

# TE Vwgh Erkenntnis 1987/10/15 86/06/0155

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.10.1987

## Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;

L82000 Bauordnung;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §18 Abs1;

AVG §56;

AVG §62 Abs1;

AVG §62 Abs2;

AVG §62 Abs3;

BauRallg;

ROG Slbg 1977 §17 idF vor 1984/052;

ROG Slbg 1977 §19 Abs3 idF 1984/052;

ROG Slbg 1977 §19 Abs3 idF vor 1984/052;

ROG Slbg 1977 §19 Abs3;

VwRallg;

1. AVG § 18 heute
2. AVG § 18 gültig ab 01.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
3. AVG § 18 gültig von 01.03.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
4. AVG § 18 gültig von 01.01.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
5. AVG § 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
6. AVG § 18 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
7. AVG § 18 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. AVG § 56 heute
2. AVG § 56 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 56 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 62 heute
2. AVG § 62 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 62 heute
2. AVG § 62 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 62 heute
2. AVG § 62 gültig ab 01.02.1991

### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zach und die Hofräte Mag. Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Ortmayr, über die Beschwerde der Gemeinde P, vertreten durch Dr. Joachim Hörlsberger, Rechtsanwalt in Salzburg, Imbergstraße 22, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 12. Mai 1986, Zl. 7/03-2083/41-1986, betreffend die Versagung einer Bewilligung (nach § 19 Abs. 3 ROG), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zach und die Hofräte Mag. Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Ortmayr, über die Beschwerde der Gemeinde P, vertreten durch Dr. Joachim Hörlsberger, Rechtsanwalt in Salzburg, Imbergstraße 22, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 12. Mai 1986, Zl. 7/03-2083/41-1986, betreffend die Versagung einer Bewilligung (nach Paragraph 19, Absatz 3, ROG), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

HO suchte am 6. September 1985 bei der Beschwerdeführerin um Erteilung einer (nachträglichen) Ausnahmegenehmigung gemäß § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes (ROG) für ein bereits errichtetes Kleinwohnhaus (Zweitwohnsitz) mit einem ebenfalls bereits bestehenden Arbeitsobjekt (Atelier) auf dem Grundstück Nr. nn, KG. D, welches im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen ist, an. HO suchte am 6. September 1985 bei der Beschwerdeführerin um Erteilung einer (nachträglichen) Ausnahmegenehmigung gemäß Paragraph 19, Absatz 3, des Salzburger Raumordnungsgesetzes (ROG) für ein bereits errichtetes Kleinwohnhaus (Zweitwohnsitz) mit einem ebenfalls bereits bestehenden Arbeitsobjekt (Atelier) auf dem Grundstück Nr. nn, KG. D, welches im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen ist, an.

Der von der Beschwerdeführerin beigezogene Ortsplaner Arch. Dipl.-Ing. GS führte in seinem (privaten) Gutachten vom 10. November 1985 aus, daß nach dem räumlichen Siedlungskonzept, das derzeit ausgearbeitet werde, die genannte Widmung weiterhin vorgesehen sei. Ausnahmegenehmigungen sollen nur für unproblematische Randzonen bereits bebauter Gebiete erteilt werden. Das Grundstück liege überdies im Landschaftsschutzgebiet. Die Gesamtfläche der Objekte könnten mangels Unterlagen nicht genau ermittelt werden. Durch die Objekte werde zukünftig keine großflächige, zusammenhängende Grundfläche neu angerissen, da sie bereits etwa zwei Jahrzehnte bestünden. Abgesehen von der Streulage seien sie gut in die natürlichen Abstufungen des Hanges eingebunden. Wenn auch eine Ausnahmegenehmigung für einen Neubau auf Grund der Raumordnungsgrundsätze (Streulage) abzulehnen sei, sei zu berücksichtigen, daß die Objekte vor Erstellung des Flächenwidmungsplanes errichtet worden seien und sich der Ausnahmewerber auf eine mündliche Zusage der Behörde zur Errichtung berufe.

Die Gemeindevertretung der Beschwerdeführerin faßte am 21. November 1985 den Beschluß, die Ausnahmegenehmigung insbesondere im Hinblick auf das bereits angeführte Gutachten zu erteilen.

Am 22. Jänner 1986 langte der Beschluß bei der belangten Behörde zwecks Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung ein.

Mit Note vom 30. Jänner 1986 ersuchte die belangte Behörde im Sinne der Verordnung der Landesregierung vom 27. Februar 1985, LGBl. Nr. 19, über die Unterlagen zur Beurteilung von Verfahren gemäß § 19 Abs. 3 ROG die Nachreichung fehlender Unterlagen (kotierte Darstellungen des Vorhabens mit Baumasse, Gesamtgeschoßfläche - Grundrisse; Stellungnahme der Anrainer, der Forstbehörde und aus der Sicht des Naturschutzes). Mit Note vom 30. Jänner 1986 ersuchte die belangte Behörde im Sinne der Verordnung der Landesregierung vom 27. Februar 1985, Landesgesetzblatt, Nr. 19, über die Unterlagen zur Beurteilung von Verfahren gemäß Paragraph 19, Absatz 3, ROG die Nachreichung fehlender Unterlagen (kotierte Darstellungen des Vorhabens mit Baumasse, Gesamtgeschoßfläche - Grundrisse; Stellungnahme der Anrainer, der Forstbehörde und aus der Sicht

des Naturschutzes).

Der Amtssachverständige der belangten Behörde für Raumordnungsfragen führte nach Durchführung eines Ortsaugenscheines in seinem Gutachten vom 17. Februar 1986 aus, das Grundstück (1788 m<sup>2</sup> groß, es wurde vom Ausnahmewerber 1967 erworben, 1970 der Kauf von der Grundverkehrskommission genehmigt) sei mit zwei Objekten (überwiegend aus Holz) bebaut. Ein (eingeschossiges) Objekt weise eine bebaute Fläche von rund 70 m<sup>2</sup> (Geschoßfläche 52,50 m<sup>2</sup>) auf, das andere (untere) sei zweigeschossig mit einer verbauten Fläche von rund 17,50 m<sup>2</sup> (Geschoßfläche rund 28 m<sup>2</sup>). Das Grundstück liege im weiteren Bereich Lehen, rund 210 m Luftlinie östlich des Brandgutes auf etwa 815 m Seehöhe. Die Baulichkeiten befänden sich am Rande eines in südwestliche Richtung abfallenden Waldhanges und seien zum Teil von Bäumen umgeben. Den Plänen könnten die Räumlichkeiten nicht entnommen werden. Laut eines Aktenvermerkes eines wasserbautechnischen Amtssachverständigen biete das ebenerdige Wochenendhaus (Ateliergebäude) Raum für höchstens vier Personen und das weitere zweigeschossige, das vorwiegend als Gästehaus Verwendung finde, Raum für maximal sechs Personen. Im Flächenwidmungsplan (aus 1976) sei das Grundstück als Grünland ländliches Gebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Das nächstgelegene, im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland sei rund 90 m entfernt. Nach dem Flächenwidmungsplan habe die Gemeinde für den Bereich Lehen Bauland in der Nähe von M, in der Nachbarschaft des Lehengutes und an der Zufahrtsstraße nach H und L vorgesehen, um die Bauwünsche der aus diesem Bereich stammenden Personen, insbesondere der weichenden Kinder, befriedigen zu können, aber den übrigen und eindeutig von der Landwirtschaft geprägten Bereich einheitlich und großflächig der Landwirtschaft vorbehalten. Beim Augenschein habe festgestellt werden können, daß außer den Wohnbauten in den aufgezählten Baulandgebieten die einheitliche, von der Land- und Forstwirtschaft geprägte Struktur tatsächlich überwiege. Die vorherrschende Wirtschafts- und Nutzungsstruktur werde durch die entsprechenden Nutzflächen mit den dazugehörigen landwirtschaftlichen Betrieben charakterisiert. Die nur Zweitwohnbedürfnissen dienenden Kleinobjekte lägen somit inmitten eines von der Land- und Forstwirtschaft geprägten Grünlandgebietes. Durch die beschriebene Ablage zu den geplanten Siedlungsräumen, zu den nächstgelegenen Baulichkeiten und zu den im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Baulandbereichen sei derzeit und auch in Zukunft keine räumliche Verbindung zu diesen erkennbar oder abzusehen. Es könne auch durch den Verwendungszweck kein funktioneller Zusammenhang zur vorherrschenden und auch künftigen Struktur abgeleitet werden. Die gegenständlichen Bauten widersprächen den Strukturverhältnissen. Solche Baumaßnahmen abseits der geplanten Siedlungsräume bedeuteten einen Einbruch in einheitlich strukturierte Grünräume, sie führten zur Zersiedelung und Verhüttelung, was wiederum letztlich nachteilige Auswirkungen für das Landschaftsbild bzw. -gefüge hervorrufe.

