

# TE Vwgh Erkenntnis 2009/4/28 2009/06/0022

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.04.2009

## Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;

L82000 Bauordnung;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

## Norm

BauRallg;

B-VG Art130 Abs2;

ROG Slbg 1998 §24 Abs3;

VwRallg;

1. B-VG Art. 130 heute
2. B-VG Art. 130 gültig ab 01.02.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
3. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2019 bis 31.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
5. B-VG Art. 130 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
6. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2015 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
7. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2013
8. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
9. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
10. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
11. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
12. B-VG Art. 130 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
13. B-VG Art. 130 gültig von 18.07.1962 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 215/1962
14. B-VG Art. 130 gültig von 25.12.1946 bis 17.07.1962 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
15. B-VG Art. 130 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
16. B-VG Art. 130 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der C M in X, vertreten durch Dr. Stefan Wurst und Mag. Martin Ströck, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Mahlerstraße 5, gegen den Bescheid des Planungs- und Verkehrsausschusses des Gemeinderates der

Landeshauptstadt Salzburg vom 4. Dezember 2008, Zl. 05/01/39687/2008/107, betreffend Einzelbewilligung gemäß § 24 Abs. 3 ROG (weitere Partei: Salzburger Landesregierung), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der C M in römisch zehn, vertreten durch Dr. Stefan Wurst und Mag. Martin Ströck, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Mahlerstraße 5, gegen den Bescheid des Planungs- und Verkehrsausschusses des Gemeinderates der Landeshauptstadt Salzburg vom 4. Dezember 2008, Zl. 05/01/39687/2008/107, betreffend Einzelbewilligung gemäß Paragraph 24, Absatz 3, ROG (weitere Partei: Salzburger Landesregierung), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Landeshauptstadt Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin einer Liegenschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Salzburg, auf welcher sich - inmitten eines Parkes - die sogenannte "Villa Trapp" befindet. Das verfahrensgegenständliche Areal ist im Flächenwidmungsplan (Beschluss des Gemeinderates vom 8. Juli 1998, in Kraft getreten am 18. August 1998) als Grünland-Erholungsgebiet gewidmet. Das Gebäude (die Villa) steht unter Denkmalschutz.

Mit Eingabe vom 5. Juni 2008 (bei der Behörde eingelangt am selben Tag) beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung gemäß § 24 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 (kurz: ROG) für die Nutzungsänderung des Gebäudes von Missionarhaus in eine Hotelpension. Der Antrag umfasste ursprünglich auch die Errichtung eines Pavillons im Park, insoweit wurde der Antrag mit Schreiben vom 19. Juni 2008 eingeschränkt. Mit Eingabe vom 5. Juni 2008 (bei der Behörde eingelangt am selben Tag) beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung gemäß Paragraph 24, Absatz 3, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 (kurz: ROG) für die Nutzungsänderung des Gebäudes von Missionarhaus in eine Hotelpension. Der Antrag umfasste ursprünglich auch die Errichtung eines Pavillons im Park, insoweit wurde der Antrag mit Schreiben vom 19. Juni 2008 eingeschränkt.

Im Zuge des Ermittlungsverfahrens wurde ein (erstes) raumordnungsrechtliches Amtsgutachten vom 25. Juni 2008 eingeholt (Gemeindeakt ON 8), in dem es unter anderem heißt, das Grundstück werde durch eine rund 2 m hohe Gartenmauer zur T-Straße hin begrenzt und sei über eine Toreinfahrt erreichbar. Innerhalb der Parkanlage befinde sich das dreigeschossige Objekt, die sogenannte "Villa Trapp". Der Bereich unmittelbar um das Gebäude sei geschottert, die restliche Liegenschaft stelle sich als Gartenfläche mit relativ dichtem und mächtigem Baumbestand dar. Nordwestlich des Gebäudes befinde sich das Missionshaus der Beschwerdeführerin. In der Umgebung überwiege die Wohnnutzung in Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die T-Straße sei eine rund 8 m breite Gemeindestraße. Sie sei eine typische Wohngebietsstraße mit einseitigem Gehsteig und einer Geschwindigkeitsbegrenzung mit 30 km/h. Der nächstgelegene Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (O-Buslinie, Schnellbahn) befinde sich in rund 350 m Entfernung beim Bahnhof Aigen.

Im eigentlichen Gutachten wurde ausgeführt, die grundsätzliche Planungsabsicht sei im gesamtstädtischen räumlichen Entwicklungskonzept (REK 1994, beschlossen vom Gemeinderat am 21. Februar 1996, abgeändert mit Beschluss des Gemeinderates vom 4. Juli 2001) festgehalten. Dieses enthalte folgende Ziele und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vorhaben stünden:

A.4.6 Ausbau des Fremdenverkehrs primär in qualitativer, möglichst nicht in quantitativer Hinsicht.

A.4.7 Reduktion bzw. Vermeidung von negativen Auswirkungen des Fremdenverkehrs, Schutz der Wohnbevölkerung davor.

C.4.3 Erhaltung historischer und/oder baukünstlerisch wertvoller Einzelgebäude.

C.4.4 Berücksichtigung und Respektierung historischer Ensembles und/oder Einzelgebäude bei Planungsmaßnahmen (z.B. Wettbewerbe) und Nutzungsänderungen, insbesondere Berücksichtigung historischer Gartenanlagen.

C.4.7 Sowohl die historischen Ensembles als auch die stadtbildprägenden Bereiche seien mit ihrem direkten Umfeld

(beispielsweise historische Gartenanlagen) bei allen Planungsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen; dies gelte insbesondere im Rahmen der Bebauungsplanung (Grund- und Ausbaustufe), im Rahmen städtebaulicher Studien und/oder Wettbewerbe sowie im Zuge der Baubewilligungsverfahren (Architekturbegutachtung).

Mit dem gegenständlichen Verfahren solle es ermöglicht werden, die sogenannte Villa Trapp zukünftig als Hotelpension zu führen. Da lediglich eine Hotelgröße von 14 (bereits bestehenden) Zimmern geplant sei, werde dem Ziel unter Punkt A.4.6 entsprochen.

Zu Punkt A.4.7 sei anzumerken, dass durch die Errichtung von 14 Hotelzimmern, welche jetzt bereits als Wohnräume der Missionare dienten, keine Erhöhung der Verkehrsbelastung zu erwarten sei.

Die Ziele C.4.3, C.4.4 und C.4.7 würden insofern erfüllt, als sich das äußere Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Gebäudes nicht ändern werde, wobei auch das Umfeld, also der Park, erhalten bleibe.

In der Deklaration "geschütztes Grünland" aus dem Jahr 2001 heiße es im Punkt 3., mit dieser Deklaration stünden nur Bauführungen und Maßnahmen im Einklang, die wie beispielsweise Sportanlagen oder landwirtschaftliche Zweckbauten der Grünlandwidmung entsprächen, und solche, für deren Durchführung im Grünland ein zwingendes öffentliches Interesse vorliege. Änderungen der Art des Verwendungszweckes von bestehenden Gebäude, die einer Bewilligung gemäß § 24 Abs. 3 ROG bedürften, blieben möglich, wenn sie den Zielen der Deklaration, insbesondere der Erhaltung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes nicht zuwiderliefen. Als zwingend im öffentlichen Interesse gelegene Bauten und baubewilligungspflichtige Maßnahmen gälten nur solche, die auf Grund der Notwendigkeit der Lage einer bestimmten Einrichtung der technischen Infrastruktur nur an einem ganz bestimmten Standort im Grünland errichtet werden könnten. In der Deklaration "geschütztes Grünland" aus dem Jahr 2001 heiße es im Punkt 3., mit dieser Deklaration stünden nur Bauführungen und Maßnahmen im Einklang, die wie beispielsweise Sportanlagen oder landwirtschaftliche Zweckbauten der Grünlandwidmung entsprächen, und solche, für deren Durchführung im Grünland ein zwingendes öffentliches Interesse vorliege. Änderungen der Art des Verwendungszweckes von bestehenden Gebäude, die einer Bewilligung gemäß Paragraph 24, Absatz 3, ROG bedürften, blieben möglich, wenn sie den Zielen der Deklaration, insbesondere der Erhaltung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes nicht zuwiderliefen. Als zwingend im öffentlichen Interesse gelegene Bauten und baubewilligungspflichtige Maßnahmen gälten nur solche, die auf Grund der Notwendigkeit der Lage einer bestimmten Einrichtung der technischen Infrastruktur nur an einem ganz bestimmten Standort im Grünland errichtet werden könnten.

Der Bereich dieser Villa werde von der Deklaration "geschütztes Grünland" erfasst. Durch das gegenständliche Vorhaben ergebe sich insofern kein Widerspruch zu dieser Deklaration, als das Erscheinungsbild der Anlage nicht geändert werde. Auch könne von keiner erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung ausgegangen werden, weil die bestehenden Räumlichkeiten bereits jetzt von den Missionaren genutzt würden.

Die Festlegungen des Grüngürtels folgten in ihrer Argumentation den Zielsetzungen der Deklaration "geschütztes Grünland". Insofern bestehe auch kein Widerspruch zum Grüngürtel für den Salzburger Ballungsraum.

Es ergebe sich daher die Beurteilung, dass das Ansuchen der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegenstehe und daher aus der Sicht der Raumordnung positiv zu beurteilen sei.

Im Zuge der Ermittlungsverfahrens langten Dutzende von ablehnenden Stellungnahmen insbesondere von Nachbarn ein. In den meisten hieß es formularmäßig gleich lautend, die Villa solle als Hotelpension genehmigt werden. Dies ermögliche rechtlich, trotz aller Beteuerungen, den befürchteten Betrieb von Großveranstaltungen, dann Tagestourismus und eine Verkehrslawine. Helfen könne nur der Gemeinderat, der über die erforderliche Ausnahmegewilligung nach dem ROG zu entscheiden habe. Die Anrainer seien gegen eine Umwidmung. Da die raumordnungsrechtliche Bewilligung der Hotelnutzung den Betrieb nicht auf eine Frühstückspension beschränke, gewerberechtlich auch die Parknutzung beantragt sei und im Internet alles wie bisher, nur unter anderem Namen, beworben werde, werde ersucht, das Ansuchen abzulehnen, um die Anrainer vor der Zerstörung des Lebensraumes zu schützen.

Weiters gingen einige umfangreichere ablehnende Stellungnahmen ein, nämlich (darauf wird im angefochtenen Bescheid Bezug genommen) zu ON 41, 62, 73, 80, 82, 84 und 86 des Gemeindeaktes (ON 80 mit dem Gesellschaftsvertrag der Trapp GmbH vom 29. April 2008, wobei der Gegenstand des Unternehmens mit

"Fremdenverkehr, insbesondere Bewirtschaftung und Vermarktung der Villa Trapp, insbesondere durch Veranstaltungen, Führungen, Handel mit Merchandisingprodukten aller Art, Führung einer Frühstückspension am Standort der Villa Trapp und dergleichen mehr" angegeben ist, ON 82 mit einem Rechtsgutachten zur Frage der touristischen Verwertungsmöglichkeiten der Villa und Ablichtungen/Ausdrucken von internationalen Zeitungsartikeln und Internetseiten, ON 84 ebenfalls mit diesem Rechtsgutachten, dann mit einer betriebswirtschaftlichen Rentabilitätsbeurteilung und einer gutachterlichen Stellungnahme zum raumordnungsfachlichen Gutachten vom 25. Juni 2008).

In einem "technischen Bericht zum Betriebsprogramm der Villa Trapp" mit Stand 20. Juni 2008 (ON 94) wird insbesondere dargelegt, auf Grund der bestehenden Infrastruktur und der bestehenden Grundrisse würden insgesamt 14 Zimmer mit unterschiedlicher Ausstattung für die Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen. Auf Grund der Einbett- und Mehrbettsituation könnten maximal 26 Personen übernachten. Die bestehenden Räumlichkeiten würden als Hotel geführt, wobei ein Frühstück inkludiert sei. Das Hotel werde trotz vorhandener Küche nicht die Möglichkeiten eines Restaurantbetriebs haben. Nach Bedarf würden Getränke und kalte Speisen bzw. Snacks angeboten. Festzuhalten sei, dass für allfällige zukünftige Nutzungen allfällige warme Speisen durch eine externe Catering-Firma angeliefert würden. Der Aufwärmprozess finde in der bestehenden Küche statt.

Hinsichtlich der zusätzlichen Nutzungen sei festzuhalten, dass diese im Haus durch die örtlichen Gegebenheiten und das vorhandene Platzangebot auf maximal 30 Personen beschränkt seien.

Folgende zusätzliche Leistungen würden angeboten:

Seminarbetrieb von Hotelbenutzern bzw. externen Gästen: Die Aufteilung sei nach heutigem Wissensstand 50:50 zu setzen. Die Auslastung für diesen Bereich sei im Mittel mit fünfmal im Monat über das Jahr gesehen anzusetzen.

Veranstaltungen von Hochzeiten mit Benützung der vorhandenen Kapelle als Gesamtpaket (Zimmer, Essen, Hochzeit), im Durchschnitt zweimal im Monat.

Singveranstaltungen für geladene Gäste bestehend aus Einzelsänger, Jause bzw. Essen für maximal 25 Personen zwischen 16.00 und 19.00 Uhr, maximal 15mal im Monat.

Bei entsprechender Witterung seien auch die Nutzungen des Außenbereiches "angedacht", nämlich:

Hochzeiten bzw. Geburtstagsfeiern: Empfang im Außenbereich auf der Westseite des Gebäudes für maximal 100 geladene Personen in einem Zeitraum beginnend ab 11.00 Uhr Vormittag bis spätestens Ende 21.30 Uhr. Für allfällige Beschallung durch Musik oder ähnliche Geräuschquellen erfolge automatisch eine Lärmbegrenzung auf der Westseite mit 88 dB in 5 m Entfernung zu dem vorhandenen Lautsprechersystem. Für den Fall, dass eine entsprechende Schlechtwettersituation gegeben sei, werde für diesen Tag ein Zelt für maximal 100 Personen aufgestellt (Zeltgröße maximal 150 m<sup>2</sup>). Dieses Ereignis werde maximal zweimal monatlich stattfinden.

Villa Trapp-Ball: Diesbezüglich sei ab 2009 das Kürten von Preisträgern für eine zugehörige Villa Trapp Singveranstaltung für maximal 250 geladene Gäste im Außenbereich geplant, was im Zeitraum von 14.00 bis 21.00 Uhr stattfinden solle.

Was das Verkehrsaufkommen anlange, sei für die derzeitige Situation erhoben worden, dass bei der vorhandenen maximalen Belegung des Hauses ca. 5 Pkw pro Tag und im Durchschnitt ein Klein-Lkw bzw. ein zugehöriger Mistwagen pro Tag das Gelände angefahren habe. Im Bereich eines weiteren Gebäudes (Anmerkung: dieses wird von der Beschwerdeführerin unmittelbar genutzt) seien im Maximalfall im Durchschnitt 20 Pkw am Tag bei maximaler Belegung gezählt worden. Die Hotelnutzung gehe davon aus, dass ca. die Hälfte der Gäste mit einem Taxi zum Hotel gebracht werde. Bei einer durchschnittlichen 70 %igen Auslastung sei somit davon auszugehen, dass ca. 5 Pkw auf dem auf der Liegenschaft vorhandenen Parkplatz stehen blieben und ca. 5 Taxis pro Tag vorbeiführen. Für den zugehörigen Betrieb des Hotels ("sonstiges gewerbliches Personal") würden im Mittel pro Tag 4 Pkw vorfahren sowie für allfällige Arbeiten im Garten bzw. Abtransport des Mülls 1 Lkw pro Tag.

Für allfällige Catering-Maßnahmen sei davon auszugehen, dass ein Klein-Lkw pro Veranstaltung anfare, weil die Grundinstallation in der Küche bereits vorhanden sei.

Bei einem Seminarbetrieb für maximal 30 Personen sei anzunehmen, dass bei 50 %iger externer Auslastung ca. 80 % der Personen per Pkw anfahren würden. Bei der Auslastung von zwei Personen pro Pkw sei somit von 14 zusätzlichen Pkw auszugehen.

Was die Hochzeiten im Hause anlange, sei ebenfalls eine "komplette Anfahrt durch Eigen-Pkw" anzunehmen, was maximal 15 Pkw bedeute. Diese seien jedoch nicht mit der normalen Hotelnutzung zu überlagern.

Die Singveranstaltungen würden als geführte Tour angeboten. Zu diesem Zwecke würden drei Kleinbusse mit jeweils neun Personen auf dem Gelände anfahren und benötigten vor Ort einen Parkplatz.

Bei der Außenbereichsnutzung sei davon auszugehen, dass ca. 70 % der Personen mit Pkw und 30 % mit öffentlichen Verkehrsmittel anführen. Bei einer durchschnittlichen Belegung der Autos mit drei Personen seien maximal 25 Pkw anzunehmen. Die Parkmöglichkeiten seien durch die Eigenparkplätze sowie im Außenbereich entlang der G-Straße, wo seitens der Beschwerdeführerin ein 2 m breiter Abstellstreifen entlang der gesamten Mauer vorhanden sei (mit 10 Stellplätzen) abgedeckt. Dies sei der maximale Bemessungsfall. In einem solchen Fall seien maximal 15 Parkplätze im Innenbereich durch Pkw bzw. zwei Parkplätze durch Caterer belegt. Die anderen Pkw seien an der Außenseite auf definierten Stellplätzen unterzubringen. Zusätzlich sei in einem näher bezeichneten Bereich ein gemieteter Parkplatz vorhanden, auf dem bei Bedarf zwei Busse oder 10 Pkw Platz fänden.

Was den Ball anlange, sei anzunehmen, dass zumindest zwei Drittel der Personen mittels öffentlicher Verkehrsmittel oder Kleinbussen antransportiert würden. Hierzu sei es notwendig, dass der näher bezeichnete, vorhandene Parkplatz aktiviert werde.

Im Bereich T-Straße sei somit ein Verkehrsaufkommen gegenüber dem bisherigen Bestand von 15 Pkw und zwei Kleinlastwagen am Tag im Mittel zusätzlich anzunehmen.

Am 28. August 2008 wurde ein verkehrstechnisches Amtsgutachten erstattet (ON 95), dem das vorgelegte Betriebsprogramm vom 20. Juni 2008 und ein Verkehrskonzept (der Betreiber) vom 30. Juli 2008 zu Grunde lag (ON 91). Es heißt darin, grundsätzlich werde auf Grund der angegebenen Zahlen erwartet, dass sich das Verkehrsaufkommen in der T-Straße nicht wesentlich erhöhen werde. Das derzeitige Verkehrsaufkommen gemäß der Zählung vom 28. bis 29. Juli 2008 durch ein näher bezeichnetes Unternehmen habe ein maximales Verkehrsaufkommen zur Spitzenstunde von 124 Kfz ergeben. Grundsätzlich seien 33 Kfz-Stellplätze auf Privatgrund vorhanden. Busse über 3,5 t seien für die beantragte Nutzung gemäß dem Betriebskonzept nicht erforderlich. Bei einer allfälligen Erweiterung des Betriebskonzeptes um Busse über 3,5 t müsste für den beabsichtigten Pkw-Parkplatz in der A-Straße Nr. 75 noch ein Nachweis mit einer genauen Planung der Aufstellfläche, der geregelten Zu- und Abfahrten erbracht werden.

Verkehrsgeometrisch müssten ausreichende Flächen für die erforderlichen Fahrmanöver zur Verfügung stehen. Es müsse sichergestellt werden, dass Busse ein- und ausfahren könnten, ohne den Verkehr in der A-Straße negativ zu beeinflussen.

Die T-Straße habe ein Fahrbahnbreite von 6 m und werde hauptsächlich von Anrainern genutzt. Auf Grund der Straßenbreite sei das Parken in dieser Straße verboten. Somit könne auf öffentlichem Grund keinerlei Parkfläche angeboten werden. Auch für Busse über 3,5 t bestünden in dieser Straße keinerlei Park- und Wendemöglichkeiten.

Das Parken in der G-Straße könne vom Kreuzungsbereich bis zur Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführerin (Anmerkung: nach dem Zusammenhang handelt es sich um eine andere Einfahrt als zum Park der Villa Trapp) nicht gestattet werden, da die Privatgrundfläche mit einer Breite von 2 m für das Abstellen von Kfz gemäß den Richtlinien zu gering sei und somit öffentlicher Grund in Anspruch genommen werden müsste. Nach der Einfahrt in westlicher Richtung sei ein Privatgrundstreifen mit einer Breite von 2,5 m vorhanden. Dort sei das Parken möglich, ohne öffentliche Verkehrsflächen zu beanspruchen. Es werde aber darauf hingewiesen, dass die Fahrbahnbreite 3,2 m betrage und somit ein Begegnen zweier Kfz nicht möglich sei. Das gelte auch für die beschränkte Möglichkeit des Reversierens. Somit könne es vor allem zum Ende von Veranstaltungen zu Verkehrsproblemen in der G-Straße kommen.

Weiters werde empfohlen die Hecke an der Kreuzung T-/G-Straße zurückzuschneiden um die Sicht für die Zufußgehenden und mit den Kfz fahrenden Gäste aus der G-Straße kommend zu verbessern und andererseits das Verkehrszeichen frei sichtbar zu halten.

Auf Grund des vorliegenden, weitestgehend schlüssigen Verkehrsgutachtens in Kombination mit dem Betriebsprogramm sei die geplante Nutzung aus verkehrstechnischer Sicht positiv zu beurteilen.

Das erste Raumordnungsgutachten wurde durch ein weiteres Gutachten vom 28. August 2008 ergänzt (ON 96). Darin wird insbesondere ausgeführt, es solle damit vor allem zu den Einwänden der Nachbarn Stellung genommen werden.

Ausdrücklich sei anzumerken, dass die Beurteilung auf dem gegebenen Antragsumfang aufbaue. Über den Antrag hinausgehende Nutzungen (Veranstaltungen) fänden daher keinen Eingang in dieses Gutachten. Klarzustellen sei, dass eine künftige bauliche Veränderung (Erweiterung) selbstverständlich einer Neubeurteilung im Sinne der Kriterien des § 24 Abs. 3 und 8 ROG vorbehalten bleiben müsste. Insoweit seien die Ausführungen in der Stellungnahme ON 84 nachvollziehbar. Änderungen der Anzahl der (privaten) Veranstaltungen unterlägen jedoch keiner neuerlichen raumordnungsrechtlichen Beurteilung (Anmerkung: darauf wurde in dieser ablehnenden Stellungnahme verwiesen). In der Stellungnahme ON 84 sei behauptet worden, dass dem Raumordnungsziel A.4.6 insoweit nicht entsprochen werde, als die Ansiedlung neuer Fremdenverkehrsbetriebe im Raumordnungskonzept für diesen Bereich nicht vorgesehen sei. Dem sei zu entgegnen, dass dieses Ziel nicht bestimmte bestehende Betriebe zum Inhalt habe, sondern den qualitativen Ausbau des Fremdenverkehrs in Salzburg in genereller Hinsicht. Auch sei dem Antragsgegenstand zufolge von keiner "Touristenattraktion ersten Ranges" (im Original unter Anführungszeichen) auszugehen. Maßgeblich sei daher die geplante Neunutzung des Wohnhauses mit 14 Hotelzimmern (ca. 25 Betten) samt den in ON 94 (Betriebsprogramm) aufgelisteten Zusatznutzungen. Diese beschränkte Zimmerzahl führe zu keiner quantitativen Erhöhung des Touristenaufkommens. Vielmehr müsse infolge des unter Denkmalschutz stehenden alten Baubestandes in Verbindung mit der geringen Zahl an Hotelbetten lediglich von einer qualitativen Verbesserung ausgegangen werden. Zur Befürchtung der Erhöhung des Verkehrsaufkommen werde auf das Gutachten ON 95 verwiesen. Es werde das Vorhaben daher weiterhin positiv beurteilt. Ausdrücklich sei festzuhalten, dass dieser Beurteilung der vorgelegte Antragsumfang und nicht die von den Nachbarn befürchteten Zusatznutzungen zugrundegelegt worden seien. Das erste Raumordnungsgutachten wurde durch ein weiteres Gutachten vom 28. August 2008 ergänzt (ON 96). Darin wird insbesondere ausgeführt, es solle damit vor allem zu den Einwänden der Nachbarn Stellung genommen werden. Ausdrücklich sei anzumerken, dass die Beurteilung auf dem gegebenen Antragsumfang aufbaue. Über den Antrag hinausgehende Nutzungen (Veranstaltungen) fänden daher keinen Eingang in dieses Gutachten. Klarzustellen sei, dass eine künftige bauliche Veränderung (Erweiterung) selbstverständlich einer Neubeurteilung im Sinne der Kriterien des Paragraph 24, Absatz 3 und 8 ROG vorbehalten bleiben müsste. Insoweit seien die Ausführungen in der Stellungnahme ON 84 nachvollziehbar. Änderungen der Anzahl der (privaten) Veranstaltungen unterlägen jedoch keiner neuerlichen raumordnungsrechtlichen Beurteilung (Anmerkung: darauf wurde in dieser ablehnenden Stellungnahme verwiesen). In der Stellungnahme ON 84 sei behauptet worden, dass dem Raumordnungsziel A.4.6 insoweit nicht entsprochen werde, als die Ansiedlung neuer Fremdenverkehrsbetriebe im Raumordnungskonzept für diesen Bereich nicht vorgesehen sei. Dem sei zu entgegnen, dass dieses Ziel nicht bestimmte bestehende Betriebe zum Inhalt habe, sondern den qualitativen Ausbau des Fremdenverkehrs in Salzburg in genereller Hinsicht. Auch sei dem Antragsgegenstand zufolge von keiner "Touristenattraktion ersten Ranges" (im Original unter Anführungszeichen) auszugehen. Maßgeblich sei daher die geplante Neunutzung des Wohnhauses mit 14 Hotelzimmern (ca. 25 Betten) samt den in ON 94 (Betriebsprogramm) aufgelisteten Zusatznutzungen. Diese beschränkte Zimmerzahl führe zu keiner quantitativen Erhöhung des Touristenaufkommens. Vielmehr müsse infolge des unter Denkmalschutz stehenden alten Baubestandes in Verbindung mit der geringen Zahl an Hotelbetten lediglich von einer qualitativen Verbesserung ausgegangen werden. Zur Befürchtung der Erhöhung des Verkehrsaufkommen werde auf das Gutachten ON 95 verwiesen. Es werde das Vorhaben daher weiterhin positiv beurteilt. Ausdrücklich sei festzuhalten, dass dieser Beurteilung der vorgelegte Antragsumfang und nicht die von den Nachbarn befürchteten Zusatznutzungen zugrundegelegt worden seien.

In einer Eingabe vom 26. August 2008 (ON 99, per FAX am 28. August 2008 übermittelt) brachte die Betreiberin des geplanten Hotels (die Villa Trapp GmbH - Briefkopf: Villa Trapp - The original Sound of music family home) vor, es sei ein bestimmtes Betriebskonzept vorgesehen (Anmerkung: das ist jenes vom 20. Juni 2008). Folgende Nutzungen und Veranstaltungen, die in früheren Vorhaben angesprochen worden seien, würden "definitiv in Zukunft nicht angedacht bzw. organisiert":

1. 1.Ziffer eins  
Kiosk mit Besuchertoiletten,
2. 2.Ziffer 2  
Ausstellungsraum mit gesondertem Einlass für Tagestourismus,
3. 3.Ziffer 3  
Zugang zu einem Pavillon für Tagestourismus,
4. 4.Ziffer 4

Verkauf von Souvenirs und Merchandisingprodukten im Außenbereich in eigenen Verkaufsbuden,

5. Restaurantbetrieb für Tagestourismus.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde das Ansuchen abgewiesen und die angestrebte raumordnungsrechtliche Einzelbewilligung versagt.

Nach Darstellung des wesentlichen Verfahrensganges heißt es im Anschluss an die Wiedergabe des Raumordnungsgutachtens vom 28. August 2008, gestützt auf dieses Amtsgutachten ergebe sich, dass das zu beurteilende Vorhaben im Sinne der Bestimmungen des § 24 Abs. 3 ROG der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegenstehe. Nach Darstellung des wesentlichen Verfahrensganges heißt es im Anschluss an die Wiedergabe des Raumordnungsgutachtens vom 28. August 2008, gestützt auf dieses Amtsgutachten ergebe sich, dass das zu beurteilende Vorhaben im Sinne der Bestimmungen des Paragraph 24, Absatz 3, ROG der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegenstehe.

Sodann ging die belangte Behörde auf die Einwendungen der Nachbarn ein, insbesondere auf die umfangreicheren Stellungnahmen. Sie führte aus, diese ließen sich inhaltlich wie folgt gruppieren und zusammenfassen:

1. Der Antragsgegenstand entspreche nach Auffassung der Nachbarn nicht den tatsächlich geplanten Aktivitäten. Es werde vermutet bzw. befürchtet, dass über den Antragsgegenstand hinaus neben der Hotelnutzung noch diverse andere Aktivitäten bzw. Veranstaltungen geplant seien, die nach der Auffassung der Anrainer Großveranstaltungen, Tagestourismus und entsprechende "Verkehrslawinen" samt einer Zerstörung des Lebensraumes mit sich bringen würden.
  2. Die Eröffnung der Villa Trapp und die damit befürchtete "Verkehrslawine" samt Parkplatzproblemen würden einen näher bezeichneten Nahversorger zum Zusperrern zwingen.
  3. Es werde bemängelt, dass das Ansuchen nicht genau beschrieben sei und viele der eigentlich zusätzlich geplanten Aktivitäten rund um das Hotel im angrenzenden Park in den Einreichunterlagen nicht genannt würden. Insbesondere werde ein Tourismusmittelpunkt mit einer hohen Anzahl an Tagestouristen (Hinweis auf einen Eintrittspreis) befürchtet. Bis zu 300000 potenzielle Besucher würden angesprochen. Entsprechende Einschaltungen in verschiedenen Medien und auch im Internet rechtfertigten diese Annahme. Es sei eine "Eventlocation" geplant. Das Vorhaben widerspreche auf Grund der zu erwartenden Geruchs- und Lärmbelästigung, der Luftverunreinigung sowie des Straßenverkehrs dem Gesetz.
  4. Weitere Anrainer befürchteten einen neuen Tourismusmagneten, der als national und international beworbener Meilenstein in der Vermarktung von "Sound of music" gesehen werde. Es sei zu erwarten, dass zahlreiche Touristen die Originalfilmschauplätze anfahren würden. Kritisiert werde auch der Umstand, dass dies in einem bisher als Wohnhaus genutzten Objekt realisiert werden solle, das im Grünland liege und von Wohngebiet umgeben sei. Unklar bleibe nach Auffassung dieser Nachbarn vor allem, was unter dem Begriff einer Hotelpension zu verstehen sei, welche Betriebsform vorgesehen sei und welche verkehrlichen Auswirkungen bzw. welches Immissionsverhalten zu erwarten sei. Befürchtet werde zudem, dass, wenn die Einzelbewilligung erst einmal erteilt sei, den Betreibern im Folgenden "Tür und Tor" geöffnet sei, den beantragten (fragmentarisch festgelegten) Betrieb zu erweitern und den Behörden kein griffiges Instrument mehr zur Einflussnahme zur Verfügung stehe. Die Verkehrs- und Lärmbelastung sei an der T-Straße zum Teil jetzt schon so hoch, dass beispielsweise ein längerer Aufenthalt in den Vorgärten unzumutbar sei.
  5. Nach Ansicht des "unabhängigen Stadtteilerneuerungs- und Förderungsvereines" ermögliche die Erteilung der beantragten Ausnahmbewilligung ein Großprojekt und verstoße somit gegen das Raumentwicklungskonzept. Drei beigelegte Gutachten würden dies bestätigen. Diese Gutachten würden belegen, dass es raumordnungsrechtlich nicht möglich sei, einen Hotelbetrieb auf eine Frühstückspension zu beschränken. Zudem sei die Änderung des Verwendungszweckes mit dem räumlichen Entwicklungskonzept unvereinbar. Betriebswirtschaftlich könne aus einem Hotelbetrieb dieser Größenordnung (14 Zimmer) keine nennenswerte Rendite erwirtschaftet werden. Dies bedeute, dass die Betreiber der Villa Trapp auf die im Internet beworbene umfangreiche Zusatznutzung angewiesen seien. Das Vorhaben sei nicht genau bezeichnet, weshalb es im Widerspruch zu § 24 Abs. 3 ROG stehe. Der unbestimmte Begriff der "Hotelpension" ließe zudem erwarten, dass von einer solchen unbestimmten Berechtigung exzessiv Gebrauch gemacht werde, und dass dann der geplante Betrieb mit den räumlichen Entwicklungskonzept im Widerspruch stehe (Hinweis auf ON 82 und 84).
5. Nach Ansicht des "unabhängigen Stadtteilerneuerungs- und Förderungsvereines" ermögliche die Erteilung der beantragten Ausnahmbewilligung ein Großprojekt und verstoße somit gegen das Raumentwicklungskonzept. Drei beigelegte Gutachten würden dies

bestätigen. Diese Gutachten würden belegen, dass es raumordnungsrechtlich nicht möglich sei, einen Hotelbetrieb auf eine Frühstückspension zu beschränken. Zudem sei die Änderung des Verwendungszweckes mit dem räumlichen Entwicklungskonzept unvereinbar. Betriebswirtschaftlich könne aus einem Hotelbetrieb dieser Größenordnung (14 Zimmer) keine nennenswerte Rendite erwirtschaftet werden. Dies bedeute, dass die Betreiber der Villa Trapp auf die im Internet beworbene umfangreiche Zusatznutzung angewiesen seien. Das Vorhaben sei nicht genau bezeichnet, weshalb es im Widerspruch zu Paragraph 24, Absatz 3, ROG stehe. Der unbestimmte Begriff der "Hotelpension" ließe zudem erwarten, dass von einer solchen unbestimmten Berechtigung exzessiv Gebrauch gemacht werde, und dass dann der geplante Betrieb mit den räumlichen Entwicklungskonzept im Widerspruch stehe (Hinweis auf ON 82 und 84).

6. Die Villa befinde sich auf einer als Biotop ausgewiesenen Fläche. Zudem werde es notwendig sein, weitere Parkplätze für die Hotelgäste zu errichten und die Nutzung des Parkes rund um die Villa den Gästen zur Nutzung frei zu geben. Eine touristische Nutzung des Parks werde auf Grund des Schutzstatus strengstens abgelehnt (Einwendungen der Landesumweltanwaltschaft - LUA).

Zu den Stellungnahmen der Nachbarn sei Folgendes auszuführen:

Einleitend sei festzuhalten, dass sie in erster Linie befürchteten, der Antragsumfang stimme nicht mit den tatsächlichen Plänen und Vorstellungen der Betreiber der Villa Trapp hinsichtlich der künftigen Betriebsführung überein. Folgende Einreichunterlagen definierten den Antragsgegenstand (werden aufgezählt). Aus diesen Unterlagen lasse sich der Rahmen des geplanten Betriebes wie folgt beschreiben (es folgt eine Wiedergabe des Betriebskonzeptes, wie zuvor in der Sachverhaltsdarstellung ersichtlich). Das schalltechnische Gutachten habe zusammenfassend ergeben, anhand der Gegenüberstellung zeige sich, dass auch bei Berücksichtigung eines maximalen Betriebszustandes mit der geplanten Ballveranstaltung die örtlichen Ist-Situationsverhältnisse im Bereich der T-Straße nicht bzw. maximal im Zehntel-dB-Bereich verändert würden. An Betriebstagen ohne eine Veranstaltung seien in Bezug auf die Gesamtsituation keine Veränderungen zu erwarten. Durch die geplante Nutzung der Villa Trapp und den damit verbundenen Kfz-Zu- und Abfahrten könne daher eine schalltechnisch relevante Veränderung der Schallemissionen auf der T-Straße und somit eine relevante Anhebung der Gesamtmission praktisch ausgeschlossen werden. Anhand dieser Unterlagen (auch des Verkehrsgutachtens ON 91) sei festzustellen, dass infolge der nunmehr beantragten Nutzungen weder im Hinblick auf die Verkehrsverhältnisse noch im Hinblick auf die Lärmsituation wesentliche Änderungen bzw. Verschlechterungen anzunehmen seien. Im Wesentlichen werde dies von den Nachbarn auch nicht in Abrede gestellt. Vielmehr werde von ihnen befürchtet, dass die tatsächlich stattfindenden Nutzungen nach Erteilung der beantragten Bewilligungen im erheblichen Ausmaß zunehmen würden. Seitens der zuständigen Magistratsabteilung (raumordnungsrechtliche Beurteilung) könne in diesem Zusammenhang lediglich betont werden, dass ausschließlich der Antragsgegenstand Maßstab der Beurteilung sein könne. Dies umso mehr auch deshalb, weil die Antragstellerin nochmals ausdrücklich mit Schreiben vom 26. August 2008 (Hinweis auf ON 99) festgehalten habe, dass lediglich die jetzt beantragte Nutzung auch in Zukunft vorgesehen sei. Auch sei anzumerken, dass die Antragsteller verschiedene Nutzungsabsichten bereits niederschriftlich zurückgezogen hätten (Hinweis auf verschiedene Akten, darunter auf die Zurückziehung der Umwidmung der Nebenanlage in einen Verkaufskiosk samt Toilettenanlagen).

Festzuhalten sei, dass das Erfordernis eines "genau bezeichneten Vorhabens" im Sinne des § 24 Abs. 3 ROG nunmehr jedenfalls erfüllt sei. Die Antragstellerin habe eindeutig und detailliert dargelegt, welchen Umfang die Hotelnutzung umfasse und welche Zusatznutzungen geplant seien. Der Begriff der "Hotelpension" sei somit ausreichend konkretisiert worden. Fragen der Rentabilität bzw. der wirtschaftlichen Leistungs- oder "Überlebensfähigkeit" eines Betriebes unterlägen nicht der Beurteilung bzw. der rechtlichen Einschätzung der Behörde. Weshalb der Nahversorger infolge des Betriebes der Villa als Hotelpension zum Zusperrern gezwungen sein werde, sei nicht nachvollziehbar, zumal im Verkehrsgutachten festgestellt worden sei, dass ausreichend Parkplätze auf dem Betriebsareal zur Verfügung stünden. Festzuhalten sei, dass das Erfordernis eines "genau bezeichneten Vorhabens" im Sinne des Paragraph 24, Absatz 3, ROG nunmehr jedenfalls erfüllt sei. Die Antragstellerin habe eindeutig und detailliert dargelegt, welchen Umfang die Hotelnutzung umfasse und welche Zusatznutzungen geplant seien. Der Begriff der "Hotelpension" sei somit ausreichend konkretisiert worden. Fragen der Rentabilität bzw. der wirtschaftlichen Leistungs- oder "Überlebensfähigkeit" eines Betriebes unterlägen nicht der Beurteilung bzw. der rechtlichen Einschätzung der Behörde. Weshalb der Nahversorger infolge des Betriebes der Villa als Hotelpension zum Zusperrern gezwungen sein werde, sei nicht nachvollziehbar, zumal im Verkehrsgutachten festgestellt worden sei, dass ausreichend Parkplätze auf dem Betriebsareal zur Verfügung stünden.

Zur Stellungnahme der LUA sei auszuführen, dass diese selbst in einem ergänzenden Schreiben klargestellt habe, dass der Park der Villa keinen geschützten Lebensraum darstelle. Die Frage der Notwendigkeit zusätzlicher Parkflächen ergebe somit keine naturschutzrechtliche Relevanz. Der Antrag auf Nutzung des Parks für Tagestouristen (Kiosk bzw. Souvenirgeschäft) sei zurückgezogen worden.

Anzumerken sei, dass sich auch das gewerbebehördliche Verfahren zur Genehmigung der Betriebsanlage im Ermittlungsstadium befinde.

Nach rechtlichen Erwägungen zu § 24 Abs. 3 ROG führte die belangte Behörde weiter aus, das gegenständliche Vorhaben stehe dem räumlichen Entwicklungskonzept und der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegen, sodass ein behördlicher Ermessensspielraum bestehe. Unter Anwendung "dieses rechtlichen gegebenen Ermessensspielraumes" gelange die belangte Behörde unter Abwägung aller relevanten Fakten und Umstände zur Auffassung, dass aus folgenden Überlegungen das gegenständliche Ansuchen abzuweisen und die raumordnungsgemäße Einzelbewilligung zu versagen sei (Hinweis auf die Beilage zum Sitzungsprotokoll vom 3. Dezember 2008, ON 104): Nach rechtlichen Erwägungen zu Paragraph 24, Absatz 3, ROG führte die belangte Behörde weiter aus, das gegenständliche Vorhaben stehe dem räumlichen Entwicklungskonzept und der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegen, sodass ein behördlicher Ermessensspielraum bestehe. Unter Anwendung "dieses rechtlichen gegebenen Ermessensspielraumes" gelange die belangte Behörde unter Abwägung aller relevanten Fakten und Umstände zur Auffassung, dass aus folgenden Überlegungen das gegenständliche Ansuchen abzuweisen und die raumordnungsgemäße Einzelbewilligung zu versagen sei (Hinweis auf die Beilage zum Sitzungsprotokoll vom 3. Dezember 2008, ON 104):

Als Entscheidungsgrundlage könnten nicht bloß die von der Antragstellerin festgehaltenen bzw. erläuterten Fakten dienen. Vielmehr seien bei der zu treffenden Entscheidung auch Belange und Umstände zu berücksichtigen, deren Eintreten nicht bloß nahe liegend, sondern in hohem Maße zutreffend sei. Dies gerade dann, wenn das Eintreten der befürchteten und unerwünschten Wirkungen auch von den Betreibern der beantragten Hotelpension nur teilweise beschränkt bzw. hintangehalten werden könne. Der Name "Trapp" besitze bereits jetzt weltweite Bekanntheit und sei vom Standpunkt einer weiteren touristischen Vermarktung von entscheidender Bedeutung. Interessierte Touristen würden den Standort des Hotels im hohem Ausmaß aufsuchen und zwar unabhängig von den tatsächlichen Aktivitäten der Betreiber. Der Besuch der "Villa Trapp" würde ein weiteres "highlight" einer Salzburgreise darstellen. Das damit verbundene, zwangsläufig erheblich erhöhte Verkehrsaufkommen bzw. die damit im Zusammenhang stehende "Lärmthematik" würden das gesamte Gebiet im Bereich und im Umfeld der T-Straße sowie deren Bewohner in einem unverantwortlichen Ausmaß überlasten. Die Betreiber würden es auch bei bestem Willen nicht in der Hand haben, diese negativen Auswirkungen zu verhindern. Dies werde auch dadurch belegt, dass die Betreiber selbst ein Besucherpotenzial von 300000 Menschen ansprächen.

Die eingeholten Gutachten zur Verkehrs- und Lärmthematik gingen daher am wahren Sachverhalt bzw. an der Thematik der Probleme vorbei und ignorierten die auf der Hand liegenden Fakten. Auch die vielfältigen von den Betreibern veröffentlichten Absichten zur touristischen Vermarktung der "Villa Trapp" wiesen eindeutig in diese Richtung und seien auch im Akt erläutert (Hinweis auf Zeitungsartikel zu ON 73, 80 und 82, dort sei die Rede von einem Touristenmittelpunkt in Salzburg, von einer Eignung des Geländes für Events aller Art, von einem Rundwanderweg im Park samt Eintrittsgeldern unter Bezugnahme auf die Originalschauplätze des bekannten Filmes, von einem "Meilenstein in der Vermarktung von Sound of music", etc.).

Ganz offensichtlich sei von einer Touristenattraktion ersten Ranges auszugehen, die mit der sensiblen Umgebung nicht im Einklang zu bringen sei. Auch die unter ON 82 aufliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung belege, dass die 14 Zimmer des Hotels für sich allein bloß einen "Hobbycharakter" darstellten. Rentabel würde der Betrieb lediglich infolge umfangreicher Nebennutzungen, die jedoch wieder Belastungen für die Anrainer in höherem Ausmaß bewirkten. Auch erscheine es wenig plausibel, ja sogar realitätsfern, dass Ende von Feierlichkeiten, insbesondere von Hochzeiten, mit 21.30 Uhr "fest- bzw. durchzusetzen". Künftige Anrainerbeschwerden wären schon jetzt in größerem Umfang absehbar. All dies zeige, dass das Ausmaß der Belastungen für die Anrainer nicht abschätzbar sei bzw. jedenfalls in erheblichem Maße gegeben sein werde.

Diese Umstände bzw. auf der Hand liegenden Fehlentwicklungen im Sinne einer unverantwortbaren Belastung der Anrainer eines ganzen Wohngebietes müssten im Rahmen einer Ermessensentscheidung Einfluss finden, und es seien diese Fakten auch im Sinne des Gesetzes (Hinweis auf Art. 130 Abs. 2 B-VG) in der Planungsabsicht der Gemeinde verankert. Dies umso mehr, als diese Umstände auch entsprechend den maßgeblichen Punkten des räumlichen

Entwicklungskonzeptes zu beachten seien, nämlich der Punkte A.4.6 und A.4.7 (Anmerkung: siehe eingangs der Sachverhaltsdarstellung). Diese Umstände bzw. auf der Hand liegenden Fehlentwicklungen im Sinne einer unverantwortbaren Belastung der Anrainer eines ganzen Wohngebietes müssten im Rahmen einer Ermessensentscheidung Einfluss finden, und es seien diese Fakten auch im Sinne des Gesetzes (Hinweis auf Artikel 130, Absatz 2, B-VG) in der Planungsabsicht der Gemeinde verankert. Dies umso mehr, als diese Umstände auch entsprechend den maßgeblichen Punkten des räumlichen Entwicklungskonzeptes zu beachten seien, nämlich der Punkte A.4.6 und A.4.7 (Anmerkung: siehe eingangs der Sachverhaltsdarstellung).

Unter Berücksichtigung des Ausmaßes der voraussehbaren Belastungen für die Anrainer könne keine Übereinstimmung mit diesen Planungszielen festgestellt werden. Bei den angesprochenen Besucherpotenzialen liege ein Ausbau des Fremdenverkehrs in quantitativer Hinsicht geradezu auf der Hand. Aus diesem Grund könne auch das Ziel einer Reduktion bzw. die Vermeidung von negativen Auswirkungen nicht erreicht werden, bzw. sei infolge der zu erwartenden Besucheranzahl der Schutz der Wohnbevölkerung nicht erzielbar.

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung der belangten Behörde vom 3. Dezember 2008 seien in Anwesenheit der Betreiber und einiger Anrainer das Vorhaben und die im Beschwerdefall vorgebrachten und sich im Ergebnis widerstreitenden Meinungen bzw. Argumente erörtert und eingehend diskutiert worden. Insbesondere sei von den Betreibern unter Hinweis auf die Ausführungen unter ON 99 (Anmerkung: Schreiben vom 26. August 2008) um Klarstellung des letzten Betriebskonzeptes vorgebracht worden, dass der vorliegende, verbindlich zugesagte Antragsinhalt, und nur dieser, einer Beurteilung und Bewertung im Sinne des § 24 Abs. 3 ROG zu unterziehen sei. Hiezu sei im Zuge der umfassenden Erörterung mehrfach die Einschätzung zum Ausdruck gekommen, dass es die Betreiber (auch bei bestem Willen) nicht in der Hand hätten, die befürchteten negativen Auswirkungen zu verhindern. Diese Einschätzung habe in der Folge ihren Niederschlag darin gefunden, dass die belangte Behörde bei der vorzunehmenden Ermessensentscheidung mehrheitlich den Beschluss gefasst habe, das Ansuchen abzuweisen und die angestrebte Bewilligung zu versagen. Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung der belangten Behörde vom 3. Dezember 2008 seien in Anwesenheit der Betreiber und einiger Anrainer das Vorhaben und die im Beschwerdefall vorgebrachten und sich im Ergebnis widerstreitenden Meinungen bzw. Argumente erörtert und eingehend diskutiert worden. Insbesondere sei von den Betreibern unter Hinweis auf die Ausführungen unter ON 99 (Anmerkung: Schreiben vom 26. August 2008) um Klarstellung des letzten Betriebskonzeptes vorgebracht worden, dass der vorliegende, verbindlich zugesagte Antragsinhalt, und nur dieser, einer Beurteilung und Bewertung im Sinne des Paragraph 24, Absatz 3, ROG zu unterziehen sei. Hiezu sei im Zuge der umfassenden Erörterung mehrfach die Einschätzung zum Ausdruck gekommen, dass es die Betreiber (auch bei bestem Willen) nicht in der Hand hätten, die befürchteten negativen Auswirkungen zu verhindern. Diese Einschätzung habe in der Folge ihren Niederschlag darin gefunden, dass die belangte Behörde bei der vorzunehmenden Ermessensentscheidung mehrheitlich den Beschluss gefasst habe, das Ansuchen abzuweisen und die angestrebte Bewilligung zu versagen.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist insbesondere § 24 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, LGBl. Nr. 44 (diese Bestimmung in der Fassung LGBl. Nr. 65/2004), anzuwenden; sie lautet auszugsweise: Im Beschwerdefall ist insbesondere Paragraph 24, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, LGBl. Nr. 44 (diese Bestimmung in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 65 aus 2004,), anzuwenden; sie lautet auszugsweise:

"Wirkung des Flächenwidmungsplanes

§ 24 (1) Maßnahmen, die sich auf den Raum auswirken und die auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften einer Bewilligung, Genehmigung odgl der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich oder einer sonstigen, auf Grund baurechtlicher Vorschriften des Landes zu erteilenden Bewilligung odgl bedürfen, können vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächenwidmungsplanes an nur in Übereinstimmung mit der Flächenwidmung bewilligt, genehmigt oder sonst zugelassen werden; ... Paragraph 24, (1) Maßnahmen, die sich auf den Raum auswirken und die auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften einer Bewilligung, Genehmigung odgl der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich oder einer sonstigen, auf Grund baurechtlicher Vorschriften des Landes zu erteilenden Bewilligung odgl bedürfen, können vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächenwidmungsplanes an nur in Übereinstimmung mit der Flächenwidmung

bewilligt, genehmigt oder sonst zugelassen werden; ...

1. (2)Absatz 2,...

2. (3)Absatz 3, Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 können für bestimmte Grundflächen von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) auf Ansuchen des Grundeigentümers durch Bescheid ausgeschlossen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligt werden, wenn dieses dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Eine solche Einzelbewilligung kommt jedenfalls nicht in Betracht, wenn es sich bei dem Vorhaben handelt um: Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Absatz eins, können für bestimmte Grundflächen von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) auf Ansuchen des Grundeigentümers durch Bescheid ausgeschlossen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligt werden, wenn dieses dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Eine solche Einzelbewilligung kommt jedenfalls nicht in Betracht, wenn es sich bei dem Vorhaben handelt um:

1. 1.Ziffer eins

Zweitwohnungen;

2. 2.Ziffer 2

Handelsgroßbetriebe;

3. 3.Ziffer 3

Beherbergungsgroßbetriebe;

4. 3a.Ziffer 3 a

Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Seveso II-Richtlinie fallen;

4. die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland und, wenn hiedurch die Geschoßfläche des gesamten Baues 300 m<sup>2</sup> überschreitet, die durch Auf- oder Zubauten erfolgende Erweiterung von solchen Bauten;

5. die Neuerrichtung von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland und die durch Auf- oder Zubauten erfolgende Erweiterung von solchen Bauten, wenn die Geschoßfläche des gesamten Baues 300 m<sup>2</sup> überschreitet, es sei denn, es handelt sich um ein an die Grünlandnutzung gebundenes Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Fischzuchtanlagen oder Reithallen oder um die Neugründung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe.

6. die Änderung der Art des Verwendungszweckes von land- oder forstwirtschaftlichen Bauten, wenn die Neugründung des Betriebes nicht länger als zehn Jahre ab Aufnahme der Benutzung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes zurückliegt.

Eine Einzelbewilligung kommt für Zu-, Auf- und Umbauten, die mit keiner Änderung der Art des Verwendungszweckes verbunden sind, erst in Betracht, wenn eine solche bauliche Maßnahme nicht unter Anwendung des Abs. 8 bewilligt werden kann. Vor dieser im behördlichen Ermessen gelegenen Bewilligung sind die Anrainer zu hören; das Ansuchen ist vier Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die im § 21 Abs. 1 genannten Personen und Einrichtungen sind berechtigt, Anregungen vorzubringen. Innerhalb dieser Frist können von den Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Anregungen eingebracht werden. Die beabsichtigte Erteilung der Einzelbewilligung ist unter Anschluss des Verwaltungsaktes der Bezirkshauptmannschaft, in der Stadt Salzburg der Landesregierung, anzuzeigen. Über die Kenntnisnahme der Anzeige ist ohne unnötigen Aufschub, spätestens jedoch innerhalb von drei Monaten ab deren vollständigem Einlangen unter sinngemäßer Anwendung des § 22 Abs. 2 mittels Bescheid zu entscheiden. Wird innerhalb dieser Frist kein Bescheid erlassen, gilt die Anzeige als zur Kenntnis genommen, die Einzelbewilligung kann erteilt werden. Kenntnisnahmen der Bezirkshauptmannschaft sind von dieser der Landesregierung monatlich gesammelt mitzuteilen. Einzelbewilligungen werden unwirksam, wenn nicht binnen drei Jahren ab ihrer Rechtskraft die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Bewilligungen, Genehmigungen odgl erwirkt werden oder wenn deren Wirksamkeit entsprechend den dafür geltenden Bestimmungen erlischt. Eine Einzelbewilligung kommt für Zu-, Auf- und Umbauten, die mit keiner Änderung der Art des Verwendungszweckes verbunden sind, erst in Betracht, wenn eine solche bauliche Maßnahme nicht unter Anwendung des Absatz 8, bewilligt werden kann. Vor dieser im behördlichen Ermessen gelegenen Bewilligung sind die Anrainer zu hören; das Ansuchen ist vier Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die im Paragraph

21, Absatz eins, genannten Personen und Einrichtungen sind berechtigt, Anregungen vorzubringen. Innerhalb dieser Frist können von den Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Anregungen eingebracht werden. Die beabsichtigte Erteilung der Einzelbewilligung ist unter Anschluss des Verwaltungsaktes der Bezirkshauptmannschaft, in der Stadt Salzburg der Landesregierung, anzuzeigen. Über die Kenntnisnahme der Anzeige ist ohne unnötigen Aufschub, spätestens jedoch innerhalb von drei Monaten ab deren vollständigem Einlangen unter sinngemäßer Anwendung des Paragraph 22, Absatz 2, mittels Bescheid zu entscheiden. Wird innerhalb dieser Frist kein Bescheid erlassen, gilt die Anzeige als zur Kenntnis genommen, die Einzelbewilligung kann erteilt werden. Kenntnisnahmen der Bezirkshauptmannschaft sind von dieser der Landesregierung monatlich gesammelt mitzuteilen. Einzelbewilligungen werden unwirksam, wenn nicht binnen drei Jahren ab ihrer Rechtskraft die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Bewilligungen, Genehmigungen odgl erwirkt werden oder wenn deren Wirksamkeit entsprechend den dafür geltenden Bestimmungen erlischt.

3. (4)Absatz 4,...

4. (8)Absatz 8,Im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächenwidmungsplanes oder seiner Änderungen bestehende, der festgelegten Nutzungsart oder Widmung nicht entsprechende Bauten und Betriebe werden durch diese Festlegungen nicht berührt, soweit für sie die allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Änderungen und Erweiterungen solcher Bauten, Betriebe und betrieblichen Anlagen gegenüber dem Zeitpunkt der Festlegung der Nutzungsart oder Widmung sind jedoch nur zulässig, soweit hierfür eine behördliche Bewilligung nicht erforderlich ist oder soweit hiedurch Größe und Art der Bauten, Betriebe und betrieblichen Anlagen nicht in einer Weise verändert werden, die die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht und die festgelegte Nutzungsart oder Widmung, bei Betrieben und betrieblichen Anlagen die Nachbarschaft, wesentlich mehr als bisher beeinträchtigt. Das Gleiche gilt für Bauten, die auf Grund einer Bewilligung nach Abs. 3 errichtet worden sind. Bei Bauten im Grünland, ausgenommen Reithallen und Bauten, die Erwerbsgärtnereien oder Fischzuchtanlagen dienen, darf die Geschossfläche des gesamten Baues durch Auf- oder Zubauten auf höchstens 300 m2 erweitert werden. Unter den genannten Voraussetzungen sind auch zulässig:Im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächenwidmungsplanes oder seiner Änderungen bestehende, der festgelegten Nutzungsart oder Widmung nicht entsprechende Bauten und Betriebe werden durch diese Festlegungen nicht berührt, soweit für sie die allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Änderungen und Erweiterungen solcher Bauten, Betriebe und betrieblichen Anlagen gegenüber dem Zeitpunkt der Festlegung der Nutzungsart oder Widmung sind jedoch nur zulässig, soweit hierfür eine behördliche Bewilligung nicht erforderlich ist oder soweit hiedurch Größe und Art der Bauten, Betriebe und betrieblichen Anlagen nicht in einer Weise verändert werden, die die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht und die festgelegte Nutzungsart oder Widmung, bei Betrieben und betrieblichen Anlagen die Nachbarschaft, wesentlich mehr als bisher beeinträchtigt. Das Gleiche gilt für Bauten, die auf Grund einer Bewilligung nach Absatz 3, errichtet worden sind. Bei Bauten im Grünland, ausgenommen Reithallen und Bauten, die Erwerbsgärtnereien oder Fischzuchtanlagen dienen, darf die Geschossfläche des gesamten Baues durch Auf- oder Zubauten auf höchstens 300 m2 erweitert werden. Unter den genannten Voraussetzungen sind auch zulässig:

a) geringfügige andere bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit derartigen Bauten, Betrieben und betrieblichen Anlagen, die für deren ordnungsgemäße Nutzung erforderlich sind, wie etwa die Errichtung einer mit dem Bau nicht verbundenen Kleingarage;

b) die Wiedererrichtung von Bauten nach Zerstörung durch ein Elementarereignis oder von rechtmäßig bestehenden Bauten, deren Erhaltung nicht allgemein wirtschaftlich vertretbar ist, wenn

1. 1.Ziffer eins

es sich nicht um einen Bau mit einer Zweitwohnung handelt;

2. 2.Ziffer 2

die Nutzung des Baues im Zeitpunkt der Antragstellung nicht länger als ein Jahr zurückliegt und

3. die Geschoßfläche gleich bleibt oder auf höchstens 300 m2 erhöht wird;

1. c)Litera c

Stütz- und Futtermauern von mehr als 1 m Höhe sowie

2. d)Litera d

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen.

Eine Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen hiervon darf nicht in Anwendung dieses Absatzes bewilligt werden; sie ist gemäß Abs. 3 zu behandeln. Weiters dürfen die Vergrößerung der Verkaufsfläche von Handelsgroßbetrieben und solche Änderungen von Handelsgroßbetrieben, die eine Änderung zur derzeitigen Handelsgroßbetriebe-Kategorie bedeuten würden, sowie Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Seveso II-Richtlinie fallen, nicht in Anwendung dieses Absatzes bewilligt werden."Eine Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen hiervon darf nicht in Anwendung dieses Absatzes bewilligt werden; sie ist gemäß Absatz 3, zu behandeln. Weiters dürfen die Vergrößerung der Verkaufsfläche von Handelsgroßbetrieben und solche Änderungen von Handelsgroßbetrieben, die eine Änderung zur derzeitigen Handelsgroßbetriebe-Kategorie bedeuten würden, sowie Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Seveso II-Richtlinie fallen, nicht in Anwendung dieses Absatzes bewilligt werden."

Gemäß § 24 Abs. 3 ROG ist in der Landeshauptstadt Salzburg der Gemeinderat zur Entscheidung berufen. Allerdings normiert § 40 Abs. 2 des Salzburger Stadtrechtes 1966, LGBl. Nr. 47 (diese Bestimmung in der Fassung LGBl. Nr. 9/1985), dass der Gemeinderat in allen Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, bei denen dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist, den Stadtsenat oder ständige Ausschüsse zur Beschlussfassung oder den Bürgermeister zur Entscheidung an seiner Stelle ermächtigen kann. Er hat hiebei (soweit im Beschwerdefall erheblich) die hierfür in Betracht kommenden Angelegenheiten nach ihren sachlichen und rechtlichen Merkmalen genau zu bezeichnen. Der Gemeinderat kann die Beschlussfassung in allen diesen Angelegenheiten jederzeit an sich ziehen. Gemäß Paragraph 24, Absatz 3, ROG ist in der Landeshauptstadt Salzburg der Gemeinderat zur Entscheidung berufen. Allerdings normiert Paragraph 40, Absatz 2, des Salzburger Stadtrechtes 1966, LGBl. Nr. 47 (diese Bestimmung in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 1985,), dass der Gemeinderat in allen Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, bei denen dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist, den Stadtsenat oder ständige Ausschüsse zur Beschlussfassung oder den Bürgermeister zur Entscheidung an seiner Stelle ermächtigen kann. Er hat hiebei (soweit im Beschwerdefall erheblich) die hierfür in Betracht kommenden Angelegenheiten nach ihren sachlichen und rechtlichen Merkmalen genau zu bezeichnen. Der Gemeinderat kann die Beschlussfassung in allen diesen Angelegenheiten jederzeit an sich ziehen. Der Gemeinderat hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht, auf Grund seines Beschlusses vom 14. Dezember 2005 (im Rahmen der Novelle der Geschäftsordnung des Gemeinderates 2005 kundgemacht im Amtsblatt Nr. 24/2005) wurde die Zuständigkeit über Ansuchen gemäß § 24 Abs. 3 ROG der belangten Behörde übertragen (Punkt 5.2.6 des Anhanges zur Gemeinderatsgeschäftsordnung). Der Gemeinderat hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht, auf Grund seines Beschlusses vom 14. Dezember 2005 (im Rahmen der Novelle der Geschäftsordnung des Gemeinderates 2005 kundgemacht im Amtsblatt Nr. 24 aus 2005,) wurde die Zuständigkeit über Ansuchen gemäß Paragraph 24, Absatz 3, ROG der belangten Behörde übertragen (Punkt 5.2.6 des Anhanges zur Gemeinderatsgeschäftsordnung).

Die Zuständigkeit der belangten Behörde ist daher gegeben.

In der Sache selbst haben die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid wie auch die Beschwerdeführerin in der Beschwerde zutreffend darauf verwiesen, dass die Erteilung einer solchen Ausnahmegewilligung eine Dispens mit Bescheidcharakter darstellt. Die Behörde hat zunächst (in rechtlicher Gebundenheit) zu beurteilen, ob die beantragte Ausnahmegenehmigung dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht entgegensteht und - falls dies zutrifft - schon deshalb die beantragte Baubewilligung zu versagen (siehe dazu näher beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 23. Oktober 2007, Zl. 2003/06/0167, und vom 26. Juni 2008, Zl. 2008/06/0025). Nur dann, wenn dies nicht zutrifft, kommt die in dieser Bestimmung weiter vorgesehene Übung des (gebundenen) Ermessens in Betracht.

Die Besonderheit des Falles liegt darin, dass es sich um die "Villa Trapp" handelt, demnach nicht etwa um "irgendein" attraktives Gebäude in einem schönen Park, wobei die Geschichte dieser Familie bekanntlich weltweit vermarktet wurde und daher einen außergewöhnlichen Bekanntheitsgrad erlangt hat, weshalb die Einschätzung der belangten Behörde, die (wie sich aus den Akteninhalt ergibt, erstmals seit Jahrzehnten im Prinzip wieder einem allgemeinen Publikum zugängliche) Villa mit dem Park könnte sich zu einem "Tourismusmagneten" entwickeln (Möglichkeit), schlüssig ist.

Richtig ist die Auffassung der belangten Behörde, dass hier (angestrebte Bewilligung gemäß § 24 Abs. 3 ROG) angesichts der geplanten Maßnahmen, die sich auf den Raum auswirken, auch auf damit verbundene, wahrscheinlich

zu erwartende (gleichsam) "Nebenwirkungen" Bedacht zu nehmen und dies jedenfalls bei der Übung des Ermessens zu berücksichtigen ist, wenn sich schon nicht zuvor ergibt, dass das Vorhaben im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept und/oder der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht steht. Aus diesem Blickwinkel liegt die von der Beschwerdeführerin gerügte, angenommene innere Widersprüchlichkeit des angefochtenen Bescheides nicht vor (positive Begutachtung des Vorhabens durch die amtlichen Sachverständigen, Ablehnung des Vorhabens durch die belangte Behörde), weil im Bescheid unterschiedliche Betrachtungsweisen einander gegenübergestellt wurden: einerseits das isoliert betrachtete Vorhaben andererseits aber das Vorhaben samt den "Nebenwirkungen". Es kann der Beurteilung der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, dass im Hinblick auf diese unerwünschten "Nebenwirkungen", je nach dem Umfang des vom Vorhaben als "Tourismusmagneten" angezogenen Besucherstromes, diese Begleiterscheinungen sogar im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept stehen könnten, aber auch, wenn dies diesen Umfang nicht erreichen sollte, mangels der erforderlichen Infrastruktur erhebliche Nachteile für die Wohnbevölkerung des Gebietes zu erwarten sind. Die belangte Behörde hat daher zutreffend diese Aspekte in ihre Überlegungen einbezogen und die Wahrscheinlichkeit solcher "Nebenwirkungen" geprüft. Sie hat sich dabei auf Äußerungen der Betreiberin selbst gestützt, nämlich auf ein behauptetes Besucherpotenzial von bis zu 300000 Personen, wie auch auf eine mit einer ablehnenden Äußerung im Ermittlungsverfahren vorgelegte Rentabilitätsberechnung, wonach das Projekt selbst, isoliert betrachtet, unrentabel sei. Beides ist nicht unschlüssig und wird in der Beschwerde nicht bestritten. Die Beurteilung der belangten Behörde, dies (und damit das Vorhaben) stehe im Widerspruch zu den "Planungszielen" (im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept bzw. zur grundsätzlichen Planungsabsicht), kann daher nicht als rechtswidrig erkannt werden. Damit kann dahin gestellt bleiben, ob die raumordnungsmäßige Begutachtung durch den Magistrat überhaupt zutreffend war. Richtig ist die Auffassung der belangten Behörde, dass hier (angestrebte Bewilligung gemäß Paragraph 24, Absatz 3, ROG) angesichts der geplanten Maßnahmen, die sich auf den Raum auswirken, auch auf damit verbundene, wahrscheinlich zu erwartende (gleichsam) "Nebenwirkungen" Bedacht zu nehmen und dies jedenfalls bei der Übung des Ermessens zu berücksichtigen ist, wenn sich schon nicht zuvor ergibt, dass das Vorhaben im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept und/oder der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht steht. Aus diesem Blickwinkel liegt die von der Beschwerdeführerin gerügte, angenommene innere Widersprüchlichkeit des angefochtenen Bescheides nicht vor (positive Begutachtung des Vorhabens durch die amtlichen Sachverständigen, Ablehnung des Vorhabens durch die belangte Behörde), weil im Bescheid unterschiedliche Betrachtungsweisen einander gegenübergestellt wurden: einerseits das isoliert betrachtete Vorhaben andererseits aber das Vorhaben samt den "Nebenwirkungen". Es kann der Beurteilung der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, dass im Hinblick auf diese unerwünschten "Nebenwirkungen", je nach dem Umfang des vom Vorhaben als "Tourismusmagneten" angezogenen Besucherstromes, diese Begleiterscheinungen sogar im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept stehen könnten, aber auch, wenn dies diesen Umfang nicht erreichen sollte, mangels der erforderlichen Infrastruktur erhebliche Nachteile für die Wohnbevölkerung des Gebietes zu erwarten sind. Die belangte Behörde hat daher zutreffend diese Aspekte in ihre Überlegungen einbezogen und die Wahrscheinlichkeit solcher "Nebenwirkungen" geprüft. Sie hat sich dabei auf Äußerungen der Betreiberin selbst gestützt, nämlich auf ein behauptetes Besucherpotenzial von bis zu 300000 Personen, wie auch auf eine mit einer ablehnenden Äußerung im Ermittlungsverfahren vorgelegte Rentabilitätsberechnung, wonach das Projekt selbst, isoliert betrachtet, unrentabel sei. Beides ist nicht unschlüssig und wird in der Beschwerde nicht bestritten. Die Beurteilung der belangten Behörde, dies (und damit das Vorhaben) stehe im Widerspruch zu den "Planungszielen" (im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept bzw. zur grundsätzlichen Planungsabsicht), kann daher nicht als rechtswidrig erkannt werden. Damit kann dahin gestellt bleiben, ob die raumordnungsmäßige Begutachtung durch den Magistrat überhaupt zutreffend war.

Es wäre zwar allenfalls denkbar, das Vorhaben selbst nicht nur positiv zu umschreiben, sondern auch "negativ" abzugrenzen, nämlich dahingehend, was nun ausdrücklich ausgeschlossen sein solle, um so - allenfalls - diesen Nebenwirkungen "begegnen" zu können, was aber in dieser Form nicht geschah: Zwar geht die Äußerung der Betreiberin ON 99 vom 26. August 2008 in diese Richtung, die künftige Betreiberin ist aber nicht Projektwerberin, diese Äußerung ist daher prozessual nicht der Projektwerberin zuzurechnen.

Zusammenfassend kann auf Grund der Besonderheit des Falles ("Tourismusmagnet") jedenfalls im Ergebnis der Beurteilung der belangten Behörde, dass das Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf den Raum im Sinne des § 24 Abs. 3 ROG wegen des Widerspruches zum räumlichen Entwicklungskonzept bzw. zur

grundsätzlichen Planungsabsicht nicht genehmigungsfähig ist, nicht entgegengetreten werden. Ein geändertes Projekt, das diese zu erwartenden "Nebenwirkungen" auf ein raumordnungsrechtlich tragbares Maß sicherstellt, könnte allenfalls zu einer anderen Beurteilung führen. Dies ist aber nicht verfahrensgegenständlich. Zusammenfassend kann auf Grund der Besonderheit des Falles ("Tourismusmagnet") jedenfalls im Ergebnis der Beurteilung der belangten Behörde, dass das Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf den Raum im Sinne des Paragraph 24, Absatz 3, ROG wegen des Widerspruches zum räumlichen Entwicklungskonzept bzw. zur grundsätzlichen Planungsabsicht nicht genehmigungsfähig ist, nicht entgegengetreten werden. Ein geändertes Projekt, das diese zu erwartenden "Nebenwirkungen" auf ein raumordnungsrechtlich tragbares Maß sicherstellt, könnte allenfalls zu einer anderen Beurteilung führen. Dies ist aber nicht verfahrensgegenständlich.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 28. April 2009

#### **Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3 Ermessen besondere Rechtsgebiete Ermessen VwRallg8 Baubewilligung BauRallg6

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2009:2009060022.X00

#### **Im RIS seit**

17.06.2009

#### **Zuletzt aktualisiert am**

01.07.2009

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)