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-153994/17/JS

Datum:
Linz, 5. Jänner 2024

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. Steinschnack über die Beschwerde der A W GmbH, vertreten durch x, vom 9.8.2023 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Nußdorf am Attersee, vertreten durch x, vom 12.7.2023, Zahl: Bau-402/7-2023, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 8.9.2023 betreffend Abweisung eines Bauansuchens nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung durch mündliche Verkündung am 1.12.2023 (und berichtigt mit Beschluss vom 5.1.2024)

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das Bauansuchen sowohl das Grundstück Nr. x1 als auch das Grundstück Nr. x2, beide Grundbuch x N, umfasst.

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

1. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

1.1. Mit dem (am 20.3.2023) beim Bürgermeister der Gemeinde Nußdorf am Attersee (in der Folge: belangte Behörde) eingelangten Bauansuchen vom 16.3.2023 beantragte die Beschwerdeführerin als Bauwerberin die Bewilligung des Bauvorhabens „A N VIII – Ba 1 - Errichtung von einem Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten in N," auf den Baugrundstücken Nr. x1 und x2, beide Grundbuch x N. Das projektierte Bauvorhaben der Beschwerdeführerin sieht den Neubau eines Wohngebäudes mit sechs Wohnungen auf dem Baugrundstück Nr. x1 vor, die projektierte Versickerung der dort anfallenden Dach- und Niederschlagswässer erfolgt über einen Retentionsschacht auf dem Baugrundstück Nr. x2.

1.2. Unter anderem die Baugrundstücke wurden mit der am 30.3.2023 beschlossenen (Kundmachung: 31.3.2023 bis 18.4.2023) und seit dem 15.4.2023 rechtswirksamen Verordnung zum Neuplanungsgebiet gemäß § 37b Abs. 1 OÖ. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) erklärt. Im normierten Neuplanungsgebiet ist die Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsteiles Nr. x von derzeit Bauland (Wohngebiet) in Bauland (Dorfgebiet) und die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) Nr. x von derzeit „Wohnfunktion" in „Dörfliche Siedlungsfunktion" beabsichtigt.

1.3. Mit Schreiben vom 28.4.2023 forderte die belangte Behörde die Beschwerdeführerin erfolglos zur Projektänderung auf.

1.4. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 12.7.2023 wies die belangte Behörde den Antrag der Beschwerdeführerin vom 16.3.2023 auf Bewilligung des Bauvorhabens gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) u. a. mit der Begründung ab, dass die geplante Bebauung mit sechs Wohneinheiten der Erklärung zum Neuplanungsgebiet widerspreche.

1.5. In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 9.8.2023 monierte die Beschwerdeführerin (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche), die während des anhängigen Baubewilligungsverfahrens ergangene Neuplanungsgebietsverordnung sei gesetzwidrig erlassen worden, da sie keine Grundzüge der künftig beabsichtigten Bebauung festlege. Sie sei überdies missbräuchlich erlassen worden. Die Beschwerdeführerin regte daher die Prüfung der Verordnung durch den Verfassungsgerichtshof an.

1.6. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 8.9.2023 wurde die verfahrensgegenständliche Beschwerde abgewiesen. Auf Antrag der Beschwerdeführerin vom 29.9.2023 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde zur Entscheidung vor.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde und in Auszüge aus dem Grundbuch bzw. DORIS (Digitales Oberösterreichisches Rauminformationssystem) und die von den Parteien vorgelegten Urkunden, die in der öffentlichen mündlichen Verhandlung sachlich und rechtlich erörtert wurden.

2.2. Die Feststellungen basieren auf den jeweils erwähnten Urkunden. Der festgestellte Sachverhalt stellte sich als unstrittig zwischen den Parteien dar und es standen den Urkunden keine widersprechenden Parteierklärungen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung entgegen, sodass die gegenständliche Entscheidung über die Beschwerde ausschließlich von der Lösung der aufgeworfenen Rechtsfragen abhängig war.

2.3. Da die Beschwerde im Ergebnis bereits wegen eines Widerspruches des Bauansuchens der Beschwerdeführerin zur rechtswirksamen Verordnung vom 30.3.2023 über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet abzuweisen war (vgl. dazu Punkt 3.), war der nach dem Schluss des Ermittlungsverfahrens „vorsorgliche“ Beweisantrag der Beschwerdeführerin auf Einholung eines Ortsbildgutachtens schon aus diesem Grund abzuweisen.

3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

3.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

3.2. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat das Verwaltungsgericht - wenn es in der Sache selbst entscheidet - seine Entscheidung grundsätzlich an der zum Zeitpunkt seiner Entscheidung maßgeblichen Sach- und Rechtslage auszurichten (vgl. etwa VwGH 16.10.2023, Ro 2021/05/0037). Zur geltenden Rechtslage gehören auch die zum Zeitpunkt der Entscheidung rechtswirksamen Flächenwidmungs- oder Bebauungspläne oder – wie im vorliegenden Fall – eine rechtswirksame Erklärung zum Neuplanungsgebiet gemäß § 37b Abs. 1 Oö. ROG 1994 (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0138).

3.3. Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen lauten:

3.3.1. Oö. BauO 1994 (LGBl. Nr. 66/1994 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 111/2022):

„[...]

§ 24

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 24a, 25 und 26 nichts anderes bestimmen:
1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
[...]
§ 30
Vorprüfung
[...]
(6) Der Baubewilligungsantrag ist 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
1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder
[...]
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.
[...]“

3.3.2. Oö. ROG 1994 (LGBl. Nr. 114/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 111/2022):

„[...]
§ 22
Widmungen im Bauland
[...]
(2) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Gärtnereien, im Übrigen aber nur für Bauwerke und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs. 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Geschoßen über dem Erdboden und einem Dachraum mit insgesamt höchstens drei Wohnungen und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. [...]
[...]
§ 37b
Neuplanungsgebiete
(1) Der Gemeinderat kann 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.
(2) Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat 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 § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. Bauordnung 1994, sinngemäß.
[...]“

3.4. Der projektierte Neubau eines Wohngebäudes mit sechs Wohnung stellt ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben nach § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 dar.

3.5. Gemäß § 37b Abs. 2 Oö. BauO 1994 hat die mit rechtswirksamer Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Nußdorf am Attersee vom 30.3.2023 erfolgte Erklärung u. a. der beiden Baugrundstücke zum Neuplanungsgebiet die Wirkung, dass u. a. Baubewilligungen für (in concreto) den Neubau eines Wohngebäudes mit sechs Wohnungen nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans nicht erschwert oder verhindert.

3.6. Auf als Dorfgebiet gewidmeten Flächen im Bauland sind ex lege (§ 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994) u. a. nur Wohngebäude mit höchstens drei Wohnungen zulässig. Die projektierte Anzahl von sechs Wohnungen im Bauvorhaben der Beschwerdeführerin widerspricht damit der im Rahmen der Neuplanungsgebiets-verordnung vom 30.3.2023 beabsichtigten Flächenwidmung zur Verhinderung eines verdichteten Wohnbaus (u. a.) auf den beiden Baugrundstücke.

3.7. Da die Beschwerdeführerin trotz Einräumung einer Verbesserungs-möglichkeit ihr Bauvorhaben nicht abänderte, hatte die belangte Behörde den Baubewilligungsantrag der Beschwerdeführerin vom 16.3.2023 schon aus diesem Grund zu Recht gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 wegen eines Widerspruchs zur rechtswirksamen Verordnung vom 30.3.2023 über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet abgewiesen.

Auf die von der belangten Behörde weiters herangezogenen Abweisungsgründe war daher in der gegenständlichen Entscheidung nicht mehr einzugehen.

3.8. Aus Anlass der Entscheidung war der Spruch des angefochtenen Bescheides (in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung) dahingehend zu vervollständigen, dass das Bauansuchen der Beschwerdeführerin auch das Baugrundstück Nr. x2 mitumfasst.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat gemäß Art. 135 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 89 Abs. 2 B-VG von Amts wegen einen Antrag auf Aufhebung einer Verordnung beim Verfassungsgerichtshof zu stellen, wenn es gegen die Anwendung der Verordnung aus dem Grund der Gesetzwidrigkeit Bedenken hat. Ein Rechtsanspruch auf einen solchen Antrag durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich besitzt ein Beschwerdeführer jedoch nicht. Nach Einsicht in den Verordnungsakt stellten sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich keine wesentlichen verfassungsrechtliche Bedenken gegen die monierte Neuplanungsgebietsverordnung vom 30.3.2023:

4.1. Diese Verordnung wurde vom Gemeindesrat der Gemeinde Nussdorf am Attersee einstimmig beschlossen und es ergab die aufsichtsbehördliche formale Prüfung dieser Verordnung durch die Oö. Landesregierung keine Gesetzwidrigkeit. Auch im Rahmen eines von der Beschwerdeführerin angestrengten Aufsichtsbeschwerdeverfahrens ergaben sich für die Oö. Landesregierung keine Gesetzwidrigkeiten bei der Erlassung dieser Verordnung.

4.2. Das (anschließend an ein bestehendes größeres Dorfgebiet) erklärte Neuplanungsgebiet umfasst über 30 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 23.000 m², welche nördlich und südlich der xgasse situiert sind. Selbst der von der Beschwerdeführerin monierte Umstand alleine, dass die Erlassung der Neuplanungsgebietsverordnung im Hinblick auf ihr konkretes Bauvorhaben erfolgt sei, wäre nach der Rechtsprechung nicht per se gesetzwidrig (vgl. etwa VfGH 28.6.2023, E 3500/2022, zur Erlassung von Raumordnungsplänen).

4.3. Weiters ist (mit der Beschwerdeführerin selbst) die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ins Treffen zu führen, dass die Erklärung zum Neuplanungsgebiet keine Grundlagenforschung voraussetzt, vielmehr Sinn und Zweck einer Verordnung nach § 37b Abs. 1 Oö. ROG 1994 gerade ist, innerhalb ihres von vornherein begrenzten Geltungszeitraumes die Prüfung der Frage zu ermöglichen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die (hier) in § 3 der Verordnung umschriebene geplante Änderung des Flächenwidmungsteiles Nr. x von derzeit Wohngebiet in Dorfgebiet (und der damit ex lege verbundenen Baubeschränkungen nach § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994) bzw. des ÖEK Nr. x von derzeit „Wohnfunktion“ in „Dörfliche Siedlungsfunktion“ vorliegen (vgl. dazu auch VwGH 14.12.2004, 2002/05/0208).

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die zitierte Rechtsprechung des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenso liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage 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. Steinschnack