Hiezu äußerte die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 28. Februar 1986, daß die Objekte schon einige Jahre vor dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes errichtet worden seien.

Vom Ausnahmewerber wurden am 17. März 1986 noch fehlende Pläne, eine Stellungnahme der Nachbarn sowie eine Mitteilung des Altbürgermeisters, wonach er nach dem Kauf der Liegenschaft dem Ausnahmewerber, der einen alten Getreidekasten erworben habe, erklärt habe, gegen das Aufstellen des Getreidekastens keine Einwendungen zu haben, vorgelegt.

Am 7. April 1986 wurde der belangten Behörde von der Beschwerdeführerin das Gutachten des Amtssachverständigen für Naturschutz vom 18. März 1986 vorgelegt. In diesem wurde im wesentlichen ausgeführt, oberhalb des alten einstöckigen Getreidekastens sei ein eingeschossiges (weiteres) Wohngebäude, größtenteils aus Holz, Dimension einer mittleren Almhütte (Vorderfront teilweise verglast: Ateliergebäude) errichtet worden. Mit Ausnahme der Glasfront sei die Bauweise noch ortsüblich. Die Lage vermindere die Einsehbarkeit des im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Grundstückes. Großräumig betrachtet könne die umgebende Landschaft als verhältnismäßig stark strukturiert angesehen werden. Dies sei durch die räumliche Verteilung der Einzelhöfe und die vielfach von Hecken und Baumreihen umsäumten Wiesenflächen in Gemengelage mit Waldparzellen begründet, auch sei im gegenständlichen Bereich bis in unmittelbare Nähe Siedlungsgebiet in Form von Hausneubauten zu beobachten. Infolge dieser Umstände sei der landwirtschaftliche Wert des Gebietes bereits auf Teilflächen vermindert anzusehen. Nordwestlich der gegenständlichen Objekte befinde sich weiters eine in Holzbaukonstruktion ausgeführte Doppelgarage (Flugdach), für die es ebenfalls keine Bewilligung gebe. Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sei die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für Zweithäuser im landschaftlich geschützten Grünland negativ zu beurteilen. Die Errichtung eines Bauwerkes bedinge zwangsläufig eine landschaftliche Beeinträchtigung. Im gegenständlichen Fall

gewähre der verhältnismäßig dichte Baum- und Strauchbewuchs einen sehr guten Sichtschutz. Die Objekte seien in der derzeitigen Ausführung auf Grund ihrer Einbettung im Gelände in relativ geringem Ausmaß störend. Sollte eine rechtliche Sanierung für die Gebäude in Erwägung gezogen werden, so müsse aber gesagt werden, daß jede weitere Belastung bzw. Störung des Landschaftsbildes aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes äußerst kritisch zu sehen sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde gemäß § 19 Abs. 3 in Verbindung mit § 17 Abs. 3 lit. a ROG 1977 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 52/1984 dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 21. November 1985 die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt. Zur Begründung wurde nach Wiedergabe des wesentlichen Inhaltes der bereits genannten Gutachten sowie der angezogenen Bestimmungen dargelegt, die Entscheidung stütze sich auf das Raumordnungsgutachten des Amtssachverständigen vom 17. Februar 1986. Auf Grund dessen werde als erwiesen angenommen, daß das Grundstück in einem Bereich mit überwiegend einheitlicher, durch die Land- und Forstwirtschaft geprägten Struktur liege. Dies werde durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebe verdeutlicht. Diesen tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend sei der Gemeindeteil als Grünland, ländliches Gebiet mit teils land- und teils forstwirtschaftlicher Nutzung, gewidmet. Die Gemeinde habe in diesem Ortsteil auch Bauland ausgewiesen, um den Bauwünschen Rechnung zu tragen. Dadurch werde auch die Absicht der Gemeinde verdeutlicht, Wohnbauten nur in dem als Bauland ausgewiesenen Bereich zuzulassen und das übrige, nur mit vereinzelten landwirtschaftlichen Betrieben bebaute Gebiet der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten und nicht durch Wohnbauten zu beeinträchtigen. Daß dieses Gebiet in seiner landschaftlichen Ursprünglichkeit schützenswert sei, zeige die Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet; dies sei auch aus dem eingeholten Naturschutzgutachten ersichtlich. Wenn auch in diesem Gutachten die Baumaßnahme aus naturschutzbehördlicher Sicht nicht gänzlich negativ beurteilt werde, da in der Umgebung bereits weitere Bauten bestehen und die gegenständlichen Baulichkeiten kaum zu sehen seien, sei aus der Sicht der Raumordnung jedoch das Vorhaben negativ zu beurteilen. Die bestehenden Gebäude des Ausnahmewerbers würden ausschließlich als Wohnhaus bzw. als Arbeitsobjekt genutzt und stünden in keinerlei funktionellem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Struktur. Sie befänden sich somit in völligem Widerspruch zur tatsächlichen und auch durch den Flächenwidmungsplan der Gemeinde angestrebten agrarischen Nutzungsstruktur. Die Genehmigung sei daher auf Grund der Bestimmungen des § 17 Abs. 3 lit. a ROG wegen mangelnder Bedachtnahme auf die gegebenen und angestrebten Strukturverhältnisse zu versagen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde gemäß Paragraph 19, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 17, Absatz 3, Litera a, ROG 1977 in der Fassung des Gesetzes Landesgesetzblatt Nr. 52 aus 1984, dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 21. November 1985 die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt. Zur Begründung wurde nach Wiedergabe des wesentlichen Inhaltes der bereits genannten Gutachten sowie der angezogenen Bestimmungen dargelegt, die Entscheidung stütze sich auf das Raumordnungsgutachten des Amtssachverständigen vom 17. Februar 1986. Auf Grund dessen werde als erwiesen angenommen, daß das Grundstück in einem Bereich mit überwiegend einheitlicher, durch die Land- und Forstwirtschaft geprägten Struktur liege. Dies werde durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebe verdeutlicht. Diesen tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend sei der Gemeindeteil als Grünland, ländliches Gebiet mit teils land- und teils forstwirtschaftlicher Nutzung, gewidmet. Die Gemeinde habe in diesem Ortsteil auch Bauland ausgewiesen, um den Bauwünschen Rechnung zu tragen. Dadurch werde auch die Absicht der Gemeinde verdeutlicht, Wohnbauten nur in dem als Bauland ausgewiesenen Bereich zuzulassen und das übrige, nur mit vereinzelten landwirtschaftlichen Betrieben bebaute Gebiet der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten und nicht durch Wohnbauten zu beeinträchtigen. Daß dieses Gebiet in seiner landschaftlichen Ursprünglichkeit schützenswert sei, zeige die Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet; dies sei auch aus dem eingeholten Naturschutzgutachten ersichtlich. Wenn auch in diesem Gutachten die Baumaßnahme aus naturschutzbehördlicher Sicht nicht gänzlich negativ beurteilt werde, da in der Umgebung bereits weitere Bauten bestehen und die gegenständlichen Baulichkeiten kaum zu sehen seien, sei aus der Sicht der Raumordnung jedoch das Vorhaben negativ zu beurteilen. Die bestehenden Gebäude des Ausnahmewerbers würden ausschließlich als Wohnhaus bzw. als Arbeitsobjekt genutzt und stünden in keinerlei funktionellem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Struktur. Sie befänden sich somit in völligem Widerspruch zur tatsächlichen und auch durch den Flächenwidmungsplan der Gemeinde angestrebten agrarischen Nutzungsstruktur. Die Genehmigung sei daher auf Grund der Bestimmungen des Paragraph 17, Absatz 3, Litera a, ROG wegen mangelnder Bedachtnahme auf die gegebenen und angestrebten Strukturverhältnisse zu versagen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und

Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in der von ihr erstatteten Gegenschrift beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Für den Beschwerdefall sind insbesondere folgende Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977, LGB1. Nr. 26, in der Fassung des Gesetzes LGB1. Nr. 52/1984, von Bedeutung: Für den Beschwerdefall sind insbesondere folgende Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977, LGB1. Nr. 26, in der Fassung des Gesetzes LGB1. Nr. 52 aus 1984,, von Bedeutung:

"§ 19

1. (1) Absatz eins, Maßnahmen, die sich auf den Raum auswirken und die auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften einer Bewilligung, Genehmigung oder dgl. der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich bedürfen, können vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes an nur in Übereinstimmung mit der Flächenwidmung, insbesondere Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur innerhalb des Baulandes (§ 12) und entsprechend der festgelegten Nutzungsart bewilligt, genehmigt oder sonst zugelassen werden. Maßnahmen, die sich auf den Raum auswirken und die auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften einer Bewilligung, Genehmigung oder dgl. der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich bedürfen, können vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes an nur in Übereinstimmung mit der Flächenwidmung, insbesondere Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur innerhalb des Baulandes (Paragraph 12,) und entsprechend der festgelegten Nutzungsart bewilligt, genehmigt oder sonst zugelassen werden.

...

- (3) Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1

können, wenn es sich nicht um Apartmenthäuser, Feriendörfer oder

Wochenendsiedlungen oder um Einkaufszentren handelt, für bestimmte

Grundflächen von der Gemeindevertretung ... 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 und bei

Bauvorhaben für Wohnbauten ... eine Gesamtgeschoßfläche von 200 m<sup>2</sup>

nicht überschreitet. ... Die Bewilligung bedarf der Genehmigung

der Landesregierung; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie

nicht binnen drei Monaten nach Einlangen des Beschlusses der

Gemeindevertretung ... und der zur Beurteilung des Ansuchens der

Gemeinde erforderlichen Unterlagen bei der Landesregierung von dieser versagt wird. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Bewilligung gesetzwidrig ist oder einen Tatbestand des § 17 Abs. 3 bewirken würde. ... Gemeinde erforderlichen Unterlagen bei der Landesregierung von dieser versagt wird. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Bewilligung gesetzwidrig ist oder einen Tatbestand des Paragraph 17, Absatz 3, bewirken würde. ...

§ 17 Paragraph 17

1. (3) Absatz 3, Die Landesregierung hat die Genehmigung zu versagen:

a) bei Fehlen der Bedachtnahme auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse oder die sonstigen bei der Aufstellung des Flächenwidmungsplanes zu beachtenden Bestimmungen dieses Gesetzes; ..."

Die Beschwerdeführerin vertritt zunächst die Meinung, es gelte die aufsichtsbehördliche Genehmigung gemäß § 19 Abs. 3 ROG als erteilt, weil die belangte Behörde nicht innerhalb von drei Monaten diese versagt habe. Die

Beschwerdeführerin vertritt zunächst die Meinung, es gelte die aufsichtsbehördliche Genehmigung gemäß Paragraph 19, Absatz 3, ROG als erteilt, weil die belangte Behörde nicht innerhalb von drei Monaten diese versagt habe.

Diesem Vorbringen kommt jedoch keine Berechtigung zu.

Es ist zwar richtig, daß das Ersuchen der Beschwerdeführerin um aufsichtsbehördliche Genehmigung des von der Gemeindevertretung gefaßten Beschlusses vom 21. November 1985 am 22. Jänner 1986 bei der belangten Behörde eingelangt ist und diese erst mit dem gegenständlich angefochtenen Bescheid vom 12. Mai 1986, der Beschwerdeführerin zugestellt am 14. Mai 1986, die Genehmigung versagte. Wie bereits in der Sachverhaltsdarstellung aufgezeigt wurde, lagen jedoch im Zeitpunkt des Einlangens des Beschlusses vom 21. November 1985 bei der belangten Behörde entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin keineswegs alle zur Beurteilung des Ansuchens durch die Gemeinde erforderlichen Unterlagen vor. Es fehlten Pläne, eine Stellungnahme der Anrainer usw., welche erst am 17. März 1985 vom Ausnahmewerber selbst vorgelegt wurden, ganz abgesehen von weiters erforderlichen gutachtlichen Stellungnahmen (vgl. in diesem Zusammenhang auch die diesbezügliche Verordnung der Landesregierung vom 27. Februar 1985, LGBl. Nr. 19, auf die bereits verwiesen wurde). Die Versagung durch die belangte Behörde erfolgte somit rechtzeitig. Es ist zwar richtig, daß das Ersuchen der Beschwerdeführerin um aufsichtsbehördliche Genehmigung des von der Gemeindevertretung gefaßten Beschlusses vom 21. November 1985 am 22. Jänner 1986 bei der belangten Behörde eingelangt ist und diese erst mit dem gegenständlich angefochtenen Bescheid vom 12. Mai 1986, der Beschwerdeführerin zugestellt am 14. Mai 1986, die Genehmigung versagte. Wie bereits in der Sachverhaltsdarstellung aufgezeigt wurde, lagen jedoch im Zeitpunkt des Einlangens des Beschlusses vom 21. November 1985 bei der belangten Behörde entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin keineswegs alle zur Beurteilung des Ansuchens durch die Gemeinde erforderlichen Unterlagen vor. Es fehlten Pläne, eine Stellungnahme der Anrainer usw., welche erst am 17. März 1985 vom Ausnahmewerber selbst vorgelegt wurden, ganz abgesehen von weiters erforderlichen gutachtlichen Stellungnahmen vergleiche , in diesem Zusammenhang auch die diesbezügliche Verordnung der Landesregierung vom 27. Februar 1985, Landesgesetzblatt , Nr. 19, auf die bereits verwiesen wurde). Die Versagung durch die belangte Behörde erfolgte somit rechtzeitig.

Soweit die Beschwerdeführerin eine Rechtswidrigkeit darin erblickt, daß die belangte Behörde allein das Gutachten des Amtssachverständigen für Raumordnungsfragen vom 17. Februar 1986 zur Beurteilung herangezogen habe, kann ihr der Verwaltungsgerichtshof ebenfalls nicht folgen, zumal die belangte Behörde auch auf das Gutachten des Amtssachverständigen für Naturschutz Bezug genommen hat. Daß das von der Beschwerdeführerin eingeholte Privatgutachten des Ortsplaners nicht als (taugliche) Entscheidungsgrundlage miteinbezogen wurde, vermag nicht zu verwundern, zumal dieser Sachverständige davon ausging, daß durch die gegenständlichen Gebäude keine zusammenhängende Fläche neu angerissen werde, weil diese schon seit etwa zwei Jahrzehnten dort stünden. Daß konsenslos errichtete Gebäude bestehen, vermag aber den Grünlandeinbruch nicht zu rechtfertigen. Im übrigen mußte dieser Sachverständige selbst zugeben, daß ein Neubau auf Grund der Streulage abzulehnen sei.

Es ist der Beschwerdeführerin zwar beizupflichten, daß die Widmung einer Fläche als Grünland allein noch nicht ausreicht, ein dieser Widmung widersprechendes Bauvorhaben nicht zu genehmigen, vielmehr auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalles Bedacht zu nehmen ist (vgl. z. B. das hg. Erkenntnis vom 26. Mai 1983, Zl. 82/06/0086). Dies ist aber gegenständlich geschehen. Die belangte Behörde hat ihre Erwägungen insbesondere auf das unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation erstellte Gutachten des Amtssachverständigen für Raumordnungsfragen vom 17. Februar 1986, dessen wesentlicher Inhalt bereits in der Sachverhaltsdarstellung wiedergegeben wurde und dem die Beschwerdeführerin nicht wirksam entgegengetreten ist, gestützt. Der daraus und auch aus dem übrigen Ermittlungsverfahren gezogene Schluß, daß das gegenständliche Bauvorhaben den gegebenen bzw. angestrