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-154164/11/WP – 154168/2

Datum:
Linz, 25. Juli 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. Peterseil über die Beschwerde 1. der Mag. A__, 2. der B__, 3. des C__, 4. Des D__, und 5. der E__, alle vertreten durch Rechtsanwalt Mag. F__, Vöcklabruck, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schörfling am Attersee vom 15. Februar 2024, GZ. Bau-401/62/2023, wegen Einwendungen gegen ein Bauvorhaben der G__, Linz, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2. Juli 2024 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 30. Oktober 2023 beantragte die G__ (Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Errichtung einer Wohn- und Reihenhausanlage samt Tiefgarage“ auf den Grundstücken Nr aaa, bbb und ccc der KG J__.

1.2. Mit Erledigung vom 11. Dezember 2023 beraumte der Bürgermeister der Marktgemeinde Schörfling (belangte Behörde, bB) unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen eine Bauverhandlung für den 11. Jänner 2024 an.

1.3. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführer (Bf) mit Schriftsatz vom 10. Jänner 2024 (Beilage 4 zur Verhandlungsschrift der Bauverhandlung) Einwendungen, wobei sie sich maßgeblich gegen die Gesetzmäßigkeit des anzuwendenden Bebauungsplanes wenden.

1.4. Mit – nunmehr in Beschwerde gezogenem – Bescheid vom 15. Februar 2024 erteilte die bB der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung unter näher bezeichneten Bedingungen und Auflagen. Den Spruch begründete die bB ausführlich.

1.5. Gegen diesen Bescheid wendet sich vorliegende Beschwerde, in der die Bf im Wesentlichen ihren Einwendungsschriftsatz wiederholen.

2.1. Mit Schreiben vom 21. Mai 2024 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungsgericht) zur Entscheidung vor. Über gesonderte Aufforderung legte die bB die Verordnungsakten zu den maßgeblichen Bebauungsplänen vor.

2.2. Am 2. Juli 2024 führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Im Zuge der Verhandlung erörterten die Vertreter der bB sowie die von der bB beauftragte Ortsplanerin ausführlich die Grundlagenforschung und Planungsabsichten zum gegenständlich anzuwendenden Bebauungsplan. Im Anschluss an die öffentliche mündliche Verhandlung verkündete der erkennende Richter die Entscheidung und die wesentlichen Entscheidungsgründe.

2.3. Mit Erledigung vom 3. Juli 2024 wurde den Parteien sowie der revisionslegitimierten Formalpartei die Niederschrift zugestellt. Mit Schriftsatz vom 11. Juli 2024 beantragten die Bf die Übermittlung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Errichtung einer Wohn- und Reihenhausanlage samt Tiefgarage“ auf den Grundstücken Nr aaa, bbb und ccc der KG J__, dargestellt im Einreichplan des „H__“ in K__ mit der Plannummer 077-KAI-EP-01f vom 17. Oktober 2023 und beschrieben in der undatierten Baubeschreibung. Das Bauvorhaben stellt sich wie folgt dar:

Das Projekt beinhaltet die Errichtung von 3 Wohnhäusern in massiver Bauweise. Dabei werden die Häuser IIIa und IIIb auf den darunterliegenden Garagen bzw den geplanten Kellern errichtet. Die Garagen samt Kellerräumen kommen auf Niveau des KG zur Gänze unter dem künftigen Gelände zu liegen. Das KG erstreckt sich auf größte äußere Abmessungen von 39,29 m im Bereich der Westseite bzw 38,19 m an der Ostseite und 35,15 m in der Breite inklusive aller Vor- und Rücksprünge. Insgesamt sind in der Tiefgarage 19 Stellplätze sowie die Gemeinschaftseinrichtungen, die Kellerabstell- und Technikräume vorgesehen. Der Zu- und Abfahrtsbereich ist im Bereich der westlichen Grundgrenze zum Grundstück Nr ccc angeordnet. Die vertikale interne Erschließung der Garagen- und Kellerbereiche erfolgt über zwei Treppenhäuser samt Aufzugsanlage.

Gebäude IIIa:

Das Wohngebäude sieht eine zweigeschossige massive Bauweise vor und betragen die äußeren Abmessungen der Obergeschosse 11,45 m x 25,04 m. Die Abmessungen sind ohne den Terrassenbereichen angegeben. Sämtliche oberirdische Geschosse des Gebäudes dienen für die Unterbringung von insgesamt sechs selbständigen Wohnungen, welche sich neben dem Wohn-, Ess- und Kochbereich aus einem Abstellraum, einem WC und Bad sowie ein bis zwei Zimmern zusammensetzen. Sämtliche Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse mit angrenzendem Eigengarten, welche Richtung Süden ausgerichtet sind. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss erhalten jeweils eine Loggia bzw einen Balkon mit einer Nutzfläche von rund 10,72 m². Die höhenmäßige Ausdehnung des Baukörpers im Bereich der Attika OK der Flachdachkonstruktion beträgt 6,45 m, bezogen auf die FFOK des EG. Diese dient auch als Bezugsebene und ist mit einer absoluten Höhe von 501,00 m ü.A. festgelegt. Das Flachdach kommt mit einer extensiven Begrünung zur Ausführung und ist die Errichtung von PV-Modulen auf der Dachoberfläche projektiert.
Gebäude IIIb:

Das Wohngebäude sieht eine dreigeschossige massive Bauweise vor und betragen die äußeren Abmessungen der Obergeschosse, ebenso wie beim Gebäude IIIa, 11,45 m x 25,04 m. Die Abmessungen sind ohne den Terrassenbereichen angegeben. Sämtliche oberirdischen Geschosse des Gebäudes dienen für die Unterbringung von insgesamt neun selbständigen Wohnungen, welche sich neben dem Wohn-, Ess- und Kochbereich aus einem Abstellraum, einem WC und Bad sowie ein bis zwei Zimmern zusammensetzen. Sämtliche Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse ohne Eigengarten, welche Richtung Süden ausgerichtet sind. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss erhalten jeweils eine Loggia bzw einen Balkon mit einer Nutzfläche von rund 10,72 m². Die Freiflächen im südlichen Bereich vor dem Gebäude dienen für die Errichtung des Kinderspielplatzes. Die höhenmäßige Ausdehnung des Baukörpers im Bereich der Attika OK der Flachdachkonstruktion beträgt 9,43 m (510,43 m ü.A.), bezogen auf die FFOK des EG. Das Flachdach kommt mit einer extensiven Begrünung zur Ausführung und ist die Errichtung von PV-Modulen auf der Dachoberfläche projektiert.

Reihenhäuser 1 a/b/c:

Auf dem Grundstück Nr bbb ist ein verdichteter Flachbau in zweigeschossiger Massivbauweise samt Unterkellerung geplant. Die Außenabmessungen des gesamten Kellergeschosses betragen 18,88 m x 10,97 m und erfolgt die Erschließung über je einen Treppenabgang in der Wohneinheit. Die Kellerräume dienen als Technik- und Abstellräume für die Wohnungen. Die oberirdischen Geschosse erstrecken sich auf größte äußere Abmessungen von 19,08 m x 11,17 m und dienen ausschließlich der Wohnnutzung. Insgesamt werden drei Wohneinheiten, welche sich im EG aus einer Wohn- und Essküche und einem WC sowie im OG aus drei Schlafräumen und einem Bad als auch Abstellraum zusammensetzen, untergebracht. Alle drei Wohnungen erhalten Richtung Westen eine Terrasse samt Eigengarten und einen Balkon im Obergeschoss. Die Erschließung erfolgt über je einen getrennten ebenerdigen Zugang an der Ostfassade. Zur internen vertikalen Erschließung dient ein Treppenaufgang je Wohnung. Die höhenmäßige Ausdehnung des Gebäudes sieht Raumhöhen von 2,50 m im KG und von 2,60 m in den oberirdischen Geschossen vor. Die Dachabdeckung ist in Form eines flachen asymmetrischen Satteldaches mit einer Traufenhöhe von 6,49 m und einer Firsthöhe von 7,24 m, jeweils bezogen auf die FFOK des Gebäudes, projektiert. Bezogen auf den Höhenfixpunkt, welcher auf der FFOK der Wohngebäude festgelegt ist, kommt der verdichtete Flachbau mit der FFOK um 1,60 m tiefer zu liegen. Die Fassaden weisen überwiegend ein WDVS mit verputzten Oberflächen in abgestuften Weiß-/Grautönen auf und sollen kleinflächige Fassadenbereiche, die Balkone/Loggien, Vordächer sowie Terrassentrennwände mit farblichen Akzenten ausgeführt werden. Diese farblichen Kontraste sind in türkis/blauen Tönen angedacht und liegt hierfür ein Materialkonzept bzw. eine Farbstudie den Einreichunterlagen bei.

Situierung:

Die Situierung des Baukörpers IIIa ist so vorgesehen, dass zum öffentlichen Gut im Norden ein Abstand von mindestens 3,45 m eingehalten wird. Richtung Osten zum Grundstück Nr ddd ergibt sich ein Mindestabstand von 4,13 m und zur Verkehrsfläche im Westen wird ein Abstand von 6,12 m berücksichtigt. Das Wohngebäude IIIb rückt von der östlichen Grundgrenze mindestens 4,10 m und von der südlichen Grundgrenze mindestens 8,21 m ab. Zur Erschließungsfläche im Westen (Grundstück Nr ccc) ergibt sich ein Mindestabstand von 10,14 m mit der fertigen Außenwand. Mit dem verdichteten Flachbau ist zum nördlichen Grundstück Nr eee ein Abstand von 3,12 m vorgesehen und zum östlichen Grundstück Yll/S (Verkehrsfläche) ein Abstand von 7,20 m bemaßt. Zur westlichen Grundgrenze ist ein Mindestabstand von 7,77 m projektiert. Alle Abstände sind jeweils an der engsten Stelle gemessen.

