1. Die **Golf-GmbH**, Geschäftsführer **Günther G**, mit Sitz in der S-Straße 1, 4481 Asten, erwirbt von einem Bauern das 100.000 m² große Grundstück 123 in der oberösterreichischen Gemeinde Asten. Das Grundstück 123 ist im Flächenwidmungsplan F1 als „*Grünland – Golfplatz*" (§ 30 Abs 3 Z 1 Oö ROG) gewidmet. Eine Bauplatzbewilligung liegt für das Grundstück 123 nicht vor.

Die Golf-GmbH möchte auf dem Grundstück 123 – entsprechend der Widmung - einen Golfplatz errichten. Am östlichen Rand des Golfplatzes will die Golf-GmbH ein **Klubgebäude** mit Garderoben, Sanitäranlagen und einem Restaurantbetrieb bauen. Auf der ostseitigen Terrasse des Restaurants soll eine Terrassenbeleuchtung und eine Musikanlage installiert werden, die im Sommer täglich bis um 22.00 Uhr eingeschaltet sein sollen.

Der Landwirt **Norbert N** ist Eigentümer des an das Grundstück 123 angrenzenden, als **Grünland** gewidmeten Grundstücks 125. In der warmen Jahreszeit lässt der Landwirt auf diesem Grundstück Tag und Nacht seine **Kühe** grasen. Ein Gebäude befindet sich nicht auf dem Grundstück 125 und ist auch nicht geplant.

Nördlich des Grundstücks 123 befindet sich das als Bauland-Wohngebiet gewidmete Grundstück 128. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. **Emil E** ist Eigentümer einer Wohnung mit Garten im Erdgeschoß dieses Hauses. Ansonsten ist der Golfplatz nur von unbebautem Grünland umgeben.

Am **2.1.2014** beantragt die **Golf-GmbH** die Baubewilligung für die Errichtung des Golfplatzes samt Klubgebäude und Terrasse beim Bürgermeister der Gemeinde Asten.

2. Die **mündliche Bauverhandlung** am **20.2.2014** wird an der Amtstafel sowie im Internet unter der Adresse der Baubehörde kundgemacht. Darüber hinaus werden nur **G**, **N** und ein Bausachverständiger persönlich geladen, die Eigentümer des Mehrfamilienhauses auf Grundstück 128 werden nur durch Anschlag der Kundmachung der Verhandlung am Hausflur verständigt.

Zur **Bauverhandlung** erscheint von den Nachbarn nur **N** und wendet ein, dass durch die Beleuchtung und die Musik auf der Restaurantterrasse die Kühe auf seinem Grundstück 125 gestört und gesundheitlich beeinträchtigt würden. Sie würden auch weniger Milch geben.

Eine Woche nach der Bauverhandlung versendet **Emil E** ein Schreiben an den Bürgermeister, in dem er sich darüber beschwert, nicht persönlich zur Bauverhandlung geladen worden zu sein. Er gibt an, die Anschläge im Hausflur und an der Amtstafel grundsätzlich nie zu beachten. Gegen das Projekt wendet er ein, dass zu befürchten ist, dass die Golfspieler **Golfbälle in seinen Garten schießen** würden und dies für ihn lebensgefährlich sein könnte.

Am **5.3.2014** erlässt der **Bürgermeister** den **Baubescheid (GZ BB-0503/14)** mit folgendem Spruch: „*Der Antrag der Golf-GmbH vom 2.1.2014 auf Erteilung der Baubewilligung für den Golfplatz samt Klubgebäude und Terrasse (…) auf dem Grundstück 123 wird abgewiesen*." In der Begründung führt der Bürgermeister aus:

a. In der Widmungskategorie „*Grünland – Golfplatz*" darf zwar ein Golfplatz, aber kein Klubgebäude, schon gar nicht mit Restaurantbetrieb errichtet werden.

b. Ohne rechtskräftige Bauplatzbewilligung kann auch die Baubewilligung nicht erteilt werden.

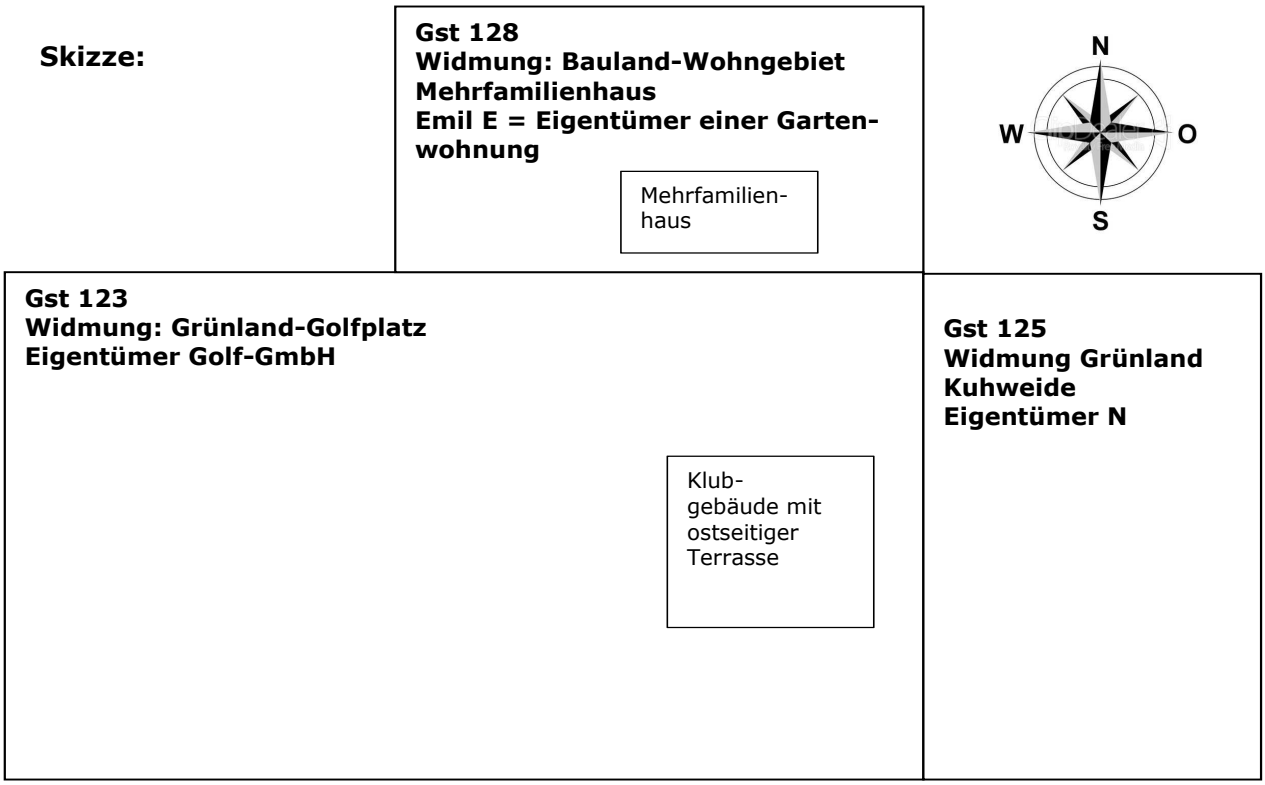
c. Die gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung für den Golfplatz und das Klubhaus liegt nicht vor. Ohne gewerberechtliche Genehmigung darf die baurechtliche Bewilligung für den Golfplatz nicht erteilt werden.

d. **E** hätte zur Bauverhandlung persönlich geladen werden müssen. Er war daher übergangene Partei. Seine Einwendung war rechtzeitig und auch begründet.

e. Die Einwendungen des **N** sind ebenfalls begründet: Den Kühen ist der Lärm und das Licht von der Restaurantterrasse nicht zumutbar.

3. Die **Golf-GmbH** erhebt gegen den abweisenden Bescheid des Bürgermeisters vom 5.3.2014 (GZ BB-0503/14) Berufung an den Gemeinderat der Gemeinde Asten und bringt darin vor, dass die Begründung des Bürgermeisters rechtswidrig ist. Außerdem bringt die Golf-GmbH vor, dass das gesamte Projekt möglicherweise gar nicht in den Anwendungsbereich der Oö BauO fällt (§ 1 Abs 3 Z 14 Oö BauO).

4. In der Gemeinderatssitzung am **28.4.2014**, bei der alle Gemeinderatsmitglieder, auch der Bürgermeister, anwesend sind und auch alle, einschließlich des Bürgermeisters, an der Abstimmung teilnehmen, beschließt der **Gemeinderat** der Gemeinde Asten ohne Berufungsverhandlung und ohne weitere Ermittlungen den **Berufungsbescheid vom 28.4.2014, (GZ BB-Beruf-2804/14)**, mit dem er die Berufung der Golf-GmbH abweist und den erstinstanzlichen Bescheid des Bürgermeisters vom 5.3.2014 (GZ BB-0503/14) vollinhaltlich bestätigt. Die Begründung des Berufungsbescheids entspricht dem erstinstanzlichen Bescheid und enthält noch folgende Ergänzung: „*Wie eine von einem Gemeindebediensteten kurz vor Bescheiderlassung eingeholte Auskunft beim Golfplatzarchitekten ergeben hat, ist der Aufenthalt im Garten des E ohne Schutzvorrichtungen (zB hohe Zäune) tatsächlich lebensgefährlich*." Der Berufungsbescheid wird **G** am Sitz der Golf-GmbH am 30. April 2014 zugestellt.

Aufgabe: Verfassen Sie für die Golf-GmbH gegen den Bescheid des Gemeinderats vom 28.4.2014, GZ BB-Beruf-2804/14, mit heutigem Datum das zweckentsprechende Rechtsmittel ! Der relevante Sachverhalt kann in Stichworten angegeben werden !

Skizze: