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-154480/7/WP

Datum:
Linz, 8. Oktober 2025

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der Gemeinde C__ gegen den Bescheid der Oö. Landesregierung vom 28. Jänner 2025, GZ: RO-2023-122211/22-Jur, wegen Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde C__, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19. August 2025 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist ein Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1.1. Mit Bescheid vom 28. Jänner 2025 versagte die Oö. Landesregierung (belangte Behörde, bB) der Gemeinde C__ (Beschwerdeführerin, Bf) die Genehmigung der „Änderung Nr. bbb zum Flächenwidmungsplan Nr. aaa“ sowie die „Änderung Nr. ccc zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. ddd“. Begründend wird – nach umfangreicher Wiedergabe des Verfahrensgeschehens – ausgeführt, durch das Planungsvorhaben komme es zu einer Erweiterung eines „dezentral gelegenen Siedlungssplitters ohne funktionelle Zuordenbarkeit zu relevanten Siedlungsbereichen“ und stehe daher „zweifelsfrei im Widerspruch zu wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Oö. ROG 1994, insbesondere § 2 Abs. 1 Zi. 7“ und könne darüber hinaus aufgrund „der Entfernung zum Hauptort die Versorgung mit sozialer Infrastruktur als unzureichend angesehen werden“. Ebenso könne der „Nachweis eines öffentlichen Interesses als Begründung für die Notwendigkeit der – vorzeitigen – Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden“, insbesondere da keine Grundlagenforschung (Baulandbedarf) erfolgt sei. Zudem erfolge die beabsichtigte Umwidmung nicht aus öffentlichen Interessen, sondern aus dem bloßen Eigeninteresse der „Antragsteller“ des Umwidmungsverfahrens, die das Grundstück im Eigenbedarf zum Wohnbau zu nutzen beabsichtigen. Im Übrigen habe sich der Gemeinderat als Verordnungsgeber nicht mit den negativen Stellungnahmen im aufsichtsbehördlichen Verfahren auseinandergesetzt. Infolgedessen sei auch die notwendige Interessenabwägung nicht erfolgt und daher die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen gewesen.

1.2. Gegen diesen Bescheid wendet sich vorliegende Beschwerde, in der vorgebracht wird, auf die Stellungnahmen der Fachdienststellen sei entgegen den Ausführungen im Bescheid eingegangen worden. Der behauptete Mangel im Baulandsicherungsvertrag sei mittlerweile korrigiert und sei im Hinblick auf die Erweiterung eines dezentral gelegenen Siedlungssplitters auszuführen, dass entsprechend der Stellungnahme des Ortsplaners die Baulandvergrößerung „in Mitten der bestehenden Siedlung liegt und an zwei Seiten an gewidmetes Bauland grenzt“, weshalb von einem Lückenschluss gesprochen werden könne. Im Übrigen bestehe „großes ‚öffentliches Interesse‘ an der geplanten Baulanderweiterung“, da seit Jahren Bemühungen zur Baulandschaffung gesetzt würden. Abschließend wird beantragt, den Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die bB zurückzuverweisen.

2.1. Mit Schreiben vom 23. Mai 2025 legte die bB die Beschwerde samt dem Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vor und nahm ausführlich zur Beschwerde Stellung. Nochmals wurde zur Frage der inhaltlichen

Auseinandersetzung mit den negativen Stellungnahmen ausgeführt, dass eine solche nicht erfolgt sei. Die bloße Wiedergabe von Maßnahmen (seitens der „Antragsteller“ des Umwidmungsverfahrens) könne aus Sicht der bB nicht als inhaltliche Auseinandersetzung im Gemeinderat gewertet werden. Im Übrigen geht die bB nochmals auf die Versagungsgründe ein und hält diese aufrecht.

2.2. Am 19. August 2025 führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung in Anwesenheit des Bürgermeisters der Gemeinde C__ als Vertreter der Bf und zwei Vertretern der bB durch. Ebenso war der vom Verwaltungsgericht beigezogene raumplanungstechnische Amtssachverständige anwesend, der das Planungsvorhaben aus raumplanerischer Sicht beurteilte (siehe Protokoll). Im Anschluss der Verhandlung verkündete der erkennende Richter seine Entscheidung und die wesentlichen Entscheidungsgründe.

2.3. Mit Erledigung vom 20. August 2025 übermittelte das Verwaltungsgericht den Verfahrensparteien die Niederschrift. Mit Eingabe vom 1. September 2025 beantragte die Bf die Zustellung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Bf beabsichtigt die Änderung des Flächenwidmungsplanes durch Änderung des Flächenwidmungsteiles Nr aaa (Änderung Nr bbb) und Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr ddd (Änderung Nr ccc) im Ortsteil A__; beabsichtigt ist die Umwidmung einer rund 755m2 (500m2 Bauland, Dorfgebiet, 126m2 Schutzzone im Bauland SP3, 129m2 Schutzzone im Bauland SP4) großen Fläche von derzeit „Grünland, für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in künftig „Bauland, Dorfgebiet und Schutz- oder Pufferzone im Bauland“, wobei die Schutzzone SP3 gänzlich von Bebauung freizuhalten ist, in der Schutzzone SP4 ausschließlich Nebengebäude zulässig sind; im ÖEK soll die Funktion von „landwirtschaftliche Funktion“ in „dörfliche Siedlungsfunktion“ geändert werden [Flächenwidmungsplanentwurf, ON56 des Verordnungsaktes der Bf, Beschluss Gemeinderat; Beilage zu ON21 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

Angeregt wurde die Änderung durch die Grundeigentümer der betroffenen Fläche; die Umwidmung ist zur Schaffung von Bauland für Familienangehörige der Grundeigentümer oder für Zubauten der Grundeigentümer beabsichtigt [Anregung, Protokoll Gemeinderat].

Vor Beschlussfassung im Gemeinderat erfolgte keine dokumentierte Auseinandersetzung mit den von der Aufsichtsbehörde im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens erfolgten (negativen) fachlichen Stellungnahmen. Im

Sitzungsprotokoll des Gemeinderates vom 10. Oktober 2023 findet sich lediglich eine Wiedergabe des Amtsvortrages mit nachfolgender Abstimmung. Ebenso ist dem Sitzungsprotokoll keinerlei Interessenabwägung zu entnehmen [Sitzungsprotokoll; Vorlageschreiben bB]. Es erfolgte keine Grundlagenforschung im Hinblick auf den künftig zu erwartenden Baulandbedarf sowie die Entwicklung des Baulandbedarfes der letzten Jahre [Akt]. Im Gemeindegebiet der Bf bestehen Baulandreserven im Wohngebiet von 15,2% und im Dorfgebiet von 17,2%. Beispielsweise sind im Gemeindegebiet Flächen im Gesamtausmaß von 5.129m2 als Wohngebiet gewidmet und mit einem Baulandsicherungsvertrag versehen, wobei von diesen Flächen derzeit 927m2 bebaut sind. Ebenso ist eine Fläche von 6.671m2 als Dorfgebiet gewidmet und mit einem Baulandsicherungsvertrag versehen, wobei von diesen Flächen derzeit 1.748m2 bebaut sind [Ausführungen bB, Dokumentation Baulandentwicklung der Gemeinde C__, ON33ff des Verordnungsaktes der Bf].

Das Örtliche Entwicklungskonzept Nr ddd (beschlossen am 23. Juli 1998) der Gemeinde C__ sieht für den verfahrensgegenständlichen Bereich die Festlegung „4.2. Rückwidmungen von Bauland in Grünland“ vor [Beilage A zur Niederschrift].

Die Ortschaft A__ im Gemeindegebiet von C__ bildet einen – bezogen auf den Hauptsiedlungsraum – dezentral gelegenen Siedlungssplitter ohne funktionelle Zuordenbarkeit zu relevanten Siedlungsbereichen; durch die beabsichtigte Planung soll dieser Siedlungssplitter erweitert werden [Stellungnahme des raumplanerischen Amtssachverständigen].

Im (ersten) Stellungnahmeverfahren zur Umwidmung einer rund 1000m2 großen Fläche wurden forstfachliche Bedenken hinsichtlich des notwendigen Waldperimeters von 30m erhoben; ebenso wurden naturschutzfachliche Bedenken im Hinblick auf eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geäußert [fachliche Stellungnahmen, Akt]. Diesen Bedenken wurde im (zweiten, verfahrensgegenständlichen) Flächenwidmungsplanänderungsverfahren/Stellungnahmeverfahren durch Verkleinerung der Umwidmungsfläche auf rund 500m2 (Dorfgebiet) und der Schaffung von Schutz- oder Pufferzonen im Bauland begegnet [Akt]. Aus forstfachlicher Sicht wurde die Schaffung eines Waldperimeters von rund 25m als vertretbar erachtet, wobei es zu einer Unterschreitung des „üblichen 30 m Waldperimeter“ kommt. Angesichts der Verkleinerung der Umwidmungsfläche kommt die naturschutzfachliche Stellungnahme nun zum Ergebnis, dass aufgrund der „Kleinräumigkeit“ keine Eingriffe zu erwarten sind und „aus naturschutzfachlicher Sicht […] gerade noch vertreten“ werden kann.

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsicht in den verwaltungsbehördlichen Akt samt dem Verordnungsakt der Beschwerdeführerin

zum Flächenwidmungsplanänderungsverfahren, Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und Einholung einer ergänzenden raumordnungsfachlichen Stellungnahme eines raumplanungstechnischen Amtssachverständigen (ASV). Der maßgebliche Sachverhalt ergibt sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln.

III. Rechtliche Beurteilung:

1. Nach der stRsp des Verfassungsgerichtshofes ist die Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen aufgrund eines konkreten Vorhabens nicht per se gesetzwidrig, bedarf allerdings einer sachlichen Rechtfertigung. Ebenso kommt nach stRsp der Vermeidung von Zersiedelung im Raumordnungsrecht erhebliche Bedeutung zu (vgl § 2 Abs 1 Z 7 Oö. ROG 1994; zum öffentlichen Interesse an der Nichterweiterung vorhandener Siedlungssplitter ferner VfSlg 10.839/1986), was sich auch in anderen Raumordnungszielen widerspiegelt, beispielsweise im Schutz der Umwelt (§ 2 Abs 1 Z 1 Oö. ROG 1994; vgl noch die Z 3, 5 und 6 leg cit). Ebenso ist es stRsp, dass die Gemeinde eine entsprechende Grundlagenforschung anzustellen hat, um eine sachliche Grundlage für die beabsichtigte Änderung zu schaffen.

2.1. Im vorliegenden Fall beruht die Änderungsabsicht betreffend das Örtliche Entwicklungskonzept zunächst primär auf dem Interesse der Grundeigentümer der betroffenen Grundfläche (Schaffung von Bauland für Familienangehörige, Schaffung von Bauland für Zu- und Erweiterungsbauten). Mangels Erhebung und Darstellung des künftigen Baulandbedarfs im Gemeindegebiet kann die Bf auch nicht tragfähig behaupten, der Schaffung des konkreten Baulandes liege ein öffentliches Interesse zugrunde; die unsubstantiiert gebliebene Behauptung, die Schaffung von Bauland im Hauptsiedlungsraum sei schwierig bis aussichtslos, kann eine entsprechende Grundlagenforschung nicht ersetzen und war daher nicht geeignet, die Grundlage für ein solches öffentliches Interesse zu bilden. Damit fehlt es bereits der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, das für einen Planungshorizont von 15 Jahren auszulegen ist, am notwendigen Vorliegen eines – über das private Interesse hinausgehenden – öffentlichen Interesses. Zudem widerspricht die beabsichtigte Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der übergeordneten Festlegung des ÖEK, im verfahrensgegenständlichen Bereich „Rückwidmungen von Bauland in Grünland“ vorzunehmen. Fehlt es der Änderung des ÖEK an seinen gesetzlichen Voraussetzungen, scheitert die Änderung des – in der Hierarchie der Planungsdokumente untergeordneten – Flächenwidmungsteiles bereits am Widerspruch zum bestehenden ÖEK.

2.2. Gegen die Änderung des ÖEK und des Flächenwidmungsteiles spricht zudem aber die Erweiterung eines Siedlungssplitters, dem im Raumordnungsrecht besondere Bedeutung zukommt. Erschwerend kommt hinzu, dass dieser

Siedlungssplitter nicht im Inneren, sondern am Rand erweitert werden soll. In diesem Zusammenhang ist zudem zu beachten, dass die Widmungsänderung aus forstfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht nur deshalb nicht negativ beurteilt wurde, da die Umwidmungsfläche halbiert (500m2) und mit Schutzzonen im Bauland versehen wurde, wobei es nach wie vor zu einer Unterschreitung des sonst üblichen Waldperimeters kommt. Gesamthaft betrachtet soll also ein Siedlungssplitter an seinem Rand (nicht im Inneren) um 500m2 erweitert werden, wobei rund die Hälfte des künftigen Bauplatzes mit einer Schutz- oder Pufferzone im Bauland (126m2 SP3, 129m2 SP4) versehen werden soll, um diese von (Haupt-)Bebauung freizuhalten. In einer Gesamtbetrachtung soll daher eine aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten (Siedlungssplitterrandlage, Waldperimeter, Landschaftsbild) ungünstige Fläche des Gemeindegebietes in Bauland umgewidmet werden, die primär den Wohnbedürfnissen der Grundeigentümer dienen soll. Zudem hat sich die Bf nicht im – von der höchstgerichtlichen Rsp geforderten – Ausmaß mit den negativen Stellungnahmen auseinandergesetzt und keine entsprechende Interessenabwägung vorgenommen. Im Ergebnis liegen vor diesem Hintergrund die gesetzlichen Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes im beabsichtigten Umfang nicht vor, weshalb die Beschwerde abzuweisen war.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage anhand der höchstgerichtlichen Rechtsprechung und den klaren gesetzlichen Anordnungen beantwortet werden konnte. Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

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 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 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. Peterseil