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-153202/9/KHu

Datum:
Linz, 8. Februar 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der Marktgemeinde S gegen den Bescheid der Oö. Landesregierung vom 25. Mai 2021, GZ: RO-2020-531801/11-Ja, betreffend Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes 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. Dem gegenständlichen Beschwerdeverfahren geht eine Anregung des Ing. F B und der C B auf Änderung des Flächenwidmungsplanes betreffend das Grundstück Nr. X, KG X, voran. Die Marktgemeinde S G (in der Folge: Beschwerdeführerin, Bf) führte dazu ein Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes durch, in dem die Oö. Landesregierung (in der Folge: belangte Behörde) eine negative Stellungnahme abgab.

2. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. X, Änderung Nr. X, wurde im Gemeinderat am 11.12.2020 beschlossen. Mit Schreiben vom 5.1.2021 legte die Bf die Änderung des Flächenwidmungsplanes der belangten Behörde zur Genehmigung vor. Die belangte Behörde teilte mit Schreiben vom 11.2.2021 Versagungsgründe mit; die Bf gab dazu mit Schreiben vom 6.4.2021 eine Stellungnahme ab.

3. Mit dem verfahrensgegenständlichen Bescheid der belangten Behörde (als Aufsichtsbehörde) vom 25.5.2021 wurde der vom Gemeinderat am 11.12.2020 beschlossenen Änderung Nr. X zum Flächenwidmungsplan Nr. X die Genehmigung versagt.

4. Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde der Bf vom 21.6.2021, in der auf das Wesentliche zusammengefasst vorgebracht wird, dass die Änderung näher bezeichneten Raumordnungszielen und -grundsätzen entspreche. In der Sache wurde vorgebracht, dass die Liegenschaft eine Senkgrube mit Dichtheitsattest habe und die Wasserversorgung durch einen Hausbrunnen gewährleistet sei. Der „Forstweg“, mit dem die Liegenschaft angeschlossen sei, stelle eine öffentliche Straße dar, bei der ein Winterdienst erfolge. Zwar liege das Grundstück in einer dislozierten Lage, jedoch seien bereits zwei weitere Objekte in unmittelbarer Nähe, wobei das ehemalige landwirtschaftliche Gebäude ein großes Bauvolumen aufweise. Es seien dort auch Hauptwohnsitze gemeldet. Auch sei dort eine Nutzungsintensivierung durch den Einbau von bis zu vier Wohneinheiten möglich. Forstfachlich seien keine Einwendungen erhoben worden. Ferner werde durch die Beschränkung der Geschoßflächenzahl (GFZ) die dauernde Wohnnutzung nicht verhindert. In Zweitwohnungsgebieten dürften auch Bauwerke für den dauernden Wohnbedarf errichtet werden. Schließlich seien seitens des Schülertransportes keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten und stellte die Entfernung von 3 km zum Hauptort keine Besonderheit dar.

5. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 12.1.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist derzeit als Zweitwohnungsgebiet mit der Festlegung einer GFZ von 0,07 gewidmet. Mit der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes soll die GFZ auf 0,2 erhöht werden.

Das Grundstück weist eine Fläche von 1.066 m² auf.

Unmittelbar nordwestlich dieses Grundstückes befindet sich eine ehemals als Landwirtschaft genutzte Liegenschaft, die die Widmung Land- und Forstwirtschaft aufweist (darin sind derzeit zwei Hauptwohnsitze begründet). Daran nordwestlich anschließend befindet sich ein Grundstück, das als Zweitwohnungsgebiet gewidmet ist und eine GFZ-Festlegung von 0,09 aufweist.

Das ggst. Grundstück ist großflächig in einen Wald eingebettet; die umliegenden Bereiche weisen die umliegenden Bereiche die Widmung Land- und Forstwirtschaft bzw. Ausweisungen als Wald auf. Im Umkreis von zwei Kilometer befinden sich keine Wohnwidmungen. Rund 1 km Luftlinie entfernt befindet sich eine Reitsportanlage. Der Hauptort ist rund 2,8 km Luftlinie bzw. rund 6 km Wegstrecke entfernt. Die Anbindung des Grundstückes erfolgt teilweise über unbefestigte (jedoch größtenteils im öffentlichen Gut stehende) Wegstrecken mit Steigungen von bis zu 16 %. Der Zufahrtsweg wird von der Gemeinde geräumt.

Die nächstmögliche Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels findet sich im Bereich der Hauptstraße, die zum Hauptort führt (Entfernung 1,9 km Luftlinie; Wegstrecke rund 3,8 km). Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation oder an die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht. Die Müllabholung erfolgt bei der Kreuzung mit dem Güterweg W (rund 900 m Wegstrecke entfernt).

Das Gemeindegebiet der Gemeinde S hat eine Fläche von rund 53 km². Im Gemeindegebiet gibt es in Summe sieben Zweitwohnungsgebiete. Bei allen Zweitwohnungsgebieten erfolgt eine Festlegung der GFZ im Ausmaß des bewilligten Bestandes, um einen Bestandsschutz zu gewährleisten.

1.2. In raumordnungsfachlicher Hinsicht ist der Standort ungeeignet für die Baulandentwicklung. Die vorgesehene Erhöhung der GFZ ermöglicht eine maximale Geschoßfläche von 213 m² (zuzüglich Kellergeschoß). Die Nutzungsintensivierung in der abgelegenen Lage führt zu einer Verschlechterung der Siedlungsstruktur und macht eine Schwächung des Hauptortes absehbar. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist eine Nachverdichtung dort anzustreben, wo die Infrastruktur, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel udgl. vorhanden sind und es zu einer Stärkung der Ortszentren kommt.

Agrar- und forstfachliche oder wasserwirtschaftliche Einwendungen bestehen gegen das Vorhaben nicht. Naturschutzfachlich liegt aufgrund der völlig isolierten Lage im Waldgebiet eine ablehnende Stellungnahme vor, wonach die geplante Nutzungsintensivierung im vorgesehenen Ausmaß naturschutzfachlich nicht vertretbar ist.

2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt aus dem vorgelegten Verwaltungsakt, insbesondere aus dem Erhebungsblatt und der fachlichen Stellungnahme des Ziviltechnikers (ON 1 des Behördenakts), aus den agrarfachlichen, forstfachlichen und wasserwirtschaftlichen Stellungnahmen (ON 3, 4 und 5), der naturschutzfachlichen Stellungnahme (ON 6) und der raumordnungsfachlichen Stellungnahme (ON 7), ferner durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, in der der raumordnungsfachliche Amtssachverständige ergänzende Stellungnahmen abgab.

Der Sachverhalt ist hinsichtlich der Feststellungen unter Punkt 1.1. unstrittig. Strittig waren im Verfahren im Wesentlichen die raumordnungsfachliche Bewertung (Punkt 1.2.) sowie die rechtliche Beurteilung des Sachverhaltes.

Die Ausführungen unter 1.2. ergeben sich aus den Ausführungen des raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen in seiner Stellungnahme (ON 7) sowie insbesondere aus den Ausführungen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung. Demgegenüber steht zwar die im Behördenakt einliegende Stellungnahme eines Ziviltechnikers (ON 1), wonach gegen die Änderung aus Sicht der Ortsplanung „kein Einwand“ bestehe. In dieser Stellungnahme wird zwar auf die vorhandene Anbindung und die Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten eingegangen und darauf, dass für das „gegebene Umfeld“ keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind; derartige bringen aber auch die forst- und agrarfachlichen Stellungnahmen nicht ins Spiel. Eine Auseinandersetzung mit den Aspekten einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer Stärkung von Ortskernen erfolgt jedoch nicht. Die Ausführungen des Amtssachverständigen erweisen sich in Anbetracht der von ihm durchgeführten Befundung, in der er auch einen Ortsaugenschein durchführte, als schlüssig und nachvollziehbar.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Der Landesgesetzgeber definiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Oberösterreich im Rahmen einer demonstrativen Aufzählung nach § 2 Oö. ROG 1994. Diese Raumordnungsziele und -grundsätze haben dabei nach § 3 leg. cit. die Wirkung, dass sich alle raumbedeutsamen Maßnahmen u.a. der Gemeinden, wie etwa die Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes, daran auszurichten haben. Widerspricht ein von einem Gemeinderat beschlossener

Flächenwidmungsplan jedoch den Raumordnungszielen und -grundsätzen, so ist gemäß § 34 Abs. 2 leg. cit. die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch die Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde zu versagen. Diese aufsichtsbehördliche Möglichkeit der Versagung einer Widmung von Gemeindeflächen allein bedeutet nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keinen verfassungs- oder sonstigen rechtswidrigen Eingriff in die grundsätzlich gegebene raumordnungsrechtliche Gestaltungskompetenz der Gemeinde (vgl. VwGH 22.11.2017, Ra 2015/06/0055).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann schon ein eindeutiger Widerspruch zu den Raumordnungszielen die Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung rechtfertigen (siehe etwa VwGH 4.9.2001, 99/05/0016, und VwGH 9.10.2001, 99/05/0030).

2. Die Raumordnung in Oberösterreich hat nach § 2 Abs. 1 Z 10 Oö. ROG 1994 u.a. das Ziel der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer umfassenden Dorf- und Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Stärkung der Stadt- und Ortskerne.

3. Der raumordnungsfachliche Amtssachverständige wies im Verfahren auf die völlig abgeschiedene Lage des Grundstückes mitten im Wald (rund 6 km Wegstrecke vom Hauptort), verbunden mit einer infrastrukturell schlechten Anbindung (unbefestigte Straße mit teilweise starker Steigung; Fehlen von Wasser- und Kanalanschluss) hin. Er führte aus, dass der Standort ungeeignet für die Baulandentwicklung ist. Die Nutzungsintensivierung in der abgelegenen Lage führt zu einer Verschlechterung der Siedlungsstruktur und macht eine Schwächung des Hauptortes absehbar.

Das Vorhaben widerspricht daher einer geordneten Dorfentwicklung und dem Bestreben nach Stärkung der Ortskerne. Es liegt daher ein Widerspruch zum Raumordnungsziel des § 2 Abs. 1 Z 10 Oö. ROG 1994 vor.

4. Die Bf entgegnet dem damit, dass die Raumordnungsziele und -grundsätze des § 2 Abs. 1 Z 2 und 3 Oö. ROG erfüllt seien. Dagegen spricht aber, dass nicht in jeglicher Schaffung von mehr Flächenangebot eine Stärkung des ländlichen Raumes oder eine Verbesserung von räumlichen Voraussetzungen gesehen werden kann. Wie der raumordnungsfachliche Amtssachverständige in der Verhandlung ausführte, ist eine Nachverdichtung nur dort sinnvoll – und kann damit nur dort der Stärkung des ländlichen Raumes bzw. der Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen dienen –, wo die entsprechenden Rahmenbedingungen (Infrastruktur, Anbindung, etc.) gegeben sind. Zum Vorbringen der Bf, dass auch § 2 Abs. 1 Z 6 leg. cit. für das Vorhaben spreche, ist auszuführen, dass es nach Ansicht des Gerichts zwar positiv ist, wenn durch Erhöhung der Bebauungsdichte eine Bodenversiegelung vermieden werden kann.

Dieser Umstand alleine kann jedoch zu keiner positiven Bewertung des Vorhabens führen. Wie der raumordnungsfachliche Sachverständige nämlich ausführte, liegt ein wesentliches raumordnungsfachliches Ziel darin, die Zersiedelung zu vermeiden. Mit den Hinweisen der belangten Behörde auf § 1 Abs. 4 Oö. NSchG und die kritische naturschutzfachliche Stellungnahme wurde ebenfalls auf die Problematik eines dislozierten Siedlungsfragments inmitten einer Waldlage verwiesen. So hat auch der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgeführt, dass die Schaffung einer Baulandinsel, die von Grünland umschlossen ist, vermieden werden soll (vgl. etwa VwGH 9.10.2001, 99/05/0030, zu § 2 Abs. 1 Z 7 Oö. ROG 1994). Nichts anderes kann aber gelten, wenn das Maß der baulichen Nutzung in einem Siedlungssplitter erheblich gesteigert werden soll, weil auch damit eine nach dem Oö. ROG 1994 hintanzuhaltende Entwicklung verstärkt wird. Im Ergebnis kann daher selbst bei einer Gesamtabwägung aller Umstände keine andere Bewertung erfolgen.

Nach Ansicht des Gerichts kann das Vorhandensein eines – zwar historisch entstandenen und insofern mit Bestandsschutz versehenen, aber zu keinem Zeitpunkt in raumordnungsfachlicher Sicht als sinnvoll anzusehenden – Siedlungssplitters nicht dazu führen, dass eine Erweiterung oder Verdichtung des Siedlungssplitters schlechthin unbedenklich wäre. In diese Richtung geht aber das Vorbringen der Bf, wonach eine Verdichtung für die Gemeinde keinen Mehraufwand bewirke (Hinweis insbesondere auf Schneeräumung, Hausbrunnen und Senkgrube) und wonach ein benachbartes (ehemaliges) landwirtschaftliches Anwesen einer Nachnutzung zugeführt werden könnte (dies stellt nämlich nur einen nachgeordneten Zweck dar, den das Oö. ROG 1994 unter näheren Voraussetzungen zulässt; vgl. grundsätzlich etwa VwGH 29.3.2021, Ro 2020/03/0023, mwN). Dasselbe gilt für das Vorbringen, dass in Zweitwohnungsgebieten auch derzeit schon die Deckung des dauernden Wohnbedarfes zulässig sei. Alle diese Aspekte beschreiben den Status quo, können aber nichts am Konflikt mit dem Zielen der Raumordnung ändern, der durch die Zulassung der Nachverdichtung entstehen bzw. verstärkt würde.

5. Im Ergebnis erweist sich daher die Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung, die auf § 2 Abs. 1 Z 10 Oö. ROG 1994 gestützt wurde, als rechtmäßig.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt ausgeführt hat, reicht bereits das Vorliegen eines eindeutigen

Versagungsgrundes aus, um die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen. Die einzelfallbezogene Beurteilung stützt sich auf ein raumordnungsfachliches Gutachten und warf keine über den Anlassfall hinausgehenden Fragen auf.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Huemer