Die Geschossflächenzahl beträgt – bei einer Bruttogeschossfläche von 1.908 m² und einer relevanten Grundstückfläche (laut Bebauungsplan) von 3.194,40 m² - 0,597 [Baubewilligungsantrag, Baubeschreibung, Einreichplan, Befund der bautechnischen Amtssachverständigen, GFZ-Nachweis im Einreichplan, alle einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

Die Bauwerberin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ fff der KG J__ mit den darin einliegenden Grundstücken Nr aaa, bbb und ccc [offenes Grundbuch].

Die Bf sind Eigentümer der in der Beschwerde näher bezeichneten Grundstücke, die einen Abstand von weniger als 10 Meter zu den maßgeblichen Baugrundstücken aufweisen [Einschau und Pufferberechnung DORIS; Beschwerdevorbringen, offenes Grundbuch].

Der einschlägige Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 35 X__“, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Schörfling am 14. Februar 2023, kundgemacht von 17. Februar 2023 bis 7. März 2023, sieht mehrere Baufenster mit entsprechenden Mindestabständen zu den Bauplatzgrenzen vor. Die Gebäudehöhe wird einerseits mit einer maximal zulässigen First- und Traufenhöhe (samt Festlegung eines Höhenbezugspunktes) sowie andererseits mit einer maximal zulässigen Geschossanzahl limitiert. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt, wobei die Berechnungsmethode dargestellt und insbesondere die Bezugsgröße für deren Berechnung (maßgebliche Grundstücksfläche) definiert wird. Eine Einschränkung der Ausnutzung des Bauplatzes durch eine maximal zulässige Wohnungsanzahl sieht der Bebauungsplan nicht vor [Bebauungsplan, einliegend im vorgelegten Verordnungsakt].

Für die Baugrundstücke ist im geltenden Flächenwidmungsplan die Widmung „Wohngebiet“ verordnet [Auszug DORIS].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt sowie in die in Ergänzung vorgelegten Verordnungsakten, Einschau ins offene Grundbuch sowie ins DORIS und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Der oben 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 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.

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. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist anhand des konkret eingereichten Projektes (Baubeschreibung, Pläne etc.) zu prüfen. Es kann nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen, der Baubeschreibung etc ergibt, abzusprechen hat (VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011 uHa VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0291, mwN).

3.1. Die Grundstücke der Bf befinden sich weniger als 10 m von den Baugrundstücken entfernt, weshalb sie unstrittig Nachbarn iSd § 31 Abs 1 Z 1 Oö. BauO 1994 sind. Die Bf haben auch rechtzeitig (taugliche) Einwendungen erhoben, weshalb sie ihre Stellung als Nachbarn im Baubewilligungsverfahren prolongiert haben. Indem die Bf in ihrer Beschwerde im Wesentlichen ihre Einwendungen wiederholen, erweist sich diese auch als zulässig.

3.2. Die von den Bf erhobenen Einwendungen erweisen sich allerdings als unbegründet, da die maßgeblichen Vorgaben des Bebauungsplanes (Höhe, Abstand, Geschossigkeit, Geschossflächenzahl) eingehalten werden. Das Vorbringen hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen geht ins Leere, zumal die baurechtlichen Vorschriften fallbezogen keine diesbezügliche Einschränkung vorsehen.

3.3. Im Ergebnis zeigen die Bf keine Widersprüche des Bauvorhabens zu seinen Rechtsgrundlagen, insbesondere dem hier anzuwendenden Bebauungsplan, auf, weshalb sich die Einwendungen bzw das Beschwerdevorbringen als unbegründet erweisen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

4. Dem von der bB vorgelegten Verordnungsakt zum einschlägigen Bebauungsplan lässt sich ein umfangreiches Verfahren zur Grundlagenforschung samt Auseinandersetzung mit den eingelangten Stellungnahmen entnehmen. Die von den Bf vorgetragenen Bedenken hinsichtlich einer unsachlichen Begünstigung der Bauwerberin lassen sich nach hg Ansicht nicht in Einklang mit den Ermittlungsergebnissen der verordnungserlassenden Behörde bringen. Vielmehr steht nach hg Rechtsansicht die Erlassung des einschlägigen Bebauungsplanes im politischen Gestaltungsspielraum der verordnungserlassenden Behörde. Auch die von den Bf aufgezeigten Fehler im Kundmachungsverfahren sind im Lichte der höchstgerichtlichen Rsp nicht als solche anzusehen, die Bedenken an der Gesetzwidrigkeit des Bebauungsplanes zu begründen vermögen. Die von den Bf vorgetragenen Normbedenken werden vom Verwaltungsgericht daher insgesamt nicht geteilt und wird der Anregung, das Verwaltungsgericht möge ein Normprüfungsverfahren beim Verfassungsgerichtshof einleiten, nicht nachgekommen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes bzw anhand der eindeutigen Regelungen des einschlägigen Bebauungsplanes 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