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
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-151388/5/VG/JK

Datum:
Linz, 13. April 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des F J, vertreten durch Dr. R G, Rechtsanwalt in x, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Hallstatt vom 21.8.2017, GZ: Bau-236/2017-Ma, betreffend Abweisung eines Antrages auf Verwendungszweckänderung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis 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, Sachverhalt:

I.1. Mit Eingabe vom 24.3.2017 (eingelangt am 29.3.2017) beantragte der Beschwerdeführer (in der Folge kurz: Bf) die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Änderung des Verwendungszweckes der auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. .x, EZ x, KG H, errichteten Holzhütte von „Hütte, die vorwiegend zur Lagerung von Holz und zum Einstellen von Booten dient“ in „Hütte, die vorwiegend zur Lagerung von Holz und zum Einstellen von Booten und zur temporären Nutzung für Wohnzwecke dient“. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist nach dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. x der Marktgemeinde Hallstatt als „Grünland – Grünfläche mit besonderer Widmung – Flächen für ortsübliche Hütten, die vorwiegend zur Holzlagerung und zum Einstellen von Booten dienen“, gewidmet.

I.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hallstatt vom 26.5.2017 wurde dieser Antrag gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) ohne Durchführung einer Bauverhandlung wegen Widerspruchs zur Flächenwidmung abgewiesen.

I.3. Mit Bescheid vom 21.8.2017 wies der Gemeinderat der Marktgemeinde Hallstatt (in der Folge kurz: belangte Behörde) die dagegen erhobene Berufung des Bf als unbegründet ab. Begründend führte die belangte Behörde ebenfalls näher aus, dass die beantragte Nutzung für temporäre Wohnzwecke der für das verfahrensgegenständliche Grundstück geltenden Flächenwidmung widerspreche.

I.4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde des Bf vom 18.9.2017. Begründend wird im Wesentlichen vorgebracht, dass hinsichtlich seines Antrages nicht die Bestimmung des § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994, sondern die Bestimmung des § 35 Oö. BauO 1994 anzuwenden gewesen wäre. Es wäre daher eine Bauverhandlung durchzuführen und zu klären gewesen, ob durch die beantragte Verwendungszweckänderung zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten seien. Der Flächenwidmungsplan sehe nur eine vorwiegende Nutzung als Holzlager bzw. zum Einstellen von Booten vor, sodass auch eine weitere Nutzung rechtmäßig sei. Das örtliche Entwicklungskonzept spreche darüber hinaus nur davon, dass in der gegenständlichen Widmung die Nutzung für dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen sei. Da der Bf nur temporäres Wohnen beantragt habe, liege sohin kein Widerspruch zur Widmung vor. Weiters seien die Voraussetzungen des § 30 Abs. 5 und 6 Oö. ROG 1994 gegeben.

I.5. Mit Schreiben vom 9.10.2017 – ergänzt durch das Schreiben vom 12.1.2018 – legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.6. Am 5.4.2018 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. In der mündlichen Verhandlung gab der Bf an, eine Landwirtschaft in L zu haben, die derzeit verpachtet sei. Weiters wurden die Ausführungen der belangten Behörde, wonach die Hütte nicht im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft errichtet worden sei, bestritten und es wurde zum Beweis dafür, ein Ortsaugenschein beantragt. Dem entgegnete der Bürgermeister, dass Hallstatt 1750 abgebrannt sei. Aus diesem Grund sei es ermöglicht worden, außerhalb des Ortes, Hütten für die Holzlagerung zu errichten. Zweck dieser Holzlagerung sei also das Heizen der Wohnhäuser im Ort gewesen.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt, insbesondere in den maßgeblichen Auszug aus dem Flächenwidmungsplan Nr. x und in die örtlichen Entwicklungskonzepte Nr. x und Nr. x sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 5.4.2018. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt widerspruchsfrei.

III. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass eine Verwendungszweckänderung nach § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 dann bewilligungspflichtig ist, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen, also Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im Besonderen für die Benützerinnen und Benützer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen (vgl. § 2 Z 22 Oö. Bautechnikgesetz 2013), zu erwarten sind. Dabei ist nicht von Bedeutung, ob nachteilige Einwirkungen auch tatsächlich eintreten, sondern die Bewilligungspflicht wird bereits durch die abstrakte Möglichkeit, dass durch die projektierte bauliche Anlage öffentliche Interessen beeinträchtigt sein könnten, begründet (vgl. sinngemäß VwGH 30.1.2014, 2011/05/0157 zur insofern vergleichbaren Vorgängerbestimmung). Diese Bewilligungspflicht ist hier nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich unzweifelhaft gegeben, weil die Nutzung einer Hütte, wenn auch nur zu temporären Wohnzwecken, im Regelfall intensiver (etwa betreffend Küchennutzung, Heizung, sanitäre Einrichtungen) und über einen längeren Zeitraum (also auch über Nacht) erfolgt. Dies kann im Hinblick auf den Brandschutz und die gesundheitlichen Verhältnisse von Einfluss sein (vgl. sinngemäß VwGH 17.4.2007, 2006/06/0162 zur Rechtslage in der Steiermark).

Die Ausführungen des Bf zur Bestimmung des § 35 Oö. BauO 1994 und der erforderlichen Bauverhandlung gehen schon deshalb ins Leere, weil die konkreten Einwirkungen nur dann zu prüfen wären, wenn nicht – wie dies im Beschwerdefall erfolgt ist - der Baubewilligungsantrag schon im Rahmen der Vorprüfung gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 ohne Durchführung einer Bauverhandlung wegen Widerspruchs zur Flächenwidmung abzuweisen ist (siehe ausdrücklich § 30 Abs. 6 Z 1. leg. cit.).

Gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4).

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. .x, EZ x, KG H, ist nach dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. x der Marktgemeinde Hallstatt (Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Hallstatt vom 16.2.2012, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 17.4.2012, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel von 7.5.2012 bis 22.5.2012) als „Grünland – Grünfläche mit besonderer Widmung – $GZ_{Hü}$“ gewidmet. In der verbalen Festlegung (Legende) des Flächenwidmungsplans wird diese Grünfläche mit besonderer Widmung wie folgt definiert:

„$GZ_{Hü}$: Flächen für ortsübliche Hütten, die vorwiegend zur Holzeinlagerung und zum Einstellen von Booten dienen.“

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. x weist damit gemäß § 30 Abs. 2 Z 5 Oö. ROG 1994 eine Sonderwidmung im Grünland auf.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass die Bestimmungen des Oö. ROG 1994 über die besondere Ausweisung von Flächen, die Grünland sind, sofern sie nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, im Zusammenhalt mit § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 dahin auszulegen sind, dass auf einer mit einer Sonderwidmung im Grünland versehenen Fläche – wie dies auch hier der Fall ist – nur bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, die nötig sind, um diese Fläche bestimmungsgemäß, nämlich im Sinn der vorgesehenen Sonderwidmung, zu nutzen. Hiebei sind auf einer solchen Fläche nur bauliche Anlagen zulässig, die allein für die Nutzung im Sinn der vorgesehenen Sonderwidmung des Grünlands als nötig angesehen werden können. Dabei ist ein strenger Maßstab anzulegen: Eine bloße Nützlichkeit der baulichen Anlagen ist nicht ausreichend. Auch eine nur teilweise Nutzung zu diesem Zweck erfüllt diese Voraussetzung nicht (vgl. VwGH 7.3.2000, 99/05/0253; 6.9.2011, 2011/05/0046; 6.11.2013, 2012/05/0082; 24.3.2015, 2013/05/0221; 24.3.2015, Ra 2015/05/0006).

Für den Beschwerdefall bedeutet dies, dass die Holzhütte bzw. ihre Nutzung bloß dann der Widmung entsprechen würde, wenn diese allein für die festgelegte

Sonderwidmung „Grünland – Grünfläche mit besonderer Widmung – $GZ_{Hü}$“ nötig ist.

Im für den Beschwerdefall maßgeblichen örtlichen Entwicklungskonzept Nr. x wird ausgeführt, dass die Seeuferbereiche am x bereits im örtlichen Entwicklungskonzept Nr. x und Flächenwidmungsplan Nr. x aufgrund der historischen Nutzung der Uferbereiche und der das Orts- und Landschaftsbild prägenden Hütten zur Lagerung von Holz und zum Einstellen von Booten als „Grünzüge – ortsübliche Hütten“ ausgewiesen und dadurch in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Weiters wurde dort festgehalten, dass Umnutzungen, vor allem die Nutzung für dauerhaftes Wohnen, aufgrund dieser Widmung ausgeschlossen sein sollen (siehe Seite 51). Auch aus dem örtlichen Entwicklungskonzept Nr. x ergibt sich, dass das Seeufergebiet durch eine typische, enge Bebauung mit Holzhütten, die als Bootshütten bzw. als Holzlager für die Bevölkerung von Hallstatt dienen, gekennzeichnet ist (siehe Seite 90). Sinn und Zweck der gegenständlichen Sonderwidmung im Grünland ist somit der Erhalt der historischen Nutzung des Seeuferbereiches am x und des durch die – der Holzlagerung und dem Einstellen von Booten dienenden – Hütten entstandenen bzw. geprägten Orts- und Landschaftsbilds. Bei einer Holzhütte, die der Wohnraumnutzung dient, mag dies auch nur temporär sein, handelt es sich nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich jedenfalls um kein Bauwerk, das allein dazu dient, das verfahrensgegenständliche Grundstück bestimmungsgemäß, im Sinne der vorgesehenen Sonderwidmung im Grünland zu nutzen. Vielmehr würde die Zulässigkeit einer Wohnraumnutzung dazu führen, dass die Seeuferfläche ihre für das Landschaftsbild prägende Ausgestaltung und in weiterer Folge auch ihren historischen Nutzungszweck allmählich verlieren würden.

Da für das verfahrensgegenständliche Grundstück keine Grünlandwidmung, Land- und Forstwirtschaft, sondern eine Sonderwidmung im Grünland gilt, gehen schon deshalb die Ausführungen des Bf zu einer allfälligen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und der in diesem Zusammenhang beantragte Ortsaugenschein ins Leere. Auch eine Anwendung des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 kommt aufgrund der Sonderwidmung nicht in Betracht und wurde vom Bf zu den dort näher genannten Voraussetzungen im Übrigen auch kein substantiiertes Beschwerdevorbringen erstattet. Davon abgesehen befindet sich die von ihm ins Treffen geführte (und verpachtete) Landwirtschaft schon nach seinen eigenen Angaben in der Verhandlung nicht einmal in Hallstatt.

Aufgrund des gegebenen Widerspruchs zur Flächenwidmung wurde der Antrag des Bf daher im Ergebnis zu Recht bereits im Rahmen der Vorprüfung nach § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 ohne Durchführung einer Bauverhandlung abgewiesen.

Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Sonderwidmung im Grünland ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Im Übrigen liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen (hier: Flächenwidmungsplan Nr. 4/2012 der Marktgemeinde Hallstatt) klar und eindeutig ist (vgl. VwGH 19.5.2015, Ra 2015/05/0030; 30.6.2016, Ra 2016/16/0033).

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis 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.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch