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-153881/11/VG

Datum:
Linz, 13. Mai 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des A__, vertreten durch B__, C-Straße in D__, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Grieskirchen vom 4. Juni 2024, GZ: Bau 131-1/14-2023/Wi/HeNi, betreffend Versagung einer Baubewilligung

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. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Grieskirchen vom 4. Oktober 2022 wurde ein mit der späteren Flächenwidmungsplanänderung Nr. aaa (siehe dazu sogleich) deckungsgleiches Planungsgebiet zu einem Neuplanungsgebiet gemäß § 37 b Oö. Raumordnungsgesetz (ROG) 1994 erklärt. Diese Neuplanungsgebietsverordnung war bis zum 19. Oktober 2024 rechtswirksam.

2. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Grieskirchen (in der Folge: belangte Behörde) vom 4. Juni 2024 wurde das Ansuchen des Beschwerdeführers (in der Folge: Bf) vom 22. März 2023 (bei der belangten Behörde am selben Tag eingelangt) um Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Teilabbruch und Errichtung eines Neubaus beim Gebäude E-Straße, 11 Betriebswohnungen samt Nebenräumen, Errichtung einer Schallschutzwand und Schaffung von nicht gedeckten PKW-Freistellplätzen auf dem Grundstück Nr. aaa der KG F__“ gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 wegen Widerspruchs zu dieser damals maßgeblichen Neuplanungsgebietsverordnung (konkret: Das Planungsgebiet soll - abgesehen vom bereits bestehenden baurechtlich bewilligten Wohnungsbestand - als Kerngebiet mit einem nullprozentigen Wohnungsanteil gewidmet werden) abgewiesen.

3. Nach dem nunmehr maßgeblichen Flächenwidmungsplan Nr. aaa – H__ (Beschluss des Gemeinderates vom 19.3.2024, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 17.6.2024) wird für das gegenständliche Baugrundstück Nr. aaa die Widmung „Kerngebiet, Wohnanteil 0%“ festgelegt. Dies ergibt sich klar und eindeutig aus der Legende zum Flächenwidmungsplan (Index: „K4“).

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt inkl. Nachreichung zur inzwischen maßgeblichen Flächenwidmungsplanänderung Nr. aaa – H__ (ON 8). Aufgrund der während des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens eingetretenen Rechtslagenänderung wurde dem Bf die Möglichkeit zur Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme eingeräumt (ON 9), wovon dieser mit Schriftsatz vom 30. April 2025 (ON 10) auch Gebrauch machte.

Da im vorliegenden Fall der maßgebliche Sachverhalt unstrittig ist und ausschließlich Rechtsfragen zu klären sind, war die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung nicht erforderlich.

III. Rechtliche Beurteilung:

Im gegenständlichen Fall ist die Rechtsfrage strittig, ob unter die Festlegung „0% Wohnanteil“ im maßgeblichen Flächenwidmungsplan auch Betriebswohnungen zu subsumieren sind. Dazu vertritt das LVwG Oö. die Ansicht, dass diese Festlegung schon nach ihrem klaren Wortlaut keinen Spielraum dafür lässt, Betriebswohnungen zuzulassen. Vielmehr ist damit zweifelsfrei gemeint, dass dort (künftig) jegliche Wohnform ausgeschlossen ist, weil der Hintergrund dieser Festlegung die Vermeidung von Nutzungskonflikten ist.

Im Ergebnis wurde daher die beantragte Baubewilligung zu Recht versagt, zumal das beabsichtigte Bauvorhaben auch dem nunmehr maßgeblichen Flächenwidmungsplan Nr. aaa widerspricht (siehe § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994).

Soweit der Bf in seiner Eingabe vom 30. April 2025 (ON 10) noch näher begründet ausführt, dass die Flächenwidmungsplanänderung Nr. aaa – H__ verfassungswidrig sei, sieht sich das LVwG Oö. nicht dazu veranlasst, eine Verordnungsprüfung beim Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Dies deshalb, weil die maßgebliche Flächenwidmungsplanänderung Nr. aaa – H__ aufsichtsbehördlich genehmigt wurde, die Bestimmung des § 22 Abs. 4 Oö. ROG 1994 zum Kerngebiet ausdrücklich festlegt, dass u.a. die Beschränkung oder der Ausschluss bestimmter Verwendungen zulässig ist und im Übrigen von der hier maßgeblichen Widmung „Wohnanteil 0%“ auch nicht nur das verfahrensgegenständliche Baugrundstück betroffen ist.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichthofes liegt dann, wenn die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen - wie im hier gegenständlichen Fall - klar und eindeutig ist, eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht vor. Dies gilt selbst dann, wenn zu einer der anzuwendenden Normen noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen ist (vgl. etwa VwGH 14.6.2022, Ra 2022/05/0036; 22.10.2022, Ro 2020/05/0027, jeweils mwN).

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

Dr. Gubesch