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-153837/8/KHu

Datum:
Linz, 7. September 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der H GmbH vertreten durch die G OG in S, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Grein vom 3. April 2023, GZ: Bau-42/2022 Pr, betreffend Abweisung eines Antrages auf Erteilung 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:

1. Mit Eingabe vom 9.11.2022 (Einlangen) suchte die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) um Erteilung der Baubewilligung für das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben an.

2. Am 19.12.2022 führte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Grein (im Folgenden: belangte Behörde) eine mündliche Bauverhandlung durch, in deren Zuge auch (schriftliche und mündliche) Einwendungen erhoben wurden.

3. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 3.4.2023 wurde der Antrag wegen Widerspruchs zum Ortsbild und zu einem Neuplanungsgebiet abgewiesen. Die Bf erhob gegen diesen Bescheid Beschwerde.

4. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

5. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 8.8.2023 eine Verhandlung zur Erörterung der Abweisungsgründe durch, zu der die Bf und die belangte Behörde geladen wurden.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Die Bf beabsichtigt die Errichtung des Bauvorhabens „H“ auf den Grundstücken Nr. .x und x (zwischenzeitlich zusammengelegt zum Grundstück Nr. x) der EZ x, KG G. Dieses Bauvorhaben ist in den Einreichplänen der P GmbH vom 7.11.2022 dargestellt und sieht zusammengefasst vor, ein viergeschoßiges teilunterkellertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit den Gesamtabmessungen von max. ca. 55,2 x 21,6 m zu errichten. Die einzelnen Geschoße sollen teilweise abgestuft zurückversetzt ausgeführt werden. Das Dach soll als Flachdach ausgeführt werden.

Die Bauliegenschaft liegt innerhalb des örtlichen Gültigkeitsbereiches des Neuplanungsgebiets Nr. 2 „Altstadt“, welches am 14.12.2022 im Gemeinderat beschlossen und von 15.12.2022 bis 30.12.2022 an der Amtstafel kundgemacht wurde. Dieses Neuplanungsgebiet sieht verschiedene Zonen vor, wobei das Bauvorhaben in seinem nördlichen Bereich (Richtung Seilerstätte) in der „Zone 3“ und in seinem südlichen Bereich (Richtung Hauptstraße) in der „Zone 2“ liegt.

2. Beweis wurde erhoben durch Einschau in den vorgelegten Akt, insbesondere in die darin einliegenden Einreichpläne und die darin einliegende

Neuplanungsgebietsverordnung. Die Feststellungen ergaben sich daraus eindeutig.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Vorwegzuschicken ist, dass die Verwaltungsgerichte ihre Entscheidung an der Sach- und Rechtslage im Entscheidungszeitpunkt auszurichten haben. Eine Änderung der Rechtslage – hier die Erlassung einer Neuplanungsgebiets-verordnung – ist daher (sofern es keine anderslautende Übergangsvorschrift gibt, was hier nicht der Fall ist) auch dann beachtlich, wenn sie nach der Einleitung des Verfahrens erfolgt. Bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit eines Bescheides kommt es nicht darauf an, ob im Falle einer früheren Entscheidung eine günstigere Sach- und Rechtslage zur Anwendung gekommen wäre (so VwGH 24.1.2022, Ra 2021/06/0231, mwN).

2. Im gegenständlichen Fall trat noch vor der Erlassung des angefochtenen Bescheides die Verordnung betreffend das Neuplanungsgebiet Nr. 2 „Altstadt“ in Kraft.

3. 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.

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.

4. Das Neuplanungsgebiet Nr. 2 „Altstadt“ besteht aus einem Planteil, der die genaue Zonenabgrenzung vornimmt, und aus einem Textteil. Ausgehend vom Stadtplatzbereich (Zone 1), in dem eine Bewahrung der historischen Gebäudestruktur analog zu denkmalschutzrechtlichen Regelungen erfolgen soll, werden in abgestufter Form drei weitere Zonen definiert. Die Neuplanungsgebietsverordnung umschreibt in § 3 die Planungsabsichten sehr ausführlich: Insbesondere ergibt sich daraus in Bezug auf die Geschoßigkeit, dass in Zone 2 „*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 seien; in Zone 3 seien „*max. 2*

Geschoße (plus Dachraumausbau)“ zulässig. Die Geschoßdefinition sei dabei „*analog OIB-Richtlinien für oberirdische Geschoße*“ zu verstehen. In Bezug auf die Dachform seien Steildächer verbindlich vorgesehen; konkret wurde festgelegt, dass in der Zone 2 Steildächer mit einer „*Dachneigung zwischen 35 und 55 Grad*“ und in der Zone 3 Steildächer mit einer „*Dachneigung zwischen 25 und 55 Grad*“ auszuführen seien. Ferner werden Regelungen zur Fassadengestaltung und zu Hofzonen getroffen.

5. Das Bauvorhaben widerspricht jedenfalls in Bezug auf seine Geschoßigkeit (bis zu viergeschoßig) und in Bezug auf die Dachform (Flachdach statt Steildach) der Neuplanungsgebietsverordnung. Dieser Umstand wurde von der Bf auch eingeräumt; eine Umplanung erfolgte im Verfahren nicht.

6. Die Bf bringt vor, dass die Neuplanungsgebietsverordnung rechtswidrig sei.

6.1. Die hier anzuwendende Neuplanungsgebietsverordnung determiniert die Inhalte des beabsichtigten Bebauungsplanes u.a. durch die Festlegung einer Geschoßigkeit und die konkrete Festlegung von Dachformen (mit ziffernmäßiger Angabe von Neigungswinkeln) sehr präzise. Die gemäß § 37b Abs. 1 Oö. ROG 1994 vorgesehene Umschreibung der Grundzüge der Neuplanung erfolgt daher in einer jedenfalls ausreichenden Weise.

6.2. Die belangte Behörde legte außerdem dar, dass die Erhebung der Grundlagen für die Neuplanungsgebietsverordnung in mehreren „Workshops“ erfolgt ist.

6.3. Eine von der Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde durchgeführte formale Prüfung der Neuplanungsgebietsverordnung gemäß § 101 Oö. GemO 1990 hat keine Gesetzwidrigkeiten ergeben.

6.4. Zur vorgebrachten Anlassbezogenheit und Gleichheitswidrigkeit der Verordnung:

Der Verfassungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung VfSlg 14.271/1995 (betreffend eine Neuplanungsgebietsverordnung für die Änderung des Flächenwidmungsplanes) 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 Flächenwidmungsplanänderung 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. Alle Einwände, welche die Fehlerhaftigkeit der Änderungsabsichten dartun wollten, gingen sohin von

vornherein ins Leere, wenn sie gegen die Bausperre anstatt gegen die auf deren Grundlage dann geänderte Flächenwidmung erhoben würden.

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).

Auch ist es nicht unzulässig, eine Regelung 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 darstelle, wenn darin nicht eine unsachliche Begünstigung oder Benachteiligung einer Person liege, sondern sachliche Gründe maßgeblich seien; siehe ferner etwa VfSlg. 17.224/2004; siehe auch VfGH 30.11.2021, V 600/2020-16, Rz 24).

Das gegenständliche Neuplanungsgebiet dient – mit umfangreichen Festlegungen, die (ausgehend von einem historischen Ortskern im Bereich des Stadtplatzes, bei dem besonders strenge Regelungen getroffen werden sollen) eine Zonierung des Zentrumsbereichs der Gemeinde vornehmen – der Gewährleistung der Einfügung von Neubauten in die bestehende bauliche Struktur des Ortes. Nach Ansicht des Gerichts liegt es im Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers, das Erscheinungsbildes eines Ortszentrums erhalten zu wollen, mögen auch einzelne bereits errichtete Gebäude von der Bauweise, die das Ortsbild überwiegend prägt, abweichen und den im Neuplanungsgebiet umschriebenen Vorgaben nicht entsprechen. Auch erscheint es nicht generell unsachlich, wenn der Verordnungsgeber – auch vor dem Hintergrund von Stellungnahmen des Ortsbildbeirates – die Neuplanungsgebietsverordnung in Kenntnis von zwei konkreten Bauvorhaben erlassen hat. Dazu kommt, dass das Neuplanungsgebiet eine großräumige Planung für den Zentrumsbereich vornimmt, sodass objektiv keine rein einzelfallbezogene Regelung vorliegt.

Beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestehen daher keine Bedenken an der Gesetzeskonformität der Neuplanungsgebietsverordnung, weshalb sich das Gericht nicht veranlasst sah, die Verordnung beim Verfassungsgerichtshof anzufechten.

7. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der iSd. Art 133 Abs. 4 B-VG eine grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Prüfung der Rechtmäßigkeit einer Verordnung fällt nicht in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtshofes.

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