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-154412/10/KHu

Datum:
Linz, 1. Juli 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der A__, vertreten durch die B__ in C__, D-Straße, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Wartberg ob der Aist vom 16.12.2024, GZ: 030-0/2939-2024/Wo, betreffend Abweisung eines Ansuchens um Erteilung der Baubewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

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 24.6.2024 suchte die Beschwerdeführerin (Bf) unter Vorlage von Projektunterlagen um Erteilung der Baubewilligung für die „Errichtung einer I__-Tankstelle“ auf Grundstück Nr. aaa, KG E__ an.

2. Mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Wartberg ob der Aist (belangte Behörde) vom 16.12.2024 wurde der Antrag wegen Widerspruchs zur Neuplanungsgebietsverordnung J__ abgewiesen.

3. Dagegen erhob die Bf mit Schriftsatz vom 13.1.2025 Beschwerde.

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

5. Die belangte Behörde übermittelte mit Eingabe vom 27.3.2025 den Verordnungsakt zum Neuplanungsgebiet, den Gemeinderatsbeschluss vom 20.3.2025 betreffend die Inhalte des beabsichtigten Bebauungsplanes sowie die Freiraumrichtlinie. Mit weiterer Eingabe vom 5.5.2025 wurde eine Stellungnahme erstattet; ferner wurden Unterlagen zum Umbau der Anschlussstelle F__ übermittelt.

6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 8.5.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die Bf beabsichtigt die „Errichtung einer I__-Tankstelle“ auf Grundstück Nr. aaa, KG bbb E__. Dieses Bauvorhaben ist in den Einreichunterlagen, unter anderem bestehend aus den Einreichplänen der G__ vom 4.6.2024, Nr. 02-EP-LP, 03-EP-GR, 04-EP-ANS, 05-EP-OW, 06-EP-EX und 07-EP-PV-GD eindeutig dargestellt [Behördenakt ON 2]. Das Bauvorhaben hat die Errichtung einer Tankstelle mit einer Waschhalle und einem (eingeschoßigen) Shop-/Kassa-Gebäude mit einer in westlicher Richtung anschließenden Flugdachkonstruktion, die die Zapfstationen und vier E-Ladeparkplätze überdeckt, zum Gegenstand; darüber hinaus sollen westlich die unterirdischen Lagerbehälter und ein Füllschrank und weiter westlich zwölf weitere E-Ladeparkplätze mit Flugdachkonstruktion errichtet werden. Dazu kommen diverse Nebengebäude und -anlagen wie ein Technik-/Müllraum, ein Stationsmast und SB-Staubsaugerplätze. Diverse

Freiflächen, Abstellplätze und Fahrwege werden asphaltiert. Im südlichen und westlichen Bereich sollen Sickermulden ausgeführt werden.

1.2. Das Baugrundstück ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als eingeschränktes gemischtes Baugebiet gewidmet. Das Baugrundstück liegt innerhalb des örtlichen Geltungsbereiches des Neuplanungsgebiets entsprechend der Verordnung AZ 031-3/2024/Wo, die am 4.7.2024 im Gemeinderat beschlossen und von 5.7.2024 bis 23.7.2024 an der Amtstafel kundgemacht wurde (auch bezeichnet als „Neuplanungsgebiet J__“). Diese Neuplanungsgebietsverordnung beschreibt den Neuplanungsraum verbal (§ 1) und planlich (siehe § 2 und die Anlage). In § 3 sind die Planungsabsichten beschrieben, die – zusammengefasst – die Erlassung eines Bebauungsplanes zur flächensparenden Baulandentwicklung und Umsetzung der Freiraumrichtlinie sowie Erstellung eines Verkehrskonzepts zum Gegenstand haben (siehe dazu III.2.1.) [Behördenakt ON 12; ferner LVwG-Akt ON 3].

Die Oö. Landesregierung hat der Marktgemeinde mit Schreiben vom 25.9.2024 mitgeteilt, dass die formale Prüfung dieser Verordnung keine Gesetzwidrigkeiten ergeben habe und die Verordnung daher seit 20.7.2024 rechtswirksam sei [Behördenakt ON 13; ferner im LVwG-Akt ON 3].

Das Freiraumkonzept sieht für die einzelnen Nutzungsarten diverse Maßnahmen vor und hat in Anhang 1 diverse planlich dargestellte Freiräume und Grünflächen zum Gegenstand [LVwG-Akt ON 3]. Die Umsetzungsvereinbarung wurde vom Gemeinderat am 21.3.2024 beschlossen [LVwG-Akt ON 3, Freiraumkonzept, S. 12].

1.3. In seiner Sitzung vom 20.3.2025 fasste der Gemeinderat entsprechend der Empfehlungen des Bauausschusses den Grundsatzbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplanes und eines Flächenwidmungsplanes. Im Bauausschuss wurden näher beschriebene Eckpunkte definiert, die den Gegenstand dieses Gemeinderatsbeschlusses bilden. Ferner bildet der Entwurf eines Entschließungskonzeptes vom 4.3.2025, in dem Bauplatzgrenzen und mögliche Verkehrswege dargestellt sind, einen Gegenstand des Beschlusses [LVwG-Akt ON 3]. Das Baugrundstück ist von einer dort ersichtlichen Änderung einer Bauplatzgrenze betroffen: Dieses Konzept sieht vor, das Baugrundstück im südwestlichen Bereich zu verkleinern (die südliche Bauplatzgrenze soll sich aus der Verlängerung der bisherigen Grundgrenze des Grundstückes Nr. aaa ergeben) und im südlichen Bereich einen Bauplatz zu schaffen, an den südlich eine Erschließungsstraße anbindet. Das beantragte Bauvorhaben hat projektgemäß Fahrwege und Sickerbecken in diesem südlichen Bereich des Baugrundstückes zum Gegenstand; das Gebäude Technik/Müll würde die Bauplatzgrenze laut diesem Entwurfsplan im südwestlichen Eckbereich knapp überragen [Verlängerung der

Linie der Grundstücksgrenze zum Grundstück aaa, etwa anhand des Lageplanes bei ON 2 des Behördenakts].

2. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Das Bauvorhaben ist in den Einreichplänen eindeutig dargestellt. Die vom Gericht zu beantwortenden Fragen stellen Rechtsfragen dar; bei der Beurteilung der Frage, ob die Voraussetzungen des § 37b Oö. ROG 1994 erfüllt sind, waren einzelfallbezogen keine Fragen zu beantworten, die die Beiziehung eines Sachverständigen für Raumplanung erforderlich machen würden. Vielmehr waren diese Fragen anhand der Einreichunterlagen (das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren) und der anzuwendenden Rechtsvorschriften zu beantworten. Dem Antrag auf Beiziehung eines raumordnungsfachlichen Sachverständigen war daher nicht zu entsprechen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Gemäß § 24 Abs. 1 Oö. BauO 1994 bedürfen folgende Bauvorhaben einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 24a, 25 und 26 nichts anderes bestimmen: der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden (Z 1); die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören (Z 2).

1.2. Gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 ist der Baubewilligungsantrag 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 zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht (Z 1), oder sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann (Z 2). 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.

1.3. 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 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. BauO 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. BauO 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. BauO 1994, sinngemäß. Gemäß § 37b Abs. 4 tritt die Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet entsprechend dem Anlass, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans oder der Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, spätestens jedoch nach zwei Jahren, außer Kraft.

2.1. Die gegenständliche Neuplanungsgebietsverordnung, die am 5.7.2025 kundgemacht wurde, besteht aus einem Textteil und einem Planteil, wobei die Gebietsabgrenzung sowohl verbal (§ 1 der Verordnung nennt die betroffenen Grundstücke, wobei das Baugrundstück darin ausdrücklich angeführt wird) als auch planlich (siehe § 2 und den angeschlossenen Plan) beschrieben ist.

§ 3 der Neuplanungsgebietsverordnung umschreibt die Planungsabsichten und lautet wie folgt:

> „Im Neuplanungsgebiet ist beabsichtigt, die als Grünland ausgewiesenen Flächen in Verkehrsfläche, Trenngrün, Betriebsbaugebiet (B) oder in eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss jeglicher Wohnnutzung (MB) zu widmen.
>
> Für die als Bauland gewidmeten Flächen innerhalb des Neuplanungsgebietes ist zudem die Erstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt. In diesem sind Bebauungsrichtlinien festzulegen, mit denen insbesondere eine flächensparende Baulandentwicklung erreicht wird. Weiters ist im Bebauungsplan auch die vom Gemeinderat beschlossene Freiraumrichtlinie umzusetzen.
>
> Als Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist ein planerisches Verkehrskonzept zu erstellen. Ein Ziviltechniker-Büro für Wasserwirtschaft ist zu beauftragen, die freien Kapazitäten der

Abwasserreinigungsanlage Scheiben bei Bebauung des Planungsraumes zu berechnen.“

2.2. Aus dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 20.3.2025 ergeben sich folgenden wesentlichen Eckpunkte:

„ - Mindestens 2-geschoßige Bebauung (begrenzt auf eine Teilfläche je Grundstück)
- Vordachfläche begrenzen
- Verkehrsfrequenz beschränken
- Abwassermenge begrenzen (Überlastung Kläranlage)
- Grünflächenanteil definieren (gem. Grün- und Freiraumrichtlinie)
- Option, die Erschließungsstraße auch im Südosten mit 8m Breite auszuweisen → Kombination mit Geh- und Radweg vorsehen“

Gegenstand des Gemeinderatsbeschlusses war ferner der Entwurf eines Erschließungskonzeptes vom 4.3.2025, in dem Bauplatzgrenzen und mögliche Verkehrsrouten dargestellt sind. Dieses Konzept sieht vor, das Baugrundstück im südwestlichen Bereich zu verkleinern und im südlichen Bereich einen Bauplatz zu schaffen, an den südlich eine Erschließungsstraße anbindet.

3. In der Sache vorwegzuschicken ist, dass die Bf in ihrer Beschwerde auch Begründungsmängel des Bescheides und Verfahrensfehler im behördlichen Verfahren vorbringt. Derartige Fehler führen nicht dazu, dass das Verwaltungsgericht den Bescheid aufzuheben hätte (nur bei Vorliegen der in § 28 Abs. 3 VwGVG normierten – nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes restriktiv zu handhabenden - Voraussetzungen käme eine Aufhebung und Zurückverweisung an die Behörde in Betracht, wobei das Verwaltungsgericht auch bei Vorliegen dieser Voraussetzungen keineswegs gehindert ist, in der Sache selbst zu entscheiden). Vielmehr ist das Verwaltungsgericht als Rechtsmittelinstanz rechtlich verpflichtet, allfällige Verfahrensfehler zu sanieren, indem geeignete Schritte gesetzt werden (siehe etwa VwGH 20.12.2017, Ra 2017/03/0069, mwN). Der Bf wurden Akteninhalte übermittelt und es wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, in der das Vorhaben und die Rechtslage erörtert wurden. Auch hat das Verwaltungsgericht seine Entscheidung zu begründen.

4. Die Bf beabsichtigt die Errichtung einer Tankstelle auf einem Grundstück, das innerhalb des Neuplanungsgebietes liegt. § 37b Abs. 2 Oö. ROG 1994 schränkt die Bewilligungsfähigkeit eines derartigen Vorhabens erheblich ein, zumal die Bewilligung nur dann erteilt werden darf, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert. Der Wortlaut des Gesetzes macht deutlich, dass es sich bei der Möglichkeit, eine Bewilligung unter diesen Umständen zu erteilen, um eine

Ausnahmebestimmung handelt (arg: „[dürfen] nur ausnahmsweise erteilt werden“). Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sind Ausnahmebestimmungen grundsätzlich restriktiv zu interpretieren (statt vieler VwGH 26.9.2017, Ra 2016/05/0110, mwN).

5. Nach den Erläuterungen zur Vorgängerbestimmung des § 37b Oö. ROG, nämlich dem weitgehend wortgleichen § 45 Oö. BauO 1994, entspricht der Begriff „Neuplanungsgebietsverordnung“ dem früheren Begriff der „Bausperre“. Sinn der Bausperre bzw. des Neuplanungsgebiets ist es, die baurechtliche Bewilligung und damit das Unterlaufen der Änderungsabsicht des Gemeinderates durch Bebauung der von der Bausperre betroffenen Grundstücke zu verhindern, soweit eine solche nicht ausnahmsweise mit der beabsichtigten Planänderung vereinbar ist (*Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht, Band 1[7], S. 373).

6.1. Die vorliegende Neuplanungsgebietsverordnung wurde einerseits erlassen, um Umwidmungen vorzunehmen und andererseits – soweit es die als Bauland gewidmeten Flächen betrifft – um für dieses Gebiet einen Bebauungsplan zu erlassen. In diesem sind Bebauungsrichtlinien festzulegen, mit denen insbesondere eine flächensparende Baulandentwicklung erreicht wird; ferner ist auch die Freiraumrichtlinie umzusetzen. Als Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist ein planerisches Verkehrskonzept zu erstellen; ferner sollen die freien Kapazitäten der Abwasserreinigungsanlage berechnet werden.

6.2. Die Inhalte eines Bebauungsplanes sind laut Gesetz vielfältig. So sind im Bebauungsplan gemäß § 32 Oö. ROG 1994 die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet, die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen sowie die Darstellung von überörtlichen Planungen, die Fluchtlinien, die Gebäudehöhen, der Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen, nach Erfordernis auch die Breite von Fahrbahnen und Gehsteigen, die Art der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Energieversorgung sowie bestehende Bauwerke und Anlagen auszuweisen und festzulegen. Der Bebauungsplan kann darüber hinaus insbesondere die Bauplätze, ihre Mindestgröße und Höhenlage, die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung, die Baufluchtlinien, an die im Baufall angebaut werden muss, die Fluchtlinien für verschiedene übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes, die Höhenlinien, Zu(Aus)gangs- und Zu(Aus)fahrtsverbote gegen bestimmte Verkehrsflächen, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinder- und Jugendspielplätze, Bestimmungen über die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen der Dach- und Gebäudebegrünung, die äußere Gestalt von Bauwerken und Anlagen wie Arkaden, Überbauungen und Dächer, Bestimmungen über Einfriedungen, Lärm- und Schallschutzwände sowie ähnliche Umwelteinrichtungen, Bestimmungen über Nebengebäude, abzutragende Bauwerke und Anlagen, den

Ausschluss der Errichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen festlegen und ausweisen.

In einem Bebauungsplan können daher seitens des Gemeinderates umfassende Regelungen getroffen werden, wobei für die Erreichung der jeweiligen Ziele unterschiedliche Parameter definiert werden können. Das vorliegende Neuplanungsgebiet greift die Zielbereiche der flächensparenden Baulandentwicklung, von Freiräumen und eines Verkehrskonzepts heraus (die ebenfalls angesprochene Frage der Kapazität der Abwasserbeseitigungsanlage dürfte nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts wohl eher die Frage der Möglichkeit von weiteren Baulandwidmungen, die ebenfalls Gegenstand des Neuplanungsgebietes ist, betreffen).

6.3. Einzelfallbezogen geht es um die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Neubaues auf einem bislang unbebauten Grundstück (betroffene Ziele: Erlassung von Bebauungsrichtlinien zur flächensparenden Baulandentwicklung, Freiräume), wobei einzelfallbezogen eine Tankstelle errichtet werden soll, die mit einem nicht unerheblichen Ausmaß an Versiegelung (betroffenes Ziel: flächensparende Grundinanspruchnahme) und mit entsprechenden Zu- und Abfahrtsbewegungen einhergeht (betroffenes Ziel: Verkehr). Im Zusammenhang mit Fragen der Verkehrsführung können auch Bauplatzgrenzen und der Flächenbedarf für Verkehrswege betroffen sein.

Dass – so die im behördlichen Verfahren vorgelegte Stellungnahme des von der Bf beigezogenen Raumplaners vom 26.11.2024 – „*in den Maßnahmen zu den konkreten Zielen der Freiraumrichtlinie ... keine Festlegungen enthalten [sind], welche der geplanten Nutzung als Tankstelle entgegenstehen oder welche nicht umsetzbar wären*“, greift zu kurz. Das Neuplanungsgebiet hat nämlich keineswegs ausschließlich die Freiraumrichtlinie zum Gegenstand, sondern auch die flächensparende Grundinanspruchnahme und Fragen des Verkehrs. Auch die von der Bf im behördlichen Verfahren vorgelegte verkehrstechnische Untersuchung vom 27.5.2024 ändert daran nichts. Diese Untersuchung hat nur das Vorhaben des Bf zum Gegenstand; beim Neuplanungsgebiet geht es aber nicht nur um das Baugrundstück, sondern um einen größeren Bereich und daher um die Frage, wie die Verkehrsführung in diesem Gebiet und dessen Anbindung an das höherrangige Straßennetz insgesamt gelöst werden soll.

Die Erteilung einer Baubewilligung für das beantragte Vorhaben erschwert daher die Durchführung eines künftigen Bebauungsplanes. Sie würde Tatsachen schaffen, die den Planungsspielraum der Gemeinde bei der Festlegung der Bebauungsdichte, der freizuhaltenden Bereiche, der Verkehrswege und der Bauplatzgrenzen unzulässig einschränken. Darüber hinaus würde die Umsetzung eines geeigneten Verkehrskonzeptes, das das Gebiet insgesamt betrifft, in Frage gestellt.

6.4. Der Verwaltungsgerichtshof ist in seiner Entscheidung vom 22.9.1998, 97/05/0200 davon ausgegangen, dass auch ein Bebauungsplanentwurf bei der Frage, ob die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes erschwere oder verhindere, im Wege des Ermittlungsverfahren zu berücksichtigen sei, wenngleich einem derartigen Entwurf keine normative Wirkung zukomme.

Auch dies führt zu keinem anderen Ergebnis, sondern konkretisiert die soeben ins Treffen geführten Bedenken: Nach dem Gemeinderatsprotokoll vom 20.3.2025 wurden (unter anderem) eine mindestens zweigeschoßige Bebauung, eine Begrenzung der Vordachfläche, eine Beschränkung der Verkehrsfrequenz, eine Definition eines Grünflächenanteils und die Option auf Ausweisung einer Erschließungsstraße als Eckpunkte definiert. Das Bauvorhaben ist nicht zweigeschoßig und würde schon deshalb einem Eckpunkt des künftigen Bebauungsplanes widersprechen; darüber hinaus betrifft die Tankstelle die Frage der Begrenzung von Dachflächen und stellen sich Fragen der Verkehrsanbindung. Aus dem Entwurf des Erschließungskonzeptes vom 4.3.2025 ergibt sich ferner eine Änderung einer Bauplatzgrenze, die (knapp) mit dem eingereichten Vorhaben in Konflikt gerät.

Wenngleich – wie dargelegt – diesen Entwürfen und Eckpunkten keine normative Bedeutung zukommt und es sich auch erst um ein frühes Entwurfsstadium handelt, zeigt sich auch darin, dass zum jetzigen Zeitpunkt keineswegs gesagt werden kann, dass das Bauvorhaben eine beabsichtigte Neuplanung nicht erschweren würde; vielmehr ist das Gegenteil der Fall.

7. Beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestehen auch keine Bedenken an der Gesetzmäßigkeit der anzuwendenden Neuplanungsgebietsverordnung:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes hat eine Neuplanungsgebietsverordnung die beabsichtigte Neuplanung in Grundzügen zu umschreiben und wird diesem Erfordernis insbesondere entsprochen, wenn „die für die Zielverwirklichung vorgesehenen Maßnahmen“ hinreichend dargestellt werden, die beabsichtigte Neuplanung in ihren Grundzügen hinlänglich umschrieben und „die dahinterstehenden Zielvorstellungen ausreichend deutlich gemacht“ werden (vgl. etwa VfGH 22.9.2020, V 67/2019, mwN). Sowohl die Ziele des Neuplanungsgebietes als auch die für die Zielverwirklichung vorgesehenen Maßnahmen wurden in der vorliegenden Neuplanungsgebietsverordnung hinlänglich umschrieben. Würde man zwingend verlangen, dass die genauen Inhalte des künftigen Bebauungsplanes von Anfang an präzise feststehen, würde der Sinn und Zweck einer Neuplanungsgebietsverordnung ins Leere laufen. Vielmehr wird es – getragen von den zum Ausdruck gebrachten Zielvorstellungen und Maßnahmen – möglich sein, die Grundlagenforschung und Entwurfskonzeption

nach Beschluss des Neuplanungsgebietes in Gang zu setzen (eine Grundlagenforschung ist für die Erlassung eines Neuplanungsgebiets nicht erforderlich; so etwa VfGH 28.11.2023, E 2553/2023, mwN). So hatte das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28.11.2019, V 43/2019, eine nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts vergleichbare Neuplanungsgebietsverordnung zum Gegenstand, die vom Verfassungsgerichtshof aufgrund des Umstandes, dass das Erfordernis des Neuplanungsgebietes und die für die Zielverwirklichung vorgesehenen Maßnahmen in der Verordnung hinreichend qualifiziert wurden, nicht beanstandet wurde. Der Verfassungsgerichtshof wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Frage, ob eine Bebauung aufgrund des zukünftigen Bebauungsplanes zulässigerweise einer Bewilligung zugänglich ist, erst in einem Verfahren zu prüfen sei, in dem der Bebauungsplan anzuwenden sei.

Auch die aus dem Verordnungsakt hervorgehende formale Verordnungsprüfung durch die Oö. Landesregierung hat keine Gesetzwidrigkeit ergeben.

Da eine Grundlagenforschung für die Erlassung eines Neuplanungsgebiets nicht erforderlich ist, kann aus der Einschätzung des von der Bf beigezogenen Raumplaners, wonach keine raumplanerische Notwendigkeit bestehe ein Neuplanungsgebiet zu verordnen, nichts abgeleitet werden. Auch hängt die Rechtmäßigkeit einer Bausperre nicht von der Zulässigkeit der Änderungsabsichten ab. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Erlassung einer Neuplanungsgebietsverordnung, „um eine Bebauung zu verhindern“, nicht von vornhinein gleichheitswidrig (missbräuchlich) ist; es ist geradezu der Sinn der Bausperre, baurechtliche Bewilligungen und damit das Unterlaufen der Änderungsabsicht durch Bebauung zu verhindern (VfGH 30.9.1995, V 37-39/95).

8. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage anhand des Wortlautes der relevanten Rechtsnormen, insbesondere § 37b Abs. 2 Oö. ROG 1994 und § 3 der Neuplanungsgebietsverordnung, beantwortet werden konnte. Die einzelfallbezogene Beurteilung des konkreten Bauvorhabens im Lichte dieser Rechtslage warf 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 340 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