hat eine Fläche von 816 m². Der Bf

beabsichtigt die Zusammenlegung dieser Grundstücke zu einem Grundstück (Grundstück Nr. X) mit einer Fläche von 2.543 m².

Das derzeitige Grundstück Nr. X ist bebaut; das darauf befindliche Wohngebäude (Einfamilienhaus, das im Keller über ehemalige Ordinations- bzw. Büroräumlichkeiten verfügt) hat die Anschrift X. Das Grundstück Nr. X grenzt in südöstlicher Richtung unmittelbar an dieses Grundstück an und ist unbebaut. Dieses Grundstück wird für Gartenzwecke genutzt, wobei der Bereich südlich des Wohngebäudes auf dem Grundstück Nr. X und das Grundstück Nr. X eine einheitlich genutzte große Gartenfläche darstellt (etwa durch diverse auf den Grundstücken verteilte Bäume, eine durchgängige Hecke, udgl).

1.2. Die Grundstücke sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan Nr. 4 als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Tarsdorf, der (auch) im Detailplan des aktuell gültigen ÖEK Nr. 2 dargestellt ist. Die Grundstücke befinden sich in einem im ÖEK als Wohnfunktion ausgewiesenen Bereich, umgeben von anderen Wohnfunktionen und Entwicklungsbereichen für Wohnfunktion. Die Grundstücke sind, bezogen auf den im Detailplan des ÖEK dargestellten Ort Tarsdorf, beinahe mittig situiert.

1.3. Das Wohngebäude X ist vom Ortskern (u.a. mit Gemeindeamt, Kindergarten, Kirche) ca. 200 m Luftlinie (Wegstrecke für Fußgänger ca. 250 m) und von der nächstgelegenen Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels ca. 150 m Luftlinie (Wegstrecke für Fußgänger ca. 200 m) entfernt. Beim südlichsten (straßenseitigen) Punkt des Grundstückes Nr. X beträgt diese Entfernung ca. 200 bis 250 m (Wegstrecke für Fußgänger jeweils ca. 300 m).

Das Grundstück Nr. X grenzt im südwestlichen Bereich unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an. Auch das Grundstück Nr. X grenzt im südwestlichen Bereich unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an, ist aber für das Befahren durch Kraftfahrzeuge über den nördlichen Grundstücksbereich (und im Eigentum anderer Personen befindlicher Flächen) an eine andere, östlich gelegene öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

1.4. Der Bf erklärte, dass auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken keine Bauvorhaben geplant seien und er nicht beabsichtige, die Grundstücke zu verkaufen.

1.5. Die Flächen, die von den beiden Grundstücken gebildet werden, sind seit dem Flächenwidmungsplan 01 aus dem Jahr 1984 als Bauland gewidmet. Nach den in diesem Flächenwidmungsplan dargestellten Grundgrenzen waren die Flächen ursprünglich als drei getrennte Grundstücke konfiguriert. Im Flächenwidmungsplan 02 aus dem Jahr 1992 waren die Flächen als zwei

Grundstücke ausgewiesen. Auch alle späteren Flächenwidmungspläne weisen zwei Grundstücke aus.

Im Jahr 2000 wurde die Grenze zwischen diesen beiden Grundstücken verschoben: Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. X (das zuvor 1.403 m² hatte) wurde dem Grundstück Nr. X (das zuvor 1.140 m² hatte) zugeschrieben. Daraus ergaben sich die nunmehrigen, unter Pkt. 1.1. dargestellten Grundstücksflächen. Unverändert blieb, dass es sich um zwei getrennte Grundstücke handelt.

2. Aus ortsplanerischer Sicht liegt der Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde im Ortsteil Tarsdorf, wobei das Grundstück in diesem Ort gelegen ist. Bereits die derzeitige Bauplatzgröße von 1.700 m² ist aus ortsplanerischer Sicht mit dem Grundsatz einer sparsamen Grundinanspruchnahme nicht vereinbar, weil bereits ab 1.000 m² die Schaffung von zwei Bauplätzen möglich wäre. Es handelt sich um einen Einzelbauplatz in Zentrumslage. Aus ortsplanerischer Sicht stellt die Zusammenlegung auf einen Bauplatz mit 2.500 m² daher ebenfalls einen Widerspruch mit dem Grundsatz einer sparsamen Grundinanspruchnahme dar und konfligiert mit den Entwicklungszielen des ÖEK, die u.a. die Nutzung zentrums- und infrastrukturnaher Bebauungspotentiale zum Gegenstand haben.

3. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich durch Einschau in den Behördenakt und den gerichtlichen Akt, Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, in den Kataster, das offene Grundbuch, das Digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem und Google Maps.

Die derzeitige Grundstückskonfiguration ergibt sich aus dem verfahrenseinleitenden Antrag, Einschau in den Kataster und das Grundbuch sowie der Erörterung in der Verhandlung. Die aktuelle und beabsichtigte weitere Verwendung des Grundstückes ergibt sich aus dem Beschwerdevorbringen und dem Vorbringen in der Verhandlung. In der Verhandlung wurden auch die Widmung im Flächenwidmungsplan sowie die Ausweisung im ÖEK samt der Lage des Grundstückes näher erörtert. So wurde dargelegt, wo sich der Ortskern des Ortes Tarsdorf befindet und wo sich die nächstgelegene Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels befindet. Die Entfernungen zu diesen Bezugspunkten ergeben sich aus dem maßstabsgerechten Detailplan zum ÖEK und können dort herausgemessen werden. Die Grundstückskonfiguration seit dem Flächenwidmungsplan Nr. 01 ergibt sich aus den in der Verhandlung vorgelegten Kopien der Flächenwidmungspläne; die Änderung der Grundgrenzen im Jahr 2000 ist im Behördenakt dokumentiert.

In der Verhandlung wurden auch die Überlegungen des Ortsplaners ausführlich erörtert, der – vor dem Hintergrund der örtlichen Lage des Grundstückes –auf die zentrale Lage des Grundstückes hinwies und näher darlegte, dass ein derart großer Einzelbauplatz im Zentrumsbereich aus ortsplanerischer Sicht als nicht

angemessen zu beurteilen sei. Diesen schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Ortsplaners wurde vom Bf im Wesentlichen durch das Bestreiten der zentralen Lage des Grundstückes, der bereits einmal erfolgten Grundstücksvergrößerung und der fehlenden Absicht zur Veränderung des tatsächlichen Zustandes entgegengetreten. Da alle diese Aspekte die öffentlichen Interessen berühren, wird hierauf in der rechtlichen Beurteilung näher eingegangen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

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

1. zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören oder
2. nicht zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, aber bebaut sind,

einer Bewilligung der Baubehörde.

Gemäß § 9 Abs. 3 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn Abweisungsgründe im Sinn der §§ 5 und 6 nicht vorliegen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Oö. BauO ist eine Bauplatzbewilligung 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. Der Bauplatzbewilligung stehen auch dann Bestimmungen eines Bebauungsplanes entgegen, wenn der nach § 4 Abs. 3 Z 3 vorgelegte Plan für Zwecke der grundbücherlichen Teilung die Grundabtretungspflicht gemäß § 16 Abs. 1 nicht berücksichtigt.

2. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass aus dem im angefochtenen Bescheid ins Treffen geführten Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.1999 nichts abgeleitet werden kann: Dieser Gemeinderatsbeschluss wurde nämlich weder als Verordnung beschlossen noch als solche kundgemacht. Vielmehr weist die abschließende Passage dieses Gemeinderatsbeschlusses, wonach eine Grundsatzfestlegung in das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) aufgenommen werden solle (dem ÖEK kommt zweifelsohne der Charakter als Verordnung zu) in Richtung einer

allgemeinen politischen Willensäußerung für künftige Verordnungsakte; der Gemeinderatsbeschluss könnte darüber hinaus auch als Weisung an die mit dem individuellen Vollzug des Baurechts befassten Gemeindeorgane zu verstehen sein. Einer Weisung kommt aber von vornherein keine Außenwirksamkeit zu; sie stellt auch keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Rechtsquelle dar.

Dazu kommt ganz allgemein, dass die möglichen „Arten“ von Verordnungen (etwa ein Flächenwidmungsplan samt ÖEK, ein Bebauungsplan, die Durchführungsverordnungen der Oö. Landesregierung, udgl.) sowie deren Inhalte bzw. das jeweilige Verordnungserlassungsverfahren in den Bau- und Raumordnungsgesetzen geregelt sind. In der Oö. BauO 1994 sind dann jeweils (nur) Verstöße gegen diese Verordnungen als Versagungsgrund vorgesehen (siehe etwa § 5 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994, wonach ein Verstoß gegen Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes einen Versagungsgrund darstellt).

3. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Grundstückszusammenlegung hat daher anhand der oben wiedergegebenen Bestimmungen der Oö. BauO 1994 sowie den dort zugrunde gelegten öffentlichen Interessen zu erfolgen.

4. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 27.9.2013, 2012/05/0060, festgehalten hat, sind bei der Frage, ob gemäß § 5 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 eine Bauplatzbewilligung – oder die Änderung von Bauplätzen durch Vereinigung von Grundstücken (§ 9 Abs. 3 Oö. BauO 1994) – mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist, nicht nur die öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes besonders zu beachten. Der Landesgesetzgeber kann nach Ansicht des Höchstgerichtes nämlich verfassungskonform mit der zu regelnden Materie auch andere öffentliche Zwecke berücksichtigen, so dass im baubehördlichen Verfahren betreffend die Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen sowie bei der Veränderung von bebauten Liegenschaften auch weitere Rechtsvorschriften, so u.a. solche raumordnungsrechtlicher Natur, zu beachten sind. Dementsprechend ordnet etwa § 37 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) an, dass auch individuelle Verwaltungsakte der Gemeinde im Rahmen des durch Landesgesetze umschriebenen eigenen Wirkungsbereiches einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen dürfen. So können etwa die in einem ÖEK enthaltenen Regelungen für die Beurteilung unter dem Blickwinkel des § 5 Abs. 1 Z 3 BauO herangezogen werden.

5. Die hier gegenständliche Zusammenlegung von Grundstücken zur Schaffung eines Bauplatzes mit mehr als 2.500 m² Fläche widerstreitet aus mehreren Gründen den in § 5 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 grundgelegten öffentlichen Interessen:

5.1. Zunächst ergibt sich schon aus dem Grundsatz der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung, dass es grundsätzlich zu einer angemessenen Allokation von Grundflächen im Bauland kommen soll. Der belangten Behörde kann nicht entgegengetreten werden, wenn sie in diesem Zusammenhang auf die vorgehaltene Infrastruktur hinweist und auch darauf, dass vorhandene Bauflächen entsprechend nutzbar gemacht werden sollen, bevor es allenfalls zu neuen Widmungen und damit einhergehenden Versiegelungen von Grünland kommen würde.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass eine effiziente Verwendung der öffentlichen Mittel für die Errichtung und Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur (zu denken ist etwa an Straßeninfrastruktur, das Wasserleitungs- und Kanalnetz, die öffentlichen Verkehrsmittel, soziale Infrastruktur in der Gemeinde, udgl.) eine angemessene dichte und geordnete Bebauung bedingt (siehe dazu auch Pkt. 5.3.). Ferner führt die Zusammenlegung von seit jeher getrennten Bauplätzen zu einer Reduktion der Bauplätze in der Gemeinde.

Auch wies der Ortsplaner darauf hin, dass bereits die derzeitige Bauplatzgröße von rund 1.700 m² für einen Einzelbauplatz in dieser Lage als unangemessen einzustufen sei; die nunmehr beabsichtige weitere Vergrößerung auf ca. 2.500 m² in einer derartigen Lage sei nicht angemessen. Auch diese Einschätzung wird vom Verwaltungsgericht geteilt, weil sich aus § 6 Abs. 1 Oö. BauO 1994 eine Mindestbauplatzgröße von (in der Regel) 500 m² ergibt und die durch eine Grundstückszusammenlegung bewirkte Schaffung eines überproportional großen Bauplatzes, dem keine entsprechende Verwendung gegenüberstehen soll, mit dem Grundsatz der zweckmäßigen und geordneten Bebauung sowie den bereits angesprochenen öffentlichen Interessen in Konflikt steht.

5.2. Dazu kommt, dass das aktuell gültige ÖEK Nr. 2 in den textlichen Festlegungen unter dem Punkt „Geordnete Siedlungsentwicklung“ vorsieht, dass die Siedlungstätigkeit auf bereits erschlossene Siedlungsgebiete zu konzentrieren sei, wobei ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Bereich des Ortszentrums von Tarsdorf (inkl. Sensberg) liege. Dabei habe eine Bebauung in Bereichen bestehender Infrastruktur (sozial und technisch) Vorrang vor neuen Siedlungsentwicklungen. Zentrumsnahe Bebauungspotentiale seien vorrangig zu nutzen; die Bebauung solle vom Ortskern vorrangig „nach ‚Innen‘ und dann von ‚Innen nach Außen’ erfolgen“. Die Baulandentwicklung solle primär innerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels erfolgen.

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich im Ort Tarsdorf, geographisch zentral (nahezu mittig) gelegen in den im ÖEK dargestellten Baulandfunktionen und Entwicklungsflächen. Auch der Ortskern und die Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels sind fußläufig erreichbar. Es kann daher zweifelsohne von einer

zentralen Lage in dem im ÖEK definierten Siedlungsschwerpunkt Tarsdorf gesprochen werden. Dieser geographischen Lage steht nicht entgegen, dass die südwestlich der Grundstücke verlaufende Straße keine Straßenbeleuchtung und keinen Gehsteig hat, zumal die Grundstücke unmittelbar über diese Straße (bzw. den nordwestlichen Servitutsweg) mit den genannten Bezugspunkten der öffentlichen Infrastruktur verbunden sind. Wie sich aus den wiedergegebenen Festlegungen des ÖEK aber ergibt, soll die Siedlungsentwicklung primär in diesen zentrumsnahen Bereichen erfolgen. Die Neuschaffung eines überproportional großen Bauplatzes für ein bestehendes Einfamilienhaus steht dem Ziel der zentrumsnahen Entwicklung entgegen, weil damit ein Bauplatz wegfallen würde, der sich aufgrund seiner Anbindung und seiner Größe von über 800 m² für eine Bebauung offenkundig gut eignen würde.

5.3. Diesen öffentlichen Interessen stehen keine berücksichtigungswürdigen Interessen gegenüber; insbesondere ist keine entsprechende Nutzung des vergrößerten Grundstückes (etwa für ein großes Wohnbauvorhaben) ersichtlich. Vielmehr räumte der Bf ein, dass der Anlass der Grundstückszusammenlegung in der Ersparnis der Erhaltungsbeiträge für unbebaute Grundstücke (§ 28 Oö. ROG 1994) liegen würde. Die in der Gemeinde erfolgte Verdoppelung der Erhaltungsbeiträge (gemäß § 28 Abs. 3 Oö. ROG 1994) sollte nach den Ausführungen der belangten Behörde aber gerade dazu dienen, eine Mobilisierung des Baulandes zu bezwecken; dieses Ziel ist in § 28 Abs. 3 letzter Satz Oö. ROG 1994 auch explizit als zulässiger Grund für die Erhöhung der Erhaltungsbeiträge vorgesehen. In den Gesetzesmaterialien (ErlRV 1379/2020 BlgLT 28. GP, S. 18) wird hierzu näher ausgeführt:

> „Es sind von den Gemeinden entlang unbebauter Bauparzellen kostenintensive Infrastruktureinrichtungen für eine fiktive (aber bei Bebauung theoretisch kurzfristig erreichbare) Einwohnerzahl in der Gemeinde vorzuhalten, die den tatsächlichen Gegebenheiten nicht entspricht und aller Voraussicht nach auch nicht ansatzweise entsprechen wird. Die Einnahmen der Gemeinden aus diesen unbebauten Liegenschaften decken die Kosten der Gemeinden für die Bereithaltung jeglicher Infrastruktur für eine (kurzfristig mögliche) deutlich höhere Einwohnerzahl nur zu einem geringen Teil ab. Unbebautes Bauland ist mitunter (als Wertanlage) auf absehbare Zeit gebunden und tatsächliche Bauinteressenten können Bauland zu vertretbaren Konditionen zunehmend nicht mehr erlangen. Hinzu kommt, dass durch diese Gegebenheiten unnötig Neuwidmungen von Bauland veranlasst werden, die - weil dieses Bauland insbesondere durch Wasserver- und entsorgungsanlagen neu aufzuschließen ist - wiederum zusätzliche Kosten verursachen. Wirtschaftlicher und umweltschonender ist es zweifelsohne, vorrangig bereits vorhandenes Bauland zu mobilisieren.
>
> Die Möglichkeit der Erhöhung des Erhaltungsbeitrags durch die Gemeinde, um die Gemeinden zumindest teilweise von den Kostenbelastungen durch unbebautes Bauland zu entlasten und die Eigentümerinnen und Eigentümer

von Bauland zur Bebauung zu motivieren bzw. um unbebautes Bauland für tatsächliche Bauinteressenten zu mobilisieren, scheint vor dem Hintergrund des sich weiter zuspitzenden Problems des Baulandmangels und unnötiger Umwidmung wertvoller Grünlandflächen samt Zersiedelungsproblematik erforderlich, angemessen und führt - gemessen am Zweck der Norm - selbst bei vollständiger Ausnutzung des gesetzlich eröffneten Rahmens nicht zu einer exzessiven Abgabenbelastung der Rechtsunterworfenen (vgl. zur gesamten Thematik der Zulässigkeit und der Höhe der Erhaltungsbeiträge insbesondere etwa auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs VfSlg. 17890/2006).“

Die vom Bf beabsichtigte Grundstückszusammenlegung eines bebauten Grundstückes mit einem unbebauten (aber als Bauland gewidmeten) Grundstück würde die beschriebenen Interessen an der Baulandmobilisierung konterkarieren. Wenn vom Bf vorgebracht wird, dass diese Überlegungen nur für Neuwidmungen relevant sein sollten, ist dem entgegenzuhalten, dass nicht ersichtlich ist, weshalb das öffentliche Interesse an der entsprechenden Nutzung von als Bauland gewidmeten Flächen nicht auch für bestehende Widmungen gelten sollte. Vielmehr sollen ja gerade Neuwidmungen vermieden werden, wenn ausreichende Baulandreserven zur Verfügung stehen.

6. Auf die bloß subjektive Frage, ob der Bf im jetzigen Zeitpunkt verkaufsbereit ist, kann es – wie sich auch in den wiedergegebenen Überlegungen des Gesetzgebers im Zusammenhang mit Erhaltungsbeiträgen und der damit beabsichtigten Baulandmobilisierung zeigt – in diesem Zusammenhang nicht ankommen. Auch kann aus dem Umstand, dass im Jahr 2000 eine Verschiebung der Grundgrenzen baubehördlich genehmigt wurde, nichts abgeleitet werden, weil die damalige Veränderung nichts an der Zahl der Grundstücke oder deren Eignung für die Bebauung änderte.

Der Bf wird durch diese Entscheidung auch nicht daran gehindert, seine Grundstücke weiterhin wie bisher zu nutzen, d.h. eines der Grundstücke unbebaut zu belassen und für Gartenzwecke zu verwenden.

7. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung stützt sich auf die zitierte Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach das ÖEK von der Behörde unter dem Blickwinkel des § 5 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 herangezogen werden kann; die einzelfallbezogene Beurteilung des Sachverhaltes unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten warf dann keine Fragen auf, die über den Anlassfall hinausgehen.

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. Huemer