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-153397/81/RK/FE – 153398/3

Datum: Linz, 5. Mai 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde der Frau A__ und des Herrn B__, vertreten durch C__, vom 1.2.2022, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Seewalchen am Attersee, vertreten durch D__, vom 7.6.2021131, GZ: 131-9-56/2020 KF, betreffend die Erteilung einer Baubewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 2.3.2022 und 20.11.2023

zu Recht:

I. Der Beschwerde gegen Spruchpunkt I. wird stattgegeben und der Antrag der E__, vertreten durch G__, vom 3.12.2020, als unbegründet abgewiesen.

II. Spruchpunkt II entfällt.

III. In Spruchpunkt III. entfallen die Kosten für „Verwaltungsabgaben“ in Höhe von 215,80 € und werden die Gesamtkosten mit 1.000 Euro (anstatt 1.215,80 Euro) beziffert.

IV. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

Mit Ansuchen vom 03.12.2020 hat die E__, (im Folgenden: mitbeteiligte Parei), unter Übermittlung zahlreicher Unterlagen, so u. a. einer Baubeschreibung vom 26.11.2020 sowie eines Projektplanes von J__, vom 25.11.2020, Zl. iii, im Verfahren ausgetauscht durch Projektpläne vom 03.02.2021, Zl. jjj, um Erteilung der Baubewilligung angesucht.
Teil der Einreichunterlagen war u. a. eine Baubeschreibung vom 26.11.2020, eine Darstellung betreffend Bauphysik/Einreichplanung mit Datum 27.11.2020 der Konsulenten F__, das Ansuchen gemäß § 28 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO) in formularhafter Form vom 03.12.2020 sowie ferner Baugrubensicherungskonzept vom 15.12.2020, geotechnisches Gutachten vom 18.12.2020, Oberflächenentwässerungskonzept Stand vom 17.12.2020 sowie schalltechnische Untersuchung vom 11.01.2021 sowie Verkehrsverträglichkeitsgutachten vom 09.01.2021.

Die Kundmachung zur Bauverhandlung vor Ort erfolgte mit Schreiben vom 02.02.2021.

Inzwischen wurden geänderte Planunterlagen von L__, M__, datiert mit 03.03.2021, Plan Nrn. kkk bis lll, übermittelt, welche Grundlage der nachfolgenden Stellungnahme des Ortsplaners betreffend die Übereinstimmung des nachstehenden Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan Nr. aaa "H" der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee gemäß Schreiben vom 08.02.2021 gewesen sind.

In der dortigen Stellungnahme des Ortsplaners N__, wird in einer dortigen Auflistung unter Punkt 5) betreffend Vorgaben des Bebauungsplanes, abgestellt auf das konkrete Bauvorhaben, ausgeführt, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes betreffend eine Grundflächenzahl von maximal 50 % gemäß Nutzungsschablone bei einer sich ergebenden Grundstücksgröße von 2.241 m² gegenüber einer bebaubaren Fläche von 1.120 m² erfüllt wären.

Es folgten eine Stellungnahme des örtlichen Verteilernetzbetreibers, eine solche der Straßenmeisterei O__ vom 17.12.2021 samt angeschlossenem Gestattungsvertrag sowie eine vor der Bauverhandlung abgegebene von Grundnachbarn.

Am 22.02.2021 wurde die Verhandlung, welche mit einem Lokalaugenschein verbunden war, betreffend das Bauvorhaben "Neubau einer Wohnanlage" im Beisein eines bautechnischen Amtssachverständigen sowie des Planers (in

Vertretung) durchgeführt und wurden von den beiden rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführern (im Folgenden: Bf) umfangreiche Einwendungen u. a. betreffend Lärm, Abgase bzw. Lichtemissionen (im Wesentlichen auch unter Anschließen an vorhin im Verfahren und teilweise gleichzeitig in der Verhandlung erstattete Stellungnahmen anderer Parteien) vorgebracht und wurde u. a. unter Punkt 2) der Einwendungen erläutert, dass der maßgebliche Bebauungsplan rechtswidrig sei, da er in gleichheitswidriger Weise für das Grundstück der Bauwerberin Sonderbestimmungen vorsehe, die von den Vorschreibungen für angrenzende Grundstücke abweichen würden.
Außerdem würde das Bauvorhaben die Vorgaben des Bebauungsplanes, insbesondere jene betreffend eine Geschoßflächenzahl von 0,5 % überschreiten.

Der beigezogene bautechnische Amtssachverständige führte bei der mündlichen Verhandlung gutachtlich aus, dass die geplante Photovoltaikanlage sowie auch die Luftwärmepumpen der Anlage in baurechtlicher Hinsicht nicht unter die Bestimmung der Oö. Bauordnung fallen würden und bei den Fensterverglasungen es sich um übliche größere Tür- und Fensterkombinationen und Glasgeländer handeln würde.
Großflächige Fassaden, wie etwa bei modernen Bürokomplexen, würden nicht zum Einsatz kommen.
Eine schädliche Umwelteinwirkung infolge Blendwirkungen sei aus fachlicher Sicht keinesfalls damit verbunden.
Zu angesprochenen Luftschadstoffen führte er aus, dass die Tiefgarage nur für behördlich zugelassene Kraftfahrzeuge mit den damit verbundenen typisierten Emissionen genutzt würde und bei den 25 Tiefgaragenstellplätzen für Bewohner sich eine durchschnittliche Fahrfrequenz von zwei Bewegungen je Stellplatz und Tag ergebe, was in Betrachtung der erforderlichen natürlichen Be- und Entlüftungsöffnungen gemäß OIB-Richtlinie 2.2, welche vorhanden seien, zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen durch die größenmäßige Ausführung der Garage nicht erwarten ließe.
Diverse Aspekte, wie Schattenbildungen, Aussicht sowie Wertminderungen seien im Bauverfahren nicht zu beurteilen.
Schließlich konnte der Amtssachverständige unter Vorschreibung diverser Auflagen sodann damit schließen, dass die Erteilung einer Baubewilligung bei Einhaltung der vorzuschreibenden Auflagen vertretbar sei.

Nachfolgend wurde ein Gutachten aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes mit Datum 08.03.2021 vorgelegt, welches bei Einhaltung der dort formulierten Auflagen, so u. a. die projektgemäße Ausführung der Anlage, nicht gegen die Erteilung der Bewilligung sprach.

Darauf aufbauend erfolgte der naturschutzrechtliche Bewilligungsbescheid der zuständigen Behörde mit Datum 23.03.2021, welcher die im zeitlichen Vorfeld

formulierten Auflagen des beigezogenen naturschutzfachlichen Amtssachverständigen übernahm.

Ein Bestandsvertrag mit den Österreichischen Bundesforsten wurde ebenfalls eingeholt und erging von den Bf u. a. eine negative Stellungnahme zu einer inzwischen erfolgten Projektänderung betreffend die andersartige Ausführung einer an der angrenzenden Landesstraße situierten Mauer.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 07.06.2021 wurde der mitbeteiligten Partei sodann die beantragte Baubewilligung für das Bauvorhaben "Neubau einer Wohnanlage" auf den Grundstücken Nr. bbb und ccc, EZ ddd, KG P__, entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan vom 25.11.2020, ergänzt durch die Pläne vom 03.02.2021, Zl. 604 E 08, erteilt.

Dagegen wurde binnen offener Frist von der Erst-Bf und dem Zweit-Bf, beide weiterhin rechtsfreundlich vertreten, Beschwerde mit Schriftsatz vom 02.07.2021, verbunden mit dem Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung, erhoben.

Im Wesentlichen wurde in der Beschwerde wiederum vorgebracht, dass die Bestimmungen des aktuellen Bebauungsplanes nicht eingehalten seien, da die vorgeschriebene Grundflächenzahl deutlich überschritten sei, was detailliert begründet worden wäre.

Die Ableitung der Oberflächenwässer sei auch noch nicht rechtlich abgesichert mangels einer entsprechenden Vereinbarung, noch würde eine wasserrechtliche Bewilligung vorliegen.

Auf labile geologische Verhältnisse im gegenständlichen Bereich sei zu verweisen, was für den Fall der tatsächlichen Realisierung jedenfalls weiterer Untersuchungen der Baubehörde hinsichtlich der Abklärung des konkreten Sachverhaltes bedurft hätte.

Auch seien mit der Errichtung der baulichen Anlage Immissionen durch Lärm, Abgase und Lichtreflexionen verbunden, mit welchem Vorbringen sich die belangte Behörde ebenfalls nicht auseinandergesetzt hätte.

Auch würden die raumordnungsrechtlichen Grundlagen, wie bereits vorgebracht, gesetz- und verfassungswidrig sein, weshalb die Stellung eines Verordnungsprüfungsantrages an den Verfassungsgerichtshof angeregt würde.

Sämtliche übrige Einwendungen würden aufrecht und weiteres Vorbringen vorbehalten bleiben.

Mit Vorlageschreiben vom 01.02.2022 legte die belangte Behörde den Gesamtakt vor und führte überblicksweise zu den in der Beschwerde genannten Aspekten, die zur Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides führen würden, aus, dass das gegenständliche Bauvorhaben entgegen diesen Ausführungen dem rechtskräftigen und auch diesbezüglich genehmigten Bebauungsplan Nr. aaa "H" entsprechen würde.

Aspekte der Ableitung der Oberflächenwässer bedürften schon auf Grund ihrer Geringfügigkeit keiner wasserrechtlichen Bewilligung und wäre eine allfällige Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Bewilligung auch nicht Gegenstand des diesbezüglichen Verfahrens.

Zu den Aspekten der geologischen Verhältnissen, unzumutbare Lärmimmissionen und Widerspruch der Einreichunterlagen sowie Gesetz- und Verfassungswidrigkeit der raumordnungsrechtlichen Grundlagen wurde ausgeführt, dass die im Verfahren eingeholten Gutachten bestätigen würden, dass die behaupteten Emissionen nicht vorliegen würden, was auch auf die geologische Problematik zutreffe und dass eine allfällige Verfassungswidrigkeit von anzuwendenden generellen Normen von der Baubehörde nicht aufgegriffen werden könne.

Im Übrigen würde das Bauvorhaben den geltenden raumordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen.

Mit Bescheid vom 01.02.2022 wurde von der belangten Behörde der Antrag der Bf vom 02.07.2021 auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde vom 02.07.2021 abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid wurde ebenfalls von den Bf des gegenständlichen Verfahrens Beschwerde erhoben und der Antrag im Wesentlichen damit argumentiert, dass mit der Errichtung des Bauwerkes vor Entscheidung der Angelegenheit unverhältnismäßige Nachteile durch den allfälligen vorzeitigen Baubeginn verbunden wären und wäre eine Herbeiführung eines rechtmäßigen Zustandes erfahrungsgemäß im Nachhinein kaum mehr möglich.

Mit Schreiben vom 05.08.2022 erfolgte in der Angelegenheit eine Vollmachtsbekanntgabe durch die mitbeteiligte Partei durch Anzeige ihres rechtlichen Vertreters.

Mit anschließendem Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 29.08.2022 wurde in der Angelegenheit eine mündliche Verhandlung für den 30.09.2022 anberaumt und an diesem Tage auch durchgeführt.

Mittlerweile war die belangte Behörde ebenfalls rechtsfreundlich vertreten.

In der mündlichen Verhandlung wurde weiter Raum den näheren Bestimmungen des auf die bauliche Anlage bezughabenden Bebauungsplanes Nr. aaa "H" gegeben und wurde eine Diskrepanz zwischen Grundbuchstand und Stand des Bebauungsplanes betreffend die Fläche des baugegenständlichen Grundstückes der EZ ddd, Grundstücke Nr. bbb und eee, somit eine Diskrepanz zwischen der Flächenangabe laut Grundbuchstand und jener im Bebauungsplan, erörtert.

Auch ist in dieser Verhandlung vom 30.09.2022 hervorgekommen, dass allenfalls noch Änderungsbedarf aus Sicht der mitbeteiligten Partei wegen des Umstandes einer allfälligen zur Anrechnung kommenden Fläche von Balkonen und über dem Gelände liegenden Terrassen, welche auf die bebauungsbezogene Grundfläche von Einfluss sein könnten, bestehen würde.

Der Verhandlung nachfolgend sind diverse Stellungnahmen der mitbeteiligten Partei sowie der belangten Behörde sowie der Bf erfolgt.

Insbesondere hat die mitbeteiligte Partei mit nachfolgender Stellungnahme vom 23.11.2022 die Gewährung der Möglichkeit zur Projektänderung beantragt.

Nach mehrfachen Ermittlungen bzw. Zwischenschritten hinsichtlich der existierenden differenten Grundstücksgrößen für das baugegenständliche gesamte Grundstück, in welchen u. a. eine Beauftragung einer exakten Geometervermessung der bebauten Grundstücksfläche und eine Letztabstimmung der Planänderungen angekündigt wurde, wurden sodann geänderte Planunterlagen übermittelt und wurde eine Vermessungsurkunde des Herrn Q__, mit Datum 13.02.2023, GZ: mmm, übermittelt und ergibt sich dort eine Grundstücksgröße von insgesamt 2.271 m².

Angeschlossen waren dem Schreiben sodann zur Behandlung geeignete vollständige Unterlagen, also insbesondere Bauansuchen, Baubeschreibung und Projektspläne, datiert mit 09.03.2023.

Für die Übermittlung dieser Unterlagen wurde nach einmaliger Korrektur von der mitbeteiligten Partei eine Frist bis 10.03.2023 beantragt.

Nach entsprechender Korrespondenz, welche vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich initiiert wurde und in welcher, aufbauend auf den nach umfangreichen Ermittlungen sich ergebenden Stand von insgesamt drei verschiedenen Grundstücksflächen (!) hingewiesen wurde, führte die mitbeteiligte Partei sodann aus, dass nunmehr eine in den Grenzkataster übernommene Vermessung eines Geometers vorliege und (offensichtlich bezugnehmend auf die Ausführungen des Landesverwaltungsgerichtes, wonach eine im Grundbuch eingetragene Grundstücksfläche im Zusammenhang überragende Bedeutung

zukomme) und die Herstellung der Grundbuchordnung dermaßen gegeben wäre, dass nunmehr die sich ergebende Gesamtfläche von 2.271 m² auch im Grundbuch eingetragen sei und wurde ein entsprechender Grundbuchauszug dem Schreiben vom 14.06.2023 mitgeliefert.

Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 12.07.2023, LVwG-153397/38/RK/FE - 153398/2, wurde die Beschwerde der Bf gegen die Abweisung ihres Antrages auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ihrer Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Mit folgender Anberaumung vom 14.09.2023 wurde sodann eine mündliche Verhandlung für den 20.11.2023 unter Zuziehung von Amtssachverständigen aus dem Lärmfachgebiet sowie einem solchen für lichttechnische Belange sowie einem für Belange der Luftreinhaltung, eines bautechnischen Amtssachverständigen sowie eines medizinischen Amtssachverständigen anberaumt und an diesem Tage auch durchgeführt.

In der Verhandlung verwiesen die Bf darauf, dass ihrer Ansicht nach auch nach dem neuen Ergebnis betreffend die Größe der Grundstücksfläche die Vorschriften des Bebauungsplanes betreffend die gebotene Grundflächenzahl nicht eingehalten wären.

Dem entgegnete die mitbeteiligte Partei.

Für die einzelnen Fachgebiete ist für lärmtechnische Belange festzuhalten, dass der Amtssachverständige für lärmtechnische Belange ausführte, dass der planungstechnische Grundsatz gemäß der ÖAL-Richtlinie Nr. 3, Blatt 1, eingehalten sei und wäre vom Sachverständigen auch die Auswirkung der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße B 151 auf besagtem Grundstück, insbesondere das Wohnhaus, betrachtet worden. Dies ergebe Werte (wieder näher aufgeschlüsselt), wonach der planungstechnische Grundsatz jedenfalls eingehalten wäre.

Hinsichtlich luftreinhaltetechnischer Belange verwies der Amtssachverständige darauf, dass angesichts der vorhandenen, insgesamt 30 Stellplätze, wobei 25 Stellplätze in der Tiefgarage projektiert seien, schon gemäß den Vorschriften des (Anmerkung: diesbezüglich novellierten) Oö. Bautechnikgesetzes, konkret § 2 Z 22 Oö. Bautechnikgesetz (Oö. BauTG), Beeinträchtigungen durch schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen seien, weil die Auswirkungen einer derartigen Zahl von Stellplätzen jedenfalls so gering seien, dass auf eine weitere Betrachtung verzichtet werden könnte.

Der Amtssachverständige für lichttechnische Aspekte führte aus, dass Blendungen durch dieses projektierte Gebäude hervorgerufen werden könnten, wobei jedoch darauf hingewiesen werde, dass aus technischer Sicht Richtlinien für Derartiges

nicht bestünden, sondern nur für die Blendung von Photovoltaikanlagen, was sich jedoch hinsichtlich der Heranziehung für das gegenständliche Projekt der technischen Beurteilung entziehe.

Darauf aufbauend konnte der beigezogene medizinische Amtssachverständige festhalten, dass angesichts der von ihm betrachteten allgemeinen Auswirkungen von Licht auf den Menschen es zwar bei bestimmten extremen Aufhellungen, wie z. B. längeren Aufenthalten in Gletscher- und Schneeregionen mit ungeschütztem Auge zu Schneeblindheit oder bei Schweißprozessen es zu Schäden am Sehsystem kommen könne und gab sodann auch einen Überblick über natürliche Lichtverhältnisse hinsichtlich deren Intensität und stellte er voran, dass je nach natürlicher Umgebung natürliche Lichtquellen auch von verschiedenen Flächen (beispielsweise Wasserfläche, Schnee) reflektiert werden könnten, deren Blendeffekt umso stärker wäre, je größer der Helligkeitsunterschied zwischen dem ursprünglichen Aufenthaltsort und dem betretenen Aufenthaltsort sei.
Er stellte auch fest, dass bei kontinuierlichen Aufhellungen oder auch Blendungen der Störeffekt bereits durch eine geringgradige Änderung des Blickwinkels vermieden werden könne.
Auch stellte er unter Betrachtung des konkreten Bauvorhabens fest, dass in der Regel typisch angewendete Baumaterialien, wie typische Fenstermaterialien oder helle Fassadenfärbungen, ohne besondere Verspiegelungen zwar durchaus zu Aufhellungen oder Blendungen führen könnten, welche aber überall anzutreffen seien und würden unter Beobachtung gängiger Bauführungen somit subjektive Belästigungen zwar nicht ausgeschlossen werden können, die aber in Zusammenschau mit den genannten Aspekten aus fachlicher Sicht nicht als erheblich belästigend oder gesundheitsgefährdend einzustufen seien.

Es könnte angedacht werden, bei dem dargestellten Baukörper die Absturzsicherung der Balkone in reflexionsneutralen Materialien auszuführen.

Bezugnehmend auf schalltechnische Aspekte stellte der Amtssachverständige fest, dass angesichts des planungstechnischen Grundsatzes (Anmerkung: dieser wurde vom schalltechnischen Amtssachverständigen so festgehalten) davon auszugehen sei, dass erhebliche Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen nicht gegeben seien.

Hinsichtlich Luftschadstoffimmissionen führte der Amtssachverständige aus, dass aus den vorliegenden immissionstechnischen Angaben keine erheblichen Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen abzuleiten seien.

Hinsichtlich weiter aufgeworfener fachtechnischer Fragen auch im Zusammenhang mit schädlichen Umwelteinwirkungen führte der beigezogene bautechnische Amtssachverständige aus, dass in der unmittelbaren Umgebung des Baukörpers

die Bauwerke nicht in einer Formensprache, wie das gegenständliche, also mit relativ vielen Glaselementen, ausgeführt seien.
Würde man den Umgebungsbereich aber auf ca. 500 m bis 800 m Umkreis ausdehnen, so würde sich vergleichsweise Derartiges aber schon befinden.
Abschließend merkte er an, dass moderne, heute übliche, Bauwerke mit entsprechender Funktion durchaus in einer derartigen Formensprache und Verwendung ähnlicher Materialien errichtet würden.

Die Bf stellten sodann den Antrag, es möge, aufbauend auf der Stellungnahme des Amtssachverständigen für lichttechnische Belange, exakt ermittelt werden, zu welchen Zeiten bzw. in welchen Zeiträumen und in welcher Intensität sich diese auf das Nachbargrundstück aus- bzw. einwirken würden.
Dabei mögen auch die von der Photovoltaikanlage ausgehenden Einwirkungen berücksichtigt werden.

Der medizinische Amtssachverständige erachtete zur diesbezüglichen Problematik, dass er die Richtlinie für Photovoltaikanlagen als tatsächlich nicht anwendbar für die konkrete Frage erachte und führte der bautechnische Amtssachverständige in Bezug auf diese Aspekte aus, dass die Photovoltaikanlage annähernd flach auf dem Dach aufsitzend projektiert sei, sodass eine Blendung der seitlichen Umgebungsbereiche auszuschließen sei.

Dem schloss sich der Amtssachverständige für lichttechnische Aspekte an und hielt ebenfalls auf Grund der konkreten Situierung eine Überschreitung der Grenzwerte für nicht erwartbar.

Eine Projektänderung wurde im Hinblick auf die Ausführungen des Amtssachverständigen zur Thematik "vorgeschriebene Grundflächenzahl laut Bebauungsplan" noch eingereicht.

Die Bf verwiesen auf ihr Vorbringen und stellten den Antrag, dass, falls keine mündliche Verhandlung mehr abgeführt werden würde, allfällige neue Ergebnisse im Verfahren, insbesondere Gutachten von bautechnischen Sachverständigen und allfällige Projektsänderungen, den Bf rechtzeitig zur Kenntnis gebracht werden sollten.

Mit Schreiben vom 04.12.2023 wurde der mitbeteiligten Partei im Hinblick auf die Ergebnisse der mündlichen Verhandlung Gelegenheit zur Übermittlung geänderter Einreichunterlagen binnen bestimmter Frist gegeben und dabei auch die Stellungnahme des medizinischen Amtssachverständigen erwähnt.

Mit Schriftsatz vom 10.01.2024 wurde sodann unter Einreichung vollständiger baurechtlicher Unterlagen, also inklusive Ansuchen um Baubewilligung und Baubeschreibung (dreifach), Austauschpläne (dreifach), übermittelt, welche

Unterlagen sodann mit Schreiben vom 24.01.2024 dem bautechnischen Amtssachverständigen zur ergänzenden Beurteilung insbesondere im Hinblick auf die Ergebnisse der jüngsten mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht vom 20.11.2023, insbesondere unter Bezugnahme auf dessen bautechnische Ausführungen, mit der Möglichkeit einer Stellungnahme zur Kenntnis gebracht wurden.

Der bautechnische Amtssachverständige erstattete sodann mit Schreiben vom 26.02.20242024 eine entsprechende Stellungnahme auch unter Beantwortung einer vom Landesverwaltungsgericht aufgeworfenen zusätzlichen Frage und wurde diese Stellungnahme ins Parteiengehör gegeben.

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 25.02.2025, GZ: V 96/2024-18, wurde antragsgemäß unter Spruchpunkt I. die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr. aaa „H“, beschlossen am 18.10.2018, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landessregierung vom 23.05.2019, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 04.06.2019 bis 19.06.2019, als gesetzwidrig aufgehoben, soweit sie die Grundstücke Nr. bbb und ccc, KG P__, betrifft.

Begründend wurde dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee als verordnungserlassende Behörde mit seinen Festlegungen im Bebauungsplan bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken keine durchgängige Planungsabsicht hätte erkennen lassen, dies etwa im Sinne eines „zweiteiligen“ Planungsraumes mit höheren Bebauungsdichten etwa im westlichen Bereich. Die gelieferte Begründung würde insoferne nicht ziehen, als es hinsichtlich der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichten (Grundflächenzahl) an einer ordnungsgemäßen Grundlagenforschung ermangle. Für eine ordnungsgemäße diesbezügliche Begründung sei aber eine erkennbare dahinterliegende Planungsabsicht des Verordnungsgebers konkret nicht erkennbar und bevorzuge die verordnungserlassende Behörde mit ihrer Vorgangsweise bezüglich der Bebaubarkeit von grundsätzlich gleicher Lage bestimmten Grundstücken aber bestimmte Liegenschaftseigentümer ohne Offenlegung derartiger zwingender Gründe und verletze damit den Gleichheitsgrundsatz.

Auch widerspreche der Bebauungsplan teilweise dem Flächenwidmungsplan.

Auf Auftrag des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 23.06.2025 an die belangte Behörde, wo die vorläufige Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichtes überblicksweise wiedergegeben wurde, erstattete diese mit Schreiben vom 08.07.2025 eine Stellungnahme, in welcher diese sinngemäß ausführte, dass, obwohl sie die Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes nicht teile, wonach auf die weitere Vorgehensweise der Gemeinde in Bezug auf allfällige

Aktivitäten im Zusammenhang mit der örtlichen Raumplanung zuzuwarten wäre, aber ungeachtet dessen ein Verfahren „im Hinblick auf den aufgehobenen Bebauungsplan“ angedacht sei, in welchem Zusammenhang der Ortsplaner bereits mit Überlegungen zu möglichen weiteren Vorgehensweisen beauftragt worden wäre und wurde in weiterer voraussichtlicher Zeit ein bestimmtes Datum unter Anlehnung an Ausschusssitzungen bzw. eine Gemeinderatssitzung in Aussicht gestellt.

Mit neuerlichem Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes an die belangte Behörde vom 09.09.2025 wurde diese unter sinngemäßer Bezugnahme auf die vorhin schon geäußerte Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichtes in dessen Schreiben vom 23.06.2025 beauftragt, über den Ausgang der im Schreiben der belangten Behörde vom 08.07.2025 erwähnten Ausschusssitzung des Gemeinderates vom 13.11.2025 umgehend ehestmöglich zu informieren.

Schließlich teilte die belangte Behörde sodann mit Schreiben vom 08.10.2025 kurz und bündig mit, dass von den nach Ansicht des Gemeinderates abstrakt zur Verfügung stehenden weiteren Schritten, nämlich a) gänzliche Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. aaa, b) Gesamtüberarbeitung, c) Einzeländerung im Bereich der von der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof betroffenen Grundstücke und d) Vertagung und Anpassung im Zuge einer zukünftigen Einzeländerung - der Gemeinderat die zuletzt dargestellte Variante der Vertagung und Anpassung im Zuge einer zukünftigen Einzeländerung beschlossen hätte, weshalb demnach *„vorerst kein Ersatz des aufgehobenen Bebauungsplanes beschlossen werden würde“.*

II. Maßgeblicher Sachverhalt:

Gegenständlich ist nach ursprünglichem Ansuchen um baubehördliche Bewilligung der mitbeteiligten Partei vom 25.11.2020 nunmehr ein Bauprojekt betreffend das Wohnhaus "I", welches eine Wohnanlage in O__ auf dem Grundstück Nr. bbb, EZ ddd, KG fff P__ (Konsenswerberin: E__), darstellt.

Die aktuellsten Projektpläne samt mitgelieferten Berechnungen der L__, Architekt J__, vom 08.01.2024, Plan Nrn. nnn bis ooo, samt Flächenberechnungen in Metern, getrennt für Erdgeschoß und Obergeschoß (Maßstab 1 : 200), beinhalten in den planlichen Darstellungen, einen Lageplan im Maßstab 1 : 500, sowie Grundrisse von Kellergeschoß, Gartengeschoß sowie Erdgeschoß im Maßstab 1 : 100, Grundriss Penthaus, Grundriss Dach mit Terrasse im Maßstab 1 : 100, sowie diverse Schnitte (Schnitte AA, BB, CC) sowie Ansicht Nord, Ansicht Ost, Ansicht Süd und Ansicht West.

Das baugegenständliche Grundstück liegt zwischen der B 151 und der H im Zentrum von O__.

Die Flächenwidmung weist für das fragliche Gebiet Mischgebiet aus.
Es handelt sich um ein Bauvorhaben in der 500 m-Seeufer-Schutzzone des K__.
Das Grundstück war vorher mit einem Sparmarkt samt Kundenparkplatz und Lager, welches seeseitig zweigeschoßig und straßenseitig eingeschoßig und mit einem Satteldach abgedeckt war, bebaut.

Insgesamt sollen nunmehr 15 Wohneinheiten samt integrierter Tiefgarage im Osten des Gebäudes situiert werden.
Im Untergeschoß werden seeseitig zwei Wohnungen samt Terrasse und Eigengärten angeordnet.
Die Tiefgarage im Untergeschoß ist für 25 Personenkraftfahrzeuge-Stellplätze ausgerichtet. Die Zufahrt erfolgt im nordöstlichen Grundstücksbereich über eine 18 Grad geneigte Rampe mit Überdachung.
An Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge sind noch weitere fünf Stellplätze im Freien im nördlichen Bereich vorgesehen.
Im Erdgeschoß sind insgesamt acht Wohnungen mit Balkonen und Terrassen geplant.
Das erste Obergeschoß wird für fünf Wohnungen mit Terrassen und Balkonen verwendet.
Die Ausführung des Bauvorhabens sieht gemäß Ansichten in allen Seiten des Hauses, also in Himmelsrichtung Ost, West, Nord, Süd, eine Verblendung des Mauerwerkes mit Sonnenschutzfarbe vor.
Die Fenster werden schwarzgrau mit der Farbe der RAL Nummer 7021 ausgeführt.
Holzfassaden werden ausgeführt in "Tanne gebürstet, Turmalin schwarz".
Eine vorhandene Eternitfassade wird mit Fassadenplatten "Vintago VI 100" ausgeführt.

Es besteht für das Bauvorhaben eine naturschutzrechtliche Bewilligung vom 23.03.2021, GZ: BHVBN-2020-46008/7-MA, welche u. a. Auflagen für Fassadengestaltung im Sinne von gedämpften Farbgebungen, Fassadenbegrünungen bzw. Holzverkleidungen vorsieht sowie nähere Bestimmungen für Bepflanzungsmaßnahmen und die Art der dabei zur Verwendung gelangenden Pflanzen sowie entsprechende Kontaktaufnahmen mit der Naturschutzbehörde vor Herstellung der Fassadenflächen im Sinne eines Einvernehmens mit der Naturschutzbehörde.

Die Flächenwidmungssituation weist im fraglichen Gebiet die Mischgebietswidmung ("M1") auf.

Das Grundstück Nr. ggg, im Dritteleigentum des Bf bzw. im Sechsteleigentum der Bf, ist im nördlichen Bereich als Mischgebiet und im südlichen Bereich davon als

Wohngebiet gewidmet. Die Baulichkeit auf dem Grundstück Nr. ggg befindet sich auf Mischgebiet.

Die baugegenständlichen Grundstücke sind im Norden an eine Bundesstraße angrenzend, im Nordwesten an Wohngebiet sowie im nordöstlichen Bereich an Mischgebiet und im südöstlichen Bereich an Wohngebiet.
Im Süden befindet sich eine eingeschränkt befahrbare öffentliche Verkehrsfläche (H des K__).

Gemäß den Bestimmungen des für das baugegenständliche Grundstück zur Anwendung kommenden Bebauungsplanes Nr. aaa "H" ist gemäß Gestaltungsrichtlinien und Erläuterungen mit bindenden Vorschreibungen für die Bebauung beim Bebauungsplan Nr. aaa "H" der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee im gemischten Baugebiet "M1" die Errichtung von Lagerplätzen unzulässig und ist für das fragliche, zu bebauende Grundstück die Zahl der Geschoße mit zwei begrenzt und offene Bauweise vorgeschrieben.
Die bebauungsbezogene Grundfläche ist mit 50 % gemäß Punkt 5) der Gestaltungsrichtlinien und Erläuterungen (Punkt 5 "Grundflächenzahl") bestimmt. Als Berechnungsgrundlage ist in Punkt 5) "Grundflächenzahl" die ÖNORM B 1800 - bebauungsbezogene Grundfläche - normiert und sind gemäß Punkt 5) Nebengebäude bis 15 m² in die bebauungsbezogene Grundfläche nicht einzurechnen.

Gegenständlich ist davon auszugehen, dass sich eine Grundstücksgröße gemäß Vermessung des Herrn Q__, vom 13.02.2023 von insgesamt 2.271 m² ergibt, welche den weiteren Berechnungen zugrunde zu legen ist.

Angesichts der so ermittelten Grundstücksgröße ergibt sich bei dem jüngst eingereichten Projekt, welches eine gesamte anzurechnende Fläche von 1.134 m² aufweist, eine Grundflächenzahl von 49,95 % (1.134,37/2.271,0 m²).

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt, so insbesondere die dort befindlichen Ansuchen und planlichen Darstellungen sowie die erstinstanzliche Baubewilligung sowie die naturschutzbehördliche Bewilligung samt den Anträgen bzw. Beschwerden der Bf gegen den erteilten Baubewilligungsbescheid sowie gegen die Nichtzuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde und in die nach Projektänderung schon im Behördenverfahren abgeänderten Projektunterlagen.

Hervorgekommen ist eindeutig, dass auch im landesverwaltungsgerichtlichen Verfahren es zu Unklarheiten insbesondere wegen ermittelter zuletzt drei

verschiedenen Grundstücksgrößen des baugegenständlichen Grundstückes gekommen ist, was umfangreiche Erhebungen des Landesverwaltungsgerichtes zur Folge gehabt hat, in welchem Zusammenhang sich sowohl die mitbeteiligte Partei als auch die belangte Behörde lange Zeit auf offensichtlich aber bereits zweideutige Flächenangaben bezogen haben, sodass schließlich eine Neuvermessung dringend angeregt werden musste, welche auch erfolgt ist.

Insbesondere waren aber sodann die beiden mündlichen Verhandlungen vor dem Landesverwaltungsgericht vom 30.09.2022 mit den dort hervorgekommenen Ergebnissen und die jüngste Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht vom 20.11.2023 geeignet, Aufklärung in der Sache zu bringen und ist die letzte Phase der Ermittlungen des Landesverwaltungsgerichtes noch verbleibenden Unklarheiten im Zusammenhang mit der anzurechnenden Bruttogrundfläche geschuldet gewesen.
Insbesondere sind aber aus sachverständiger Sicht insbesondere zu den vorgebrachten schädlichen Immissionen völlig zweifelsfreie Stellungnahmen bzw. Gutachten der Amtssachverständigen, letztlich auch solche des humanmedizinischen Amtssachverständigen, hervorgekommen, welche in Bezug auf die dortigen konkreten Ausführungen und die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Rechtssache zum Einen sehr gut beurteilbar machen und zum Anderen vorerst auch das Landesverwaltungsgericht in den Stand versetzt haben, von weiteren Ermittlungen angesichts des zweifelsfreien Sachverhaltes insbesondere in Bezug auf vorgebrachte Umwelteinwirkungen bzw. Belästigungen abzusehen.

IV. Rechtliche Erwägungen:

Die höchstgerichtliche Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes in der gegenständlichen Angelegenheit ergibt sich aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 25.02.2025, GZ: V 96/2024-18, zweifelsfrei mit dem dortigen wesentlichen Ausspruch (unter Punkt I.) der Aufhebung der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee betreffend den Bebauungsplan Nr. aaa „H“, soweit dieser die Grundstücke Nr. bbb und hhh, KG P__, betrifft.

Aus demselben Rechtsgrund wurde im Übrigen auch der Bebauungsplan des unweit des gegenständlichen Grundstückes befindlichen Grundstückes Nr. ppp, KG P__, aufgehoben.
Vorweg ist festzuhalten, worauf auf die obigen Ausführungen zum Verfahrensgang bereits verwiesen werden kann, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee die infolge der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof entstandenen Lücken im Bebauungsplan Nr. aaa „H“, so

auch die gegenständlichen Baugrundstücke betreffend, bisher nicht rechtlich geschlossen hat.

Denn trotz teilweise gegenteiliger Ansichten, kundgetan in der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2025 mit dortiger Diskussion der nach Entscheid des Verfassungsgerichtshofes zur Verfügung stehenden Möglichkeiten in raumordnungsrechtlicher Hinsicht, nämlich:
„1. Gesamtaufhebung des Bebauungsplanes,
2. Gesamtänderung des Bebauungsplanes,
3. Einzeländerung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Baugrundstückes oder
4. Vertagung und Anpassung im Zuge einer zukünftigen Einzeländerung,“
wurde mehrheitlich jene Variante beschlossen, welche mit *„Vertagung und Anpassung im Zuge einer zukünftigen Einzeländerung“* bezeichnet wurde.

In den darauffolgenden Gemeinderatssitzungen am 13.11.2025 und 16.12.2025 war der gegenständliche Bebauungsplan Nr. aaa „H“ konsequenterweise auch kein Gegenstand eines Tagesordnungspunktes mehr.

In rechtlicher Hinsicht ist insbesondere auf § 35 Oö. BauO zu verweisen und diese Bestimmung wiederzugeben:

„§ 35
Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers vorliegt und
2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.

Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen.
[…]
Umfasst ein Baubewilligungsantrag mehrere baubewilligungspflichtige Vorhaben, ist über jedes dieser Bauvorhaben zu entscheiden.
[…]“

Dazu ist festzuhalten, dass das Mitsprachrecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise gemäß § 31 Abs. 1 Oö. BauO beschränkt ist:

Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen

und andererseits nur in jenem Umfang, in denen die Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben.

Ein Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. etwa VwGH 01.04.2021, Ra 2019/05/0334).

Es bringt auch eine Beschränkung der Prüfbefugnis des erkennenden Verwaltungsgerichtes mit sich, dass über Beschwerden von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten, wie dies die Nachbarn im Bauverfahren sind, das Verwaltungsgericht nur insoweit entscheiden darf, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist (vgl. VwGH vom 16.02.2017, Ra 2015/05/0060).

Im Weiteren ist auf § 31 Abs. 4 Oö. BauO zu verweisen, welcher Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes gewährt und bezieht sich diese auf die flächen- bzw. kubaturmäßig in Erscheinung tretende Bausubstanz gemäß Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26.09.2017, Ra 2016/05/0049).

Maßnahmen und Instrumente, welche geeignet sind, auf die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes einzuwirken, sind etwa Vorschriften über die Bebauungsdichte, die Festlegung der zulässigen bebaubaren Fläche beziehungsweise auch Anordnungen von Flucht- und Baulinien in Bebauungsplänen.

Der Judikatur entspricht es ferner, dass, weil ein Nachbarschutz durch andere Bestimmungen betreffend Abstand oder Höhe beziehungsweise Lage eines Bauvorhabens ohnehin besteht, es nicht auf die konkrete Lage des Nachbargrundstückes im Verhältnis zum Nachbarn ankommt.

Das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes gemäß§ 32 Abs. 6 Oö. ROG ist daher von einem gegenständlichen subjektiv-öffentlichen Recht der Bf umfasst und ergibt sich daraus zwingend auch eine Relevanz für die rechtliche Beurteilung im Falle nach Aufhebung des Bebauungsplanes, welcher für das baugegenständliche Grundstück Nr. bbb und ccc eine Grundflächenzahl von 50 vorgesehen hat.

Sogleich ist auf die Begründung des diesbezüglichen Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes fallbezogen zu verweisen, in welcher dieser dezidiert ausgeführt hat, dass der Bebauungsplan für die gegenständlichen, in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücke, unterschiedlich starke Bebauungsdichten, ausgedrückt durch die jeweilige Grundflächenzahl, festgelegt hätte, welche von 20 bis 50 reichen würden.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee hätte somit bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken den Gleichheitsgrundsatz insoferne verletzt, als er bestimmte Liegenschaftseigentümer ohne konkrete, bei der Planung offengelegte zwingende Gründe gegenüber anderen bevorzugt hätte.

Eine weitere rechtliche Betrachtung führt damit zur Beschäftigung mit der Theorie des sogenannten „weißen Flecks“, welche der Verwaltungsgerichtshof zur Rechtslage in Oberösterreich judiziert hat, wonach mit der Aufhebung eines Flächenwidmungsplanes aber jene Widmungen, die vor der aufgehobenen Widmung gegolten haben, nicht wieder in Wirksamkeit treten würden (vgl. VwGH 04.11.2016, Ro 2014/05/0054).

Nachdem aber auch nicht eine bestimmte Widmung, etwa Grünlandwidmung, nach Aufhebung gilt, weil dies einen bestimmten Willensakt als erforderlich voraussetzen würde (VwGH 24.02.2004, 2002/05/0005), könne somit die fehlende Widmung der Erteilung einer Baubewilligung mangels Widerspruchs zur Flächenwidmung auch nicht entgegenstehen (hierzu neben anderen: VwGH 20.10.2015, Ro 2015/05/0019).

