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-154552/13/VG

Datum:
Linz, 27. Mai 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des A__, vertreten durch B__ in C__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Ried im Traunkreis vom 10. Juli 2025, GZ: 131-9-26/2025, betreffend Abweisung eines Ansuchens um Erteilung einer Baubewilligung, 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. Festgestellter Sachverhalt:

Mit Ansuchen vom 27. Mai 2025 (Eingangsdatum) ersuchte der Beschwerdeführer, (in der Folge: Bf), der eine aktive Land- bzw. Forstwirtschaft betreibt, die Baubehörde (Bürgermeister der Gemeinde Ried im Traunkreis; in der Folge: belangte Behörde) um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für das Bauvorhaben „Q__“ auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. aaa, KG D__.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist im maßgeblichen Flächenwidmungsplan als land- und forstwirtschaftliches Grünland ausgewiesen, wobei ein Teil des Gebäudebestandes mit einer Sonderausweisung für betriebliche Nutzung B7 = KFZ-Servicestation/Schlosserei/Sondermaschinenbau überlagert ist.

Zu seinem Bauansuchen legte der Bf der Baubehörde weiters am 5. August 2024 eine gutachterliche Stellungnahme der E__ vom 28. März 2023 inkl. Ergänzungen vor (in weiterer Folge: Betriebskonzept). Dieses Betriebskonzept, auf das zur Gänze verwiesen wird, umfasst Darlegungen zur Errichtung des Getreidelagers sowie auch zum Stellplatzbedarf für Maschinen und Geräte (siehe dazu weiters sogleich unter Punkt III.).

Aus den Projektangaben ist hervorzuheben, dass der Sohn des Bf, F__, auf Pachtbasis einen eigenen Landwirtschaftsbetrieb betreibt. F__ hat neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen den Stadeltrakt eines alten Vierkanthofes auf Grd. Nr. .bbb in KG D__ in Nutzung. Dort werden gemeinsame Maschinen des Betriebes des Bf und des Betriebes von F__ untergebracht. Diese Stellflächen stehen künftig nicht mehr zur Verfügung.

Das vom Bf vorgelegte Betriebskonzept war Grundlage für das von der belangten Behörde eingeholte agrarfachliche Amtssachverständigengutachten vom 7. Jänner 2025. Der Amtssachverständige bezog daher in sein Gutachten – wie auch das Betriebskonzept – die erforderlichen Stellflächen für Maschinen und Geräte in seine Beurteilung mit ein (siehe dazu auch die Auflistung im Befund des Amtssachverständigengutachtens) und führte darin Folgendes aus [ohne Hervorhebungen im Original, Anm.]:

„Ausgangssituation

Die Ehegatten G__ und A__ sind gemeinsam Eigentümer der Liegenschaft H-Straße in I__ mit einer Gesamtfläche von rd. 28 ha. Sie bewirtschaften einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit Schwerpunkt Schweinehaltung, laut MFA [= Mehrfachantrag - Flächen, Anm.] 2024, Betr. Nr. 2170825 werden 33,96 ha LN [= landwirtschaftliche Nutzflächen, Anm.] inkl. Pachtflächen bewirtschaftet.

Ihr Sohn und zukünftiger Übernehmer F__ führt auf Pachtbasis einen eigenen Landwirtschaftsbetrieb mit der Betr. Nr. 4291310 als Marktfruchtbetrieb auf Pachtbasis, er bewirtschaftet laut MFA 2024 48,95 ha LN.

F__ hat neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen den Stadeltrakt eines alten Vierkanthofes auf Grd. Nr. .bbb in KG D__ in Nutzung, hier werden gemeinsame Maschinen der beiden Betriebe untergebracht. Gemäß beiliegendem Schreiben der Konsenswerber stehen zukünftig diese Stellflächen nicht mehr zur Verfügung.

Die Hofstelle H-Straße umfasst einen Vierkanthof mit einem freistehenden Stall und einer größeren L-förmige Maschinenremise mit einer Seitenlänge von jeweils rd. 35 m. Der nördliche Trakt mit etwa 24,4 x 10,5 m umbaute Fläche ist zur Gänze vermietet, im südlichen Teil mit rd. 35 x 14 m umbaute Fläche sind etwa 250 m² vermietet und der Rest selbst genutzt. Im Flächenwidmungsplan sind rd. 560 m² Baufläche der Remise als ‚betriebliche Nutzung' ausgewiesen.

Zu früheren Bauanträgen der Eigentümer für die Errichtung eines Flachlagers für Getreide östlich der bestehenden Remise wurden negative agrarfachliche Beurteilungen abgegeben. Bei Fremdnutzung bestehender nutzbarer landwirtschaftlicher Gebäude hat die Landwirtschaft im Falle des Eigenbedarfs jedenfalls Vorrang vor außerlandwirtschaftlichen Nutzungen.

Das beigefügte Betriebskonzept der Bauwerber, welches gemeinsam mit Projektanten DI Weiß verfasst wurde, enthält eine Flächenberechnung für die land- und forstwirtschaftlichen Maschinen der Landwirtschaftsbetriebe J__, zusätzlich werden Flächen für das Getreidesiloanlagen benötigt.

Geplantes Bauvorhaben

Zur Vergrößerung der Getreidelagerkapazitäten soll eine neue Lagerhalle gebaut werden.

Zusätzliche Stellflächen für Maschinen und Gerätschaften werden nach Angabe von Familie J__ erforderlich, da der alte Massivstadel auf der Pachtliegenschaft N__ zukünftig nicht mehr zur Verfügung steht.

Zur Schaffung zusätzlicher Getreidelager soll vier Meter neben der bestehenden Remise eine einräumige Halle im Ausmaß von 30 x 16 m gebaut werden. Die Halle gliedert sich in den geschlossenen Bereich (23,4 x 16 m, 6,7 m lichte Raumhöhe) mit 8 Getreidehochsilos und einer Getreidegosse. Östlich ist ein Hackgutlager in Offenbauweise angebaut.

Die Vergrößerung der Stellflächen für Maschinen und Gerätschaften am Standort H-Straße erfolgt zukünftig durch die Eigennutzung derzeit vermieteter Flächen.

Gutachten

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 30 (5) Oö. Raumordnungsgesetz 1994 dürfen im gewidmeten Grünland nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um das Grünland bestimmungsgemäß - also für die Land- und Forstwirtschaft - zu nutzen. Dies setzt das Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes voraus, welcher sich durch Tätigkeiten im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion auszeichnet. Ferner muss eine räumliche, funktionelle, selbstständige Wirtschaftseinheit vorliegen.

Beurteilung der Betriebseigenschaft

Die Liegenschaft J__ erfüllt die Kriterien eines Land- und Forstwirtschaftsbetriebs: es werden rd. 82 ha land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Auf dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb wird Urproduktion mit Tierhaltung und Waldbewirtschaftung betrieben.

Aus diesen Betriebszweigen werden landwirtschaftliche Einnahmen erzielt, die einen maßgeblichen Einkommensbeitrag darstellen.

Beurteilung des geplanten Gebäudes

Wirtschaftsgebäude sind im Rahmen eines Land- und Forstwirtschaftsbetriebes dann als notwendig zu bezeichnen, wenn sie hinsichtlich Dimensionierung, baulicher Ausführung, funktionaler Nutzung und Standort dem tatsächlichen Bedarf entsprechen.

Der Landwirtschaftsbetrieb J__ verfügt in H-Straße über eine landwirtschaftliche Hofstelle bestehend aus einem Vierkanthof, Remisen und Stallungen. Zusätzlich ist derzeit eine Remise angemietet.

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung der Notwendigkeit von neuen Gebäuden im gewidmeten Grünland bestehende, nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude miteinzubeziehen.

Es wird bei der Beurteilung allfälliger neuer Wirtschaftsgebäude von hi. Stelle zunächst von der gänzlichen Nutzung der bestehenden landwirtschaftlich nutzbaren Gebäude ausgegangen.

Die am Hof vorhandenen Einstell- und Lagerräume sind nach Aufgabe der ausgelagerten Remise für den landwirtschaftlichen Fuhrpark, Hackgut und Getreide sind nicht ausreichend. Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb verfügt über eine sehr umfangreiche maschinelle Ausstattung.

Die Ermittlung des Flächenbedarfs für land- und forstwirtschaftliche Maschinen und Geräte erfolgt auf Basis der Flächenbedarfswerte der FAT M-Straße, Schweiz. Aus agrarfachlicher Sicht beträgt der anrechenbare Flächenbedarf für Maschinen und Geräte, Werkstatt und Rangierbereiche insgesamt 720 m². Für die geplante Einlagerung der Ernte ist das gegenständlich geplante Silolager als zeitgemäß ausreichend anzusehen.

In Summe ergibt sich zuzüglich Hackgutlager, Dünger-, Saatgut- und Getreidelager und Rangierbereichen eine erforderliche Fläche von insgesamt 1.050 m², unter Berücksichtigung der allgemeinen Reserve von 20 % insgesamt 1.260 m².

Die vorhandenen agrarisch anrechenbaren Stell- und Lagerflächen betragen 690 m². Der gegenständliche Neubau sieht zusätzliche Flächen von 455 m² vor, sodass dann insgesamt 1.145 m² land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen zur Verfügung stehen würden. Es kann daher aus agrarischer Sicht unter den genannten Voraussetzungen wie der Aufgabe der auswärtigen Remise und dem Einbau des Getreidelagers von einer Abstimmung des betrieblichen Flächenbedarfs und der geplanten Neubaufläche ausgegangen werden.

Aus agrarfachlicher Sicht lässt sich zusammenfassen, dass die Errichtung des geplanten Getreidelagers und der Stellflächen für Maschinen und Geräte unter den genannten Voraussetzungen für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb J__ als notwendig im Sinne der Bestimmungen des § 30 Abs. 5 Oö. ROG zu bezeichnen sind.“

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt der belangten Behörde sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19. Februar 2026, in der die Sach- und Rechtslage mit den Parteien erörtert wurde.
Der Umstand, dass die angemieteten Flächen für die Einstellung von Maschinen nicht mehr gegeben ist, ergibt sich aus den eigenen Angaben des Bf, zumal mit einer diesbezüglichen ergänzenden Stellungnahme des Verfassers des Betriebskonzeptes vom 11. August 2024, auch das diesbezügliche Schreiben des Vermieters N__ übermittelt wurde. Im gegenständlichen Fall ist im Ergebnis eine Rechtsfrage zu klären.

III. Rechtliche Beurteilung:

Der (rechtsfreundlich vertretene) Bf vertritt im Ergebnis die Rechtsansicht, dass er lediglich die Errichtung eines Getreidelagers beantragt habe. Es sei zutreffend, dass rund 560 m² der bestehenden Remise im geltenden Flächenwidmungsplan als Sonderausweisung für betriebliche Nutzung (KFZ-Servicestation/Schlosserei/ Sondermaschinenbau) gewidmet sei. Das gegenständliche Bauvorhaben betreffe jedoch nicht diese sondergewidmete Fläche, sondern ausschließlich im Grünland gelegene Teile der Liegenschaft. Der Antrag auf Errichtung eines Getreidelagers beziehe sich ausschließlich auf diesen Bereich, eine Verbindung zum Sondernutzungsgebiet bestehe nicht und sei dieses für die Beurteilung des gegenständlichen Ansuchens daher unbeachtlich. Überdies schließe die für Teile des Gebäudebestandes gegebene Sonderausweisung gemäß § 30 Abs. 8 Oö. ROG 1994 eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus.

Diese Rechtansicht führt die Beschwerde aus folgenden Gründen nicht zum Erfolg:

Es trifft unzweifelhaft zu, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projekt-genehmigungsverfahren ist. Allerdings kommt es dabei nicht auf die bloße Bezeichnung des Bauvorhabens im Antrag an, sondern auf den Projektwillen insgesamt. Es sind daher die für das jeweilige Ansuchen erforderlichen Projektunterlagen maßgeblich.
Im gegenständlichen Fall ist von entscheidender Bedeutung, dass das Bauvorhaben, wie der Bf zutreffend vorbringt, im Grünland verwirklicht werden soll. Die Verwirklichung eines Bauvorhabens ist dort grundsätzlich lediglich deshalb möglich, weil der Bf – wie aus dem agrarfachlichen Amtssachverständigen-gutachten zweifellos hervorgeht – eine aktive Land – bzw. Forstwirtschaft betreibt.

In einem solchen Fall ist nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes in die Prüfung der Frage einzutreten, ob das geplante Bauvorhaben im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 im projektierten Umfang für eine bestimmungsgemäße Nutzung nötig und in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch ist (vgl. etwa VwGH 27.10.2023, Ra 2020/05/0216, mwN).
Dazu ist jedenfalls ein Betriebskonzept vorzulegen, was im hier zu beurteilenden Einzelfall auch erfolgt ist. Damit ist aber das Betriebskonzept in rechtlicher Hinsicht unzweifelhaft Teil des verfahrensgegenständlichen Projektes.

Im verfahrensgegenständlichen Betriebskonzept wird ausführlich dargelegt, dass sowohl für die Errichtung des Getreidelagers als auch für die Verlagerung der bisher ortsfremd untergebrachten Maschinen und Geräte entsprechende Flächen erforderlich sind. Eindeutig wird im Betriebskonzept festgehalten, dass der überwiegende Teil des derzeit ortsfremd eingestellten Maschinen- und Gerätebestandes, künftig an die Hofstelle verlagert und im L-förmigen Nebengebäude untergebracht werden soll (Seite 3f unter Punkt 4. Maschinen und Geräte / Stellplatzbedarf).

Es wird weiters dargelegt, dass für die Lagerung des Getreides auf der Liegenschaft keine weiteren bestehenden geeigneten Gebäude vorhanden sind. Gerade deshalb wurde um die Errichtung eines Getreidelagers angesucht. Dies ergibt sich unmissverständlich aus der Zusammenfassung des Betriebskonzepts auf Seite 4 [auszugsweise, ohne Hervorhebungen im Original, Anm.]:

„Der Gefertigte hält fest, dass gemäß § 30 Abs. 5 OÖ ROG die geplante Nutzung zur Getreideeinlagerung in einem nach § 30 Abs. 6 bis 8 OÖ ROG verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil an der Hofstelle nicht möglich ist. Der aktuelle Bestand des vormals landwirtschaftlich, aktuell betrieblich genutzten L-förmigen Nebengebäudes ist nach Einbringung der hofeigenen Maschinen und Geräte zur Gänze verstellt.“

In der Ergänzung vom 11. August 2024 wird weiters zusammenfassend vom Verfasser des Betriebskonzeptes Folgendes ausgeführt [ohne Hervorhebungen im Original, Anm.]:

„Der Gefertigte hält die Aussagen und Feststellungen in der Stellungnahme vom 28. November 2023, 1. Revision 20.07.2024 aufrecht. Er konkretisiert den räumlichen Maschineneinstellbedarf auf der Hofstelle der Eigentümer G__ und O__ in A- P__, H-Straße mit Ablauf des Jahres 2024, bis zu welchem Zeitpunkt es erforderlich ist, neue Räumlichkeiten für die Maschineneinstellung zu schaffen. Der Einstellbedarf ist zeitnahe gegeben.“

Aus dem dazu von der belangten Behörde eingeholten agrarfachlichen Gutachten vom 7. Jänner 2025 geht eindeutig hervor, dass die Beurteilung allfälliger neuer Wirtschaftsgebäude auf der vollständigen Nutzung der bestehenden landwirtschaftlich nutzbaren Gebäude aufbaut. Dies bedeutet, dass auch das

L-förmige Gebäude mit der rechtswirksamen Sonderausweisung für betriebliche Nutzung in die agrarfachliche Prüfung einbezogen und als künftige Unterbringung für die hofeigenen Maschinen und Geräte herangezogen wurde.

Mit anderen Worten: Die positive agrarfachliche Beurteilung für die Errichtung des Getreidelagers setzt voraus, dass das Betriebskonzept des Bf umgesetzt wird und daher die ortsfremd eingestellten landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte künftig auf der Hofstelle untergebracht werden und hierfür die bestehende L-förmige Remise als Stellfläche dient. Daraus folgt, dass für die Lagerung des Getreides keine bestehenden Gebäude mehr zur Verfügung stehen, womit ein Neubau erforderlich und zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund konnte eine Gutachtenserörterung im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung unterbleiben, weil es im gegenständlichen Fall im Ergebnis darauf ankommt, dass das vorgelegte Betriebskonzept in rechtlicher Hinsicht als Teil des eingereichten Bauvorhabens zu qualifizieren ist. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass das Bauvorhaben vom Bf als „Q__“ bezeichnet wird.

In rechtlicher Hinsicht folgt daraus, dass die belangte Behörde zutreffend von der Erforderlichkeit einer Rückwidmung der bestehenden Sonderausweisung für betriebliche Nutzung (KFZ-Servicestation/Schlosserei/Sondermaschinenbau) ausgegangen ist, weil der bislang für eine gewerbliche Nutzung vermietete Gebäudebestand wieder einer land- und forstwirtschaftlichen Verwendung zugeführt werden soll. Bei der gegenständlichen Sonderausweisung gemäß § 30 Abs. 8 Oö. ROG 1994 handelt es sich um eine gebäudebezogene Widmung mit einer konkret vorgegebenen Nutzung. Das ist im gegenständlichen Fall eine Nutzung für eine KFZ-Servicestation, eine Schlosserei oder für einen Sondermaschinenbau. Eine geplante land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung entspricht dem Zweck dieser Sonderausweisung nach ihrem Wortlaut unzweifelhaft nicht, weshalb auch nach Ansicht der erkennenden Richterin zur Verwirklichung des eingereichten Bauvorhabens in rechtlicher Hinsicht eine Rücknahme der Sonderausweisung erforderlich ist.

Die belangte Behörde hat daher den Antrag auf Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben mit der Bezeichnung „Q__“ zu Recht abgewiesen.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig. Die hier erforderliche einzelfallbezogene Beurteilung des Sachverhaltes warf keine Fragen auf, die über den konkreten Anlassfall hinausgehen. Die Rechtslage ist nach Ansicht des LVwG Oö. klar und

eindeutig. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichthofes liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig ist. Dies gilt selbst dann, wenn zu einer der anzuwendenden Normen noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen ist (siehe etwa VwGH 14.6.2022, Ra 2022/05/0036, 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 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

Dr. Gubesch