

Offenhausen: Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestätigt aufsichtsbehördliche Versagung von Widmungsänderungen im Zusammenhang mit einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens für das Örtliche Entwicklungskonzept sowie den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Offenhausen versagte die Oberösterreichische Landesregierung als Aufsichtsbehörde die Genehmigung, insbesondere weil die Änderung mit dem Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung sowie mit dem Landschaftsbild nicht vereinbar sei.

Gegen diesen Bescheid erhob die Gemeinde Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und brachte vor, dass das Planungsvorhaben zulässig sei, weil in einer schlüssigen, gutachtlich untermauerten Gesamtkonzeption nachgewiesen worden sei, dass die Erweiterung keine Zersiedelung bewirke, den übrigen Raumordnungszielen besser diene und sämtliche Eignungs- und Bedarfskriterien erfüllt seien.

Das Landesverwaltungsgericht kam auf Basis der Verfahrensunterlagen und der mündlichen Verhandlung sowie der Beiziehung raumordnungs- sowie naturschutzfachlicher Sachverständiger zum Ergebnis, dass die Beschwerde abzuweisen war.

Der gegenständliche Umwidmungsbereich ist großräumig von Grünland umgeben und würde daher einen Siedlungssplitter darstellen. Es würde sich auch nicht um eine größere, zusammenfassende Widmung von Bauland handeln, sondern um eine bloß punktuelle Widmung, die als Zersiedelungsmaßnahme zu qualifizieren ist.

Die beabsichtigte Baulandwidmung wäre außerdem geeignet, eine Störung des Landschaftsbildes zu bewirken: Die auf der Umwidmungsfläche vorhandenen Bauten sind als landwirtschaftlicher Bestand erkennbar und aufeinander abgestimmt. Eine Widmung als gemischtes Baugebiet, insbesondere von Betriebsbaugebiet, ermöglicht die Errichtung von gewerblichen Bauten in allen Formen - auch solchen, die sich von landwirtschaftlichen Strukturen entfernen und damit das Landschaftsbild stören. Auch wenn ein bestimmtes Vorhaben den

Anlass für die Einleitung des Umwidmungsverfahrens darstellt, würde die künftige Baugebietswidmung in ihren Wirkungen keineswegs darauf beschränkt sein. Im Flächenwidmungsverfahren kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich der status quo nicht relevant verändern würde. Selbst eine Beschränkung auf gewisse Betriebstypen könnte keine relevante Einschränkung bewirken, weil es notorisch ist, dass es (zB holzverarbeitende) Betriebe in allen Größenordnungen und Ausprägungen gibt.

Von der (unter sehr restriktiven Voraussetzungen zulässigen) Nachnutzung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist eine Umwidmung in Bauland zu unterscheiden. Es ist zwar nachvollziehbar, dass der Betriebsinhaber die historisch gewachsene Struktur am gegenständlichen Standort beibehalten und dort ausbauen möchte. Der Umstand, dass sich ein Betrieb an einem bestimmten Ort befindet, stellt für sich genommen jedoch keinen raumordnerischen Grund dar, diesen Standort losgelöst von überörtlichen Planungszielen zu einem Betriebsgebiet aufzuwerten.

Das öffentliche Interesse an der Vermeidung weiterer Baulandinseln im Grünland ist im Übrigen derart von Relevanz, dass es durch das Interesse an der Erweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Betriebes an diesem (raumordnerisch verfehlten) Standort nicht überwogen werden kann. Die Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung erweist sich daher im Ergebnis als rechtmäßig.

Der genaue Wortlaut der Entscheidung kann im Internet unter der Geschäftszahl ([LVwG-154578](#)) abgerufen werden.

Mag. Markus Kitzberger
Vizepräsident

Rückfragenhinweis:

Medienstelle

Mag. Stefan Herdega

+43 664 60072 – 89933

medienstelle@lvwg-ooe.gv.at

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/DasGericht_Amtssignatur. Informationen zum Datenschutz finden sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/Service_Datenschutzmitteilung.