Nun sieht das Gericht fallbezogen eine raumplanerische Situation durch den Gemeinderat herbeigeführt, welcher den Kriterien des Verwaltungsgerichtshofes rechtlich nicht genügt hat, weil er die Bf in gleichheitswidriger Weise benachteiligt hat, welcher Rechtsmangel nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes aber von der Behörde der örtlichen Raumplanung insoferne ehestens zu korrigieren sein wird, als die als verfassungswidrig erkannte Bestimmung des Bebauungsplanes mit der Geschoßflächenzahl 50, welche die Baubewilligung im Ergebnis versagbar gemacht hat, aber bei Untätigbleiben der zuständigen Behörde weiterhin einen Zustand prolongieren würde, eben einen sogenannten „weißen Fleck“ ohne Widmung, der aber diesfalls nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes ohne sachliche Rechtfertigung bestehen und somit schlicht weiterhin zum klaren Nachteil der Bf unsachlich bliebe.

Im Fall wird dies insofern ganz deutlich, als durch ein allfälliges Untätigbleiben der zuständigen Behörde die Bf sich auf gar keine Widmung mehr berufen könnten, um ihre Rechte als Nachbarn, die schon durch die vormalige (nunmehr aufgehobene) Widmung unzulässig beschränkt waren, geltend zu machen, was aber keinesfalls in der Absicht einer streng am Gleichheitssatz orientierten Judikatur des Verfassungsgerichtshofes gelegen sein kann.

Wenn auch im strengen Sinn von einem „weißen Fleck“ gegenständlich aber nicht gesprochen werden kann, weil die Judikatur dies auf das Fehlen eines Flächenwidmungsplanes bezieht, weshalb somit die gegebene Flächenwidmung auch im Fall weiterhin besteht und das Argument in gewissem Sinne naheliegend

wäre, dass eine fehlende Festlegung in einem Bebauungsplan aber der Erteilung einer Baubewilligung nicht entgegenstehen würde, so ist aber doch (in Wiederholung) das Argument hier nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes schlagend, dass die Bf als Träger von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten durch Aufhebung eines sie derzeit schon gleichheitswidrig belastenden Instrumentes der Raumplanung nicht insoferne noch (vergleichsweise) schlechter gestellt werden können, wenn sie diesen Rechtsmangel letztlich sogar erfolgreich geltend gemacht haben, weshalb es für sie geradezu kontraproduktiv wäre, überhaupt in Fällen, wie dem gegenständlichen, gegen die örtliche Raumplanung anzugehen, weil sie sich - auch bei allfälligem Erfolg - im Ergebnis nur verschlechtern würden, was für das Landesverwaltungsgericht unter Bezug auf Rechtmäßigkeitsüberlegungen letztlich undenkbar ist.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Verfassungsgerichtshof in seiner jüngsten Judikatur (hierzu VfGH 11.03.2025, E 3207/2024) auch begründungsmäßig klar erkennen lässt, dass zum Einen die absolute Pflicht der Behörde der örtlichen Raumplanung besteht, bei Aufhebung von diversen raumplanerischen Festlegungen in Verordnungen nicht etwa eine Widmungslosigkeit stehen zu lassen, sondern neuerlich eine Flächenwidmung zu verfügen, weil erst ein derartiges Vorgehen den Verfassungsgerichtshof (allenfalls) erst in die Lage versetzt, die Gesetzmäßigkeit der sodann erfolgten Widmung nach den hierfür existierenden Bestimmungen, wie dies etwa § 36 Oö. Raumordnungsgesetz (Oö. ROG) auch betreffend die Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes darstellt, so insbesondere § 36 Abs. 6 Oö. ROG, ausreichend materiell überprüfen zu können.

Im dort gegenständlichen Erkenntnis vom 25.06.2024 hatte das Landesverwaltungsgericht nach Aufhebung der Sondergebietswidmung im Bauland, nämlich Tourismusgebiet, welches eine Umwidmung von ehemals Grünland brachte, im Ergebnis rechtlich geurteilt, dass gemäß der Theorie vom „weißen Fleck“ einer neuerlich erteilten Baubewilligung wegen des Vorliegens eines „weißen Fleckes“ nicht entscheidend zu entgegnen sei, weil das Bauvorhaben in diesem Sinne eben nach der Theorie vom „weißen Fleck“ zulässig wäre.

Ohne dass eine Änderung somit in raumordnungsrechtlichem Sinne an der Sach- und Rechtslage gegenüber dem zuvor aufhebenden Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes eingetreten wäre, wurde somit gleich entschieden, was aber auf Widerspruch des Verfassungsgerichtshofes in seiner Entscheidung vom 11.03.2025, E 3207/2024, eben deswegen gestoßen ist, weil dieser die Rechtsmeinung vertrat, dass auch bei aufgehobener Flächenwidmung nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden dürfe, dass sodann jedwede Bebauung bei aufgehobenem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässig wäre, wozu er als Argument auch anführte, dass die ursprüngliche Widmung die Grünlandwidmung

gewesen wäre, in welchem Zusammenhang der Verfassungsgerichtshof somit dieser ursprünglichen Widmung (eben Grünlandwidmung) Beachtung schenkte.

Dies führt aber wiederum letztlich zur Bestätigung der schon geäußerten Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichtes, dass eben in derartigen Fällen eine Verpflichtung der verordnungserlassenden Behörde der örtlichen Raumplanung zur neuerlichen Widmung besteht, die sie aus rechtlicher Sicht nicht einfach unterlassen kann, da im Beschwerdefalle jedwede Kriterien für eine Überprüfung überhaupt nicht existent wären, was in letzter Konsequenz zur Schaffung und Aufrechterhaltung eines rechtlosen Zustandes führt. Dies wäre im Prinzip rein Ergebnis einer Interpretation nach dem stärkeren Argument, ob in einem solchen Fall eben allenfalls jedwede Bewilligung zu erteilen oder jedwede Bewilligung nicht zu erteilen sei.

Auch ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes mit dem Argument, es würde keine zwingende Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen bestehen, was § 31 Abs. 1 Oö. ROG auch textlich bestimmt, deswegen nichts gewonnen, weil aber die Tatsache verbleibt, dass im gegenständlichen Fall jedenfalls bis dato ein Bebauungsplan von der verordnungserlassenden Behörde als notwendig erachtet worden ist, weil nicht anders deren Erlassung des Bebauungsplanes Nr. aaa verstanden werden kann.

Gemäß einem allgemeinen Interpretationskriterium kann einem Gesetzgeber (im materiellen Sinne) nämlich nicht unterstellt werden, er würde gesetzliche Bestimmungen im materiellen Sinne (eben Verordnungen, wie diese ein Bebauungsplan darstellt) ohne Bedarf hierfür erlassen haben.

Es ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes eben gemäß § 31 Abs. 1 Oö. BauO ein Bebauungsplan zu erlassen gewesen, was im konkreten Fall auch für die Vergangenheit immer geschehen ist, weil dies ganz offenkundig zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung bzw. zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes gemäß dem Text dieser Bestimmung als erforderlich erachtet wurde, woran sich nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes aber im Falle nichts ändern kann, in welchem ein Bebauungsplan eben (grundstücksbezogen) elementaren verfassungsrechtlichen Erfordernissen nicht genügt hat und aufgehoben wurde.
Hieraus kann die zuständige Behörde nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes aber nicht (gleichsam anlassbezogen) im Ergebnis die Rechtsfolge ableiten, dass ein Bebauungsplan nun „*überhaupt nicht mehr notwendig wäre“.*

Im Übrigen hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 27.02.1996, 96/05/0017, nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes völlig klar und überzeugend, ausgeführt, dass bei Untätigkeit des Verordnungsgebers nach Aufhebung eines als gleichheitswidrig erkannten Bebauungsplanes jedwede

behördlichen Entscheidungen betreffend die verfahrensgegenständlichen Grundstücke wiederum dem selben Argument der Unsachlichkeit begegnen würden, welche der Grund für die Aufhebung des Bebauungsplanes durch den Verfassungsgerichtshof gewesen waren.

Somit steht für das Landesverwaltungsgericht fest, dass der zuständige Gemeinderat jedenfalls verpflichtet ist, einen, dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 25.02.2025, V 96/2024-18, im Ergebnis entsprechenden, Bebauungsplan zu erlassen, was der Behörde auch unmissverständlich vom Landesverwaltungsgericht schriftlich bedeutet wurde.

Ausgeführt wird, dass im Wesentlichen eine nicht korrekte Grundlagenforschung sowie Interessenabwägung vorgenommen worden sind und wird unmissverständlich auf die weitere Begründungslinie in dem in der Rechtssache ergangenen Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes verwiesen, wonach es nicht angeht, sich bezüglich der (Neu)Festlegung von Bebauungsdichten in einem Bebauungsplan auf einen ehemals vorhandenen Baubestand zu beziehen, was der Verfassungsgerichtshof im gegenständlichen Erkenntnis auch festgehalten hat, weil ein baulicher Bestand, der rechtskräftig ist, ohnehin rechtlich abgesichert ist und der Verordnungsgeber im Rahmen seiner Planung zwar eben die gegebene Rechtskraft logisch zu berücksichtigen hat, aber die Raumplanung sich naturgemäß auf die zukünftige Ausgestaltung des Planungsraumes richten muss, weswegen die schlichte Begründung, die im Bebauungsplan normierten Grundflächen seien aus den bestehenden Gebäudeflächen *„abgegriffen und übernommen worden“,* den Ansprüchen des Verfassungsgerichtshofes eben nicht genügt hat.

Jedenfalls ist somit davon auszugehen, dass das fortgesetzte Unterlassen der zuständigen Behörde der örtlichen Raumplanung, einen rechtmäßigen Bebauungsplan zu erstellen, jedenfalls dazu führen würde, dass jede Baubewilligung das aufhebende Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes wiederum unterlaufen und wohl auch dieselbe Verfassungswidrigkeit wegen Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes bedeuten würde.

Es bliebe im Falle bei Untätigwerden der zuständigen Behörde eine noch größere Schlechterstellung der im Beschwerdeverfahren aber obsiegt habenden Partei, wozu auf die obigen Ausführungen verwiesen werden kann.

Es ist daher nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes diesem verwehrt, gemäß der Theorie vom „weißen Fleck“ fallbezogen von jeglicher Zulässigkeit auszugehen, weil jede Entscheidung, somit auch jede Baubewilligung, wiederum denselben verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen würde, wie diese für die in Beschwerde gezogene, hier gegenständliche (nunmehr aufgehobene), Bewilligung existieren.

Zusammenfassend ist nun festzuhalten, dass unabhängig von dem Umstand, dass die Bf als Nachbarn keinen Rechtsanspruch auf Erlassung einer Verordnung haben, somit auch auf Erlassung eines Bebauungsplanes (hierzu VwGH 29.09.2015, Ra 2015/05/0045), davon unabhängig aber der Gemeinderat auf Grund der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Oö. ROG verpflichtet ist, den derzeit lückenhaften, weil teilweise aufgehobenen, Bebauungsplan jedenfalls zu sanieren, indem er entweder diesen als Ganzes aufhebt oder eine gesamte Änderung oder eine Einzeländerung herbeiführt, was die einzige Möglichkeit aus rechtlicher Sicht bietet, den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten nach dem Maßstab des Gleichheitsgrundsatzes auch zu entsprechen.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes wären jedenfalls diverse Baubewilligungen, die solche von der Aufhebung betroffene Grundstücke beträfen, sodann klar dem gegenständlichen Verfassungsgerichtsentscheid zuwiderlaufend, würde doch eine vergleichsweise noch stärkere Verfassungswidrigkeit im Ergebnis resultieren, welche die Bf klar stark benachteiligen würde.

Es war daher der gegenständliche Antrag auf Erteilung der Baubewilligung als unbegründet abzuweisen und konnte auch nicht mit Zurückverweisung etwa vorgegangen werden (hierzu VwGH 20.10.2015, Ro 2015/05/0019).

Dies schließt naturgemäß diverse Aktivitäten der mitbeteiligten Partei, wie etwa Anträge auf Neuerlassung eines Bebauungsplanes, nicht aus, mit welchen sich die für die örtliche Raumplanung zuständige Behörde sodann aufgrund Zuständigkeit zu befassen hätte.

V. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Aufgrund des Umstandes, dass nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes, soweit dies überblickbar ist, eine gesicherte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Rechtsfrage, ob nach - aufgrund Verfassungsgerichtsentscheid – aufgehobenen - Festlegungen eines Bebauungsplanes dies bei unveränderter Sach- und Rechtslage der Erteilung einer Baubewilligung (bei auf Festlegungen des Bebauungsplans gestützten Nachbarbeschwerden) entgegensteht, nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes nicht besteht.

Das Landesverwaltungsgericht sieht eben, wozu auf die obige umfangreiche Begründung verwiesen werden kann, aufgrund einer anzustellenden teleologischen Interpretation keine undifferenzierte Heranziehung der Rechtslage zum „weißen Fleck“ in solchen Fällen geboten, in welchen bereits der ursprüngliche Planungsstand wegen Verfassungswidrigkeit aufgehoben wurde und die Aufhebung sodann potenziell eine noch größere Verfassungswidrigkeit (wegen nunmehr

gänzlichem Wegfall von näheren determinierenden Bestimmungen) herbeiführen würde.

Die grundsätzliche, über den Einzelfall hinausgehende, Bedeutung wird vom Landesverwaltungsgericht gesehen, weil eine Relevanz abstrakt für sämtliche Verfahren über Beschwerden gegen Baubewilligungsbescheide, in deren Zuge Flächenwidmungs- oder Bebauungspläne infolge eines Prüfungsauftrages vom Verfassungsgerichtshof als gesetzwidrig aufgehoben werden, nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes besteht.

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 ordentlichen 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 für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Verfahrenshilfe für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof 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.
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; 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Kapsammer