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-153009/56/WP – 153011/2

Datum:
Linz, 30. Juli 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. des A__, 2. der Dr. B__ und 3. des C__, alle vertreten durch D__ Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Thalheim bei Wels vom 23. Dezember 2020, GZ: Bau-1/2020, betreffend das Bauvorhaben der Bauwerberin E__ (vormals: F__), vertreten durch Prof. G__, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24. Juli 2024 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Spruch des in Beschwerde gezogenen Bescheides dahingehend abgeändert, dass dieser wie folgt zu lauten hat: „Ihr Antrag vom 4. März 2020 auf Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Nr aaa und bbb der KG H__ wird abgewiesen“.

II. Gegen diese Entscheidung ist keine Revision zulässig.

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 4. März 2020 beantragte die E__ (vormals: F__, Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „I__, Neubau euber Wohnanlage mit Tiefgarage“ auf den Grundstücken Nr aaa und bbb der KG H__, dargestellt im Einreichplan der J__, vom 4. März 2020, Projektnummer ooo, Plannummer ooo-1_ und ooo-2 und beschrieben in den Baubeschreibungen vom 4. März 2020, samt Energieausweis vom 9. Jänner 2020, bauakustischem Projekt der K__, Neukirchen/ Altmünster, vom 9. Jänner 2020, verkehrstechnischem Kurzgutachten der M__ vom Jänner 2020, hydrogeologischem Gutachten der N__, O__, vom 9. Jänner 2020, schalltechnischem Projekt „Parkplatz/Tiefgarage“ der K__, P__, vom 10. Jänner 2020 sowie einem lufttechnischen Projekt des Dr. DI W__ vom 21. Juli 2020.

1.2. Am 10. Juni 2020 fand eine Bauverhandlung statt, an der ua der Vertreter der Beschwerdeführer (Bf) teilnahm und folgende (themenbezogene) Einwendungen erhob: (1) Heranrückende Wohnbebauung gemäß § 31 Abs 5 Oö. BauO 1994 (Emissionen aus dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb [insbesondere Pferdehaltung] des Erst- und der Zweit-Bf, vor allem in Form von Geruchs-, Lärm-, Staub- und Lichtemissionen), (2) Immissionen aus der Nutzung der Tiefgarage (Abgase, Lärm, Rauch und Erschütterung), (3) Immissionen aus dem Betrieb der Luftwärmepumpen, (4) Bebauungsdichte, (5) Gebäudehöhe, (6) Fluchtlinien des Bebauungsplanes, (7) keine rechtlich gesicherte Zufahrt zum Bauvorhaben. Im Übrigen machten die Bf geltend, der Bebauungsplan sei gesetzwidrig, da die ortsunübliche hohe Bebauungsdichte den Raumordnungsgrundsätzen widerspreche. Zudem seien Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „offensichtlich exakt nach den Vorgaben und den Planungsvorstellungen des vorliegenden Projektes erlassen“ worden, weshalb diese Verordnungen dem Gleichheitsgebot widersprechen würden.

1.3. Mit Schriftsatz vom 4. August 2020 legten die Bf eine „Stellungnahme Lärm“ sowie eine „Stellungnahme Geruch“ der Q__, jeweils vom 3. August 2020, vor und teilten mit, es werde aufgrund des gesetzlich zulässigen Betriebes des Erst- und der Zweit-Bf für die Bewohner des Bauplatzes zu erheblichen Belästigungen durch Geruch und Betriebslärm kommen, weshalb die Baubewilligung (Verweis auf VwGH 27.2.2018, Ro 2016/05/0009) zu versagen sei.

1.4. Mit nunmehr in Beschwerde gezogenem Bescheid vom 23. Dezember 2020 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Thalheim bei Wels (belangte Behörde, bB) der Bauwerberin die Baubewilligung „für das Bauvorhaben – Wohnbau Operenzia – Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage – auf den Grundstücken Nr.

aaa und bbb, EZ ccc, KG H__, entsprechend den Einreichplänen des R__, S__ […], Plannummer: ooo-1 und ooo-2 mit Datum vom 04.03.2020 […]“ unter näher bezeichneten Auflagen. Begründend führt die bB – ohne den maßgeblichen Sachverhalt näher darzustellen – aus, die Baubewilligung sei zu erteilen gewesen, da die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der Auflagen voll erfüllt seien. Zum Einwand der heranrückenden Wohnbebauung führt die bB aus, die Bf seien ihrer Nachweispflicht hinsichtlich der Lärmimmissionen (keine ausreichende Ermittlung des Beurteilungspegels) nicht nachgekommen. Zu den Geruchsimmissionen fasst die bB zunächst die Ergebnisse der eingeholten Gutachten zusammen, wonach aus luftreinhaltetechnischer Sicht „Geruchswahrnehmungen ausgehend vom Betrieb der Familien E auftreten können“ sowie aus umweltmedizinischer Sicht von „erheblichen Belästigungsreaktionen auszugehen“ ist, kommt sodann aber – ohne nähere Auseinandersetzung mit der Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit dieser Gutachten – zum Ergebnis, die Geruchswahrnehmungen/Immissionen würden „kein unzumutbares Ausmaß annehmen“, weshalb der Einwand abgewiesen werde. Den Einwand hinsichtlich Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes sowie der mangelhaften Zufahrt (grundbücherlich sichergestelltes Fahrtrecht) wies die bB unter Hinweis auf das mangelnde Mitspracherecht der Bf als unzulässig zurück. Zu den Einwendungen hinsichtlich Immissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr (Stellplätze, Tiefgarage) verwies die bB auf die eingeholten Gutachten, wonach es zu keiner relevanten Änderung der Bestandssituation kommen werde.

1.5. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Nach ausführlicher Darstellung des bisherigen Verfahrensganges und des Sachverhalts wenden sich die Bf zunächst mit umfassender Begründung gegen die Anwendung des einschlägigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, da diese Verordnungen gesetzwidrig seien. Im Weiteren wiederholen und ergänzen die Bf ihre Einwendungen hinsichtlich heranrückender Wohnbebauung, überhöhter Bebauungsdichte (insbesondere im Zusammenhang mit der Widmung „Dorfgebiet“) sowie Immissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr. Abschließend beantragen die Bf die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung sowie die Änderung des angefochtenen Bescheides dahingehend, dass der Antrag auf Baubewilligung abgewiesen werde, in eventu die Aufhebung des Bescheides und die Zurückverweisung der Sache an die bB. Darüber hinaus regen die Bf an, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge an den Verfassungsgerichtshof einen Antrag auf Verordnungsprüfung hinsichtlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes samt ÖEK-Änderung sowie der Änderung des Bebauungsplanes richten.

2.1. Mit Schreiben vom Y. März 2021 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungsgericht) zur Entscheidung vor.

2.2. Mit Erledigung vom 17. November 2021 richtete das Verwaltungsgericht einen Antrag auf Verordnungsprüfung an den Verfassungsgerichtshof bezüglich der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Thalheim bei Wels betreffend Flächenwidmungsplan Nr. ddd (Änderung Nr. X) samt ÖEK-Änderung Nr. 2.6 und Bebauungsplan Nr. eee „Z__“ (Änderung Nr. Y).

2.3. Mit Erkenntnis vom 15. März 2023, GZ: V 300-301/2021-12, hob der Verfassungsgerichtshof

> 1. den Flächenwidmungsteil Nr 5 Änderung Nr 5.X Z__, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Thalheim bei Wels am 13. Juni 2019, kundgemacht durch Anschlag vom 28. Oktober bis 12. November 2019, genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 17. Oktober 2019,
>
> 2. den Örtlichen Entwicklungskonzeptteil Nr 2 Änderung Nr 2.06 Z__, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Thalheim bei Wels am 13. Juni 2019, kundgemacht durch Anschlag vom 28. Oktober bis 12. November 2019, genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 17. Oktober 2019, und
>
> 3. den Bebauungsplan Nr 16 "Z__" Änderung Nr 09, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Thalheim bei Wels am 13. Juni 2019, kundgemacht durch Anschlag vom 28. Oktober bis 12. November 2019, genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 17. Oktober 2019,

soweit sie sich auf die Grundstücke Nr aaa und bbb, KG H__, beziehen, als gesetzwidrig auf.

2.4. Mit Erledigung vom 4. April 2023 räumte das Verwaltungsgericht den Verfahrensparteien die Möglichkeit zur Stellungnahme zur – durch die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes – geänderten Rechtslage ein. In der Folge brachten die Verfahrensparteien Stellungnahmen ein, die den jeweils anderen Verfahrensparteien seitens des Verwaltungsgerichts zur Kenntnis gebracht wurden.

2.5. Am 17. Juli 2023 führte das Verwaltungsgericht unter Beteiligung der Verfahrensparteien eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

2.6. Mit Schreiben vom 22. November 2023 legte die bB die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Thalheim betreffend die Erklärung eines Neuplanungsgebietes für die Grundstücke Nr aaa und bbb der KG H__, beschlossen am 7. November 2023, vor.

2.7. Mit Erledigung vom 15. Februar 2024 teilte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungsgericht) der Bauwerberin mit, dass nach vorläufiger Rechtsansicht das Bauvorhaben im Widerspruch zur Neuplanungsgebietsverordnung stehe. Das Verwaltungsgericht gab der Bauwerberin die Möglichkeit zur Stellungnahme und allfälligen Projektänderung.

2.8. Mit Eingabe vom 19. März 2024 teilte die Bauwerberin mit, dass noch keine Projektänderung vorgenommen werden könne und beantragte die Erstreckung der Frist zur Vornahme einer solchen. Bis zum Tag der mündlichen Verkündung der Entscheidung wurde das Bauvorhaben nicht geändert.

2.9. Am 24. Juli 2024 fand unter Beteiligung der Verfahrensparteien eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht statt. Im Zuge der Verhandlung wurde das Bauvorhaben vor dem Hintergrund der nunmehr anzuwendenden Neuplanungsgebietsverordnung kurz erörtert und verkündete der erkennende Richter im Anschluss an die Verhandlung die Entscheidung und die wesentlichen Entscheidungsgründe.

2.10. Mit Erledigung vom 25. Juli 2024 wurde den Verfahrensparteien sowie der revisionslegitimierten Formalpartei die Niederschrift der mündlichen Verhandlung zugestellt. Mit Schriftsatz vom 30. Juli 2024 beantragte die Bauwerberin die Zustellung einer ungekürzten Urteilsausfertigung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „I__, Neubau euber Wohnanlage mit Tiefgarage“ auf den Grundstücken Nr aaa und bbb der KG H__, dargestellt im Einreichplan der J__, vom 4. März 2020, Projektnummer ooo, Plannummer ooo-1 und ooo-2 und beschrieben in den Baubeschreibungen vom 4. März 2020, samt Energieausweis vom 9. Jänner 2020, bauakustischem Projekt der K__, Neukirchen/ Altmünster, vom 9. Jänner 2020, verkehrstechnischem Kurzgutachten der M__ vom Jänner 2020, hydrogeologischem Gutachten der N__, O__, vom 9. Jänner 2020, schalltechnischem Projekt „Parkplatz/Tiefgarage“ der K__, P__, vom 10. Jänner 2020 sowie einem lufttechnischen Projekt des Dr. DI W__ vom 21. Juli 2020 [alle einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

Das Bauvorhaben sieht die Errichtung von insgesamt vier Gebäuden (Reihenhäuser 1 bis 3 und Mehrfamilienhaus) über einer mittig der Baugrundstücke liegenden Tiefgarage mit Zugangsmöglichkeiten zu dieser von allen Gebäuden des Bauvorhabens vor. Die Reihenhäuser sollen zweigeschossig, das Mehrfamilienhaus

zT dreigeschossig zur Ausführung gelangen. Die Gebäude werden mit Flachdächern abgedeckt, sodass die obersten Geschosse der Gebäude die volle lichte Raumhöhe über die gesamte Geschossfläche erreichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) des Mehrfamilienhauses beträgt ausweislich der Planunterlagen 0,4996. Der Abstand der Gebäude zur westlichen Grundgrenze beträgt mindestens 5m, der Abstand zur nordwestlichen Grundgrenze mindestens 9,46m und vergrößert sich im nach Westen führenden Verlauf deutlich [Einreichplan, insbesondere Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten und GFZ-Berechnung, einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

Die Bauwerberin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ccc der KG H__ mit den darin einliegenden Baugrundstücken Nr aaa und bbb [offenes Grundbuch]. Die Bauwerberin hat ihren Firmennamen geändert und lautet dieser nunmehr „E__“ [Ausführungen Vertreter Bauwerberin, Niederschrift, Tonbandprotokoll, ON53].

Der Erst-Bf- und die Zweit-Bf sind jeweils Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ ggg der KG H__ mit den darin einliegenden Grundstücken Nr hhh, iii und jjj sowie der Liegenschaft EZ kkk der KG U__ mit dem darin einliegenden Grundstück Nr lll. Der Dritt-Bf ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ mmm der KG H__ mit dem darin einliegenden Grundstück Nr nnn [Beschwerde, einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt; offenes Grundbuch].

Die Grundstücke Nr lll, hhh, iii und 375 weisen einen Abstand zu den Baugrundstücken von weniger als 50 Metern auf. Die Grundstücke Nr lll, hhh, jjj und 86/2 weisen einen Abstand zu den Baugrundstücken von weniger als 10 Meter auf [Abfrage DORIS].

Für die Baugrundstücke Nr aaa und bbb der KG H__ besteht weder eine Flächenwidmung noch ein Bebauungsplan („weißer Fleck“) [Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, ON14, Aussage des Vertreters der bB, Niederschrift, Tonbandprotokoll, Seite 2, ON53 jeweils des verwaltungsgerichtlichen Aktes]. Für den Bereich dieser Grundstücke steht die Neuplanungsgebietsverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Thalheim bei Wels in Geltung.

Die für den Bereich der Baugrundstücke geltende Neuplanungsgebietsverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Thalheim bei Wels sieht für den zu erlassenden Flächenwidmungsplan folgendes Planungsziel vor: „Wohngebiet (W); Im Übergangsbereich zur freien Landwirtschaft im Westen Widmungsabstufung Trenngrün (TRG), um auf aktive Landwirtschaften im Nordwesten möglichst Rücksicht zu nehmen“. Für den Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele vorgesehen: „Geschoßanzahl: II bis max. II+DG (unter Berücksichtigung der Charakteristik der Umgebung). Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,35; Baufluchtlinien: Die Baufenster sind derart auszubilden, dass sowohl die überwiegend kleinstrukturierte Umgebungsbebauung als auch ausreichende

Abstände zu bestehende[n] aktive[n] landwirtschaftliche[n] Nutzungen im nördlichen und nordwestlichen Anschluss gewahrt bleiben“ [Neuplanungsgebietsverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Thalheim bei Wels, beschlossen am 7. November 2023, kundgemacht von 9. bis 24. November 2023, ON40 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, insbesondere in die darin einliegenden Projektunterlagen, Durchführung einer (fortgesetzten) öffentlichen mündlichen Verhandlung und Einschau ins offene Grundbuch sowie in das Digitale Oberösterreichische Raum-Informationssystem (DORIS). Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus widerspruchsfrei.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 31 Abs 1 Oö. BauO sind Nachbarn bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind (Z 1). Die Stellung als Nachbar besteht jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

1.2. Gemäß § 31 Abs 5 Oö. BauO sind beim Neubau von ganz oder teilweise Wohnzwecken dienenden Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken (heranrückende Bebauung) auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage oder von einem bestehenden benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind. In diesem Fall hat der Nachbar die entsprechenden Nachweise beizubringen.

1.3. Gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden,

die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

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 leg cit zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn 1. [...], 2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und [...] Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen.

1.5. Gemäß § 37b Abs 2 Oö. ROG 1994 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. Bauordnung 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. Bauordnung 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § X Abs 1 Z 12 Oö. Bauordnung 1994, sinngemäß.

2.1. Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte eingeräumt sind, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Verwaltungsgerichte und der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle eines Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Bauordnung im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt sind, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit

rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl VwGH 23.05.2017, Ro 2015/05/0021 mwN).

2.2. Die Bf sind Nachbarn im Sinne der gesetzlichen Vorschriften und haben auch rechtzeitig taugliche Einwendungen erhoben.

2.3. Das Bauvorhaben sieht zT eine dreigeschossige Bebauung und insbesondere hinsichtlich des Mehrfamilienhauses eine Geschossflächenzahl von 0,4996 vor. Damit widerspricht das Bauvorhaben den Planungszielen der einschlägigen Neuplanungsgebietsverordnung, die eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl von 0,35 vorsehen. Zudem ist aufgrund der lagemäßigen Ausgestaltung, insbesondere in Richtung westlicher und nordwestlicher Bauplatzgrenze anzunehmen, dass die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplanes (Widmungsabstufung Trenngrün) und des Bebauungsplanes (Ausbildung des Baufensters in Richtung aktive Landwirtschaften) jedenfalls erschwert wird. Damit liegen die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Erteilung einer Baubewilligung nicht vor, weshalb der Beschwerde stattzugeben und der Baubewilligungsantrag in Abänderung des in Beschwerde gezogenen Bescheides abzuweisen war.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3. Zum Vorbringen der Bauwerberin, die Neuplanungsgebietsverordnung sei nicht ausreichend determiniert, darf auf die stRsp des Verfassungsgerichtshofes verwiesen werden, wonach die notwendige Grundlagenforschung im anschließenden Verfahren zur Erlassung des Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplanes zu erfolgen hat; der Neuplanungsgebietsverordnung ist immanent, dass sie Ziele formuliert und deren konkrete Ausgestaltung dem folgenden Planungsprozess überlässt. Den Anforderungen dieser stRsp genügt die vorliegende Neuplanungsgebietsverordnung jedenfalls, weshalb beim Verwaltungsgericht keine Bedenken an der Gesetzmäßigkeit der Verordnung vorliegen. Steht aber eine Neuplanungsgebietsverordnung in Geltung, ist diese vom Verwaltungsgericht anzuwenden und hat sich die bau- und raumordnungsrechtliche Beurteilung an diesem Maßstab zu orientieren.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der eindeutigen Rechtslage, insbesondere den unmissverständlichen Bestimmungen der Neuplanungsgebietsverordnung beantwortet werden konnten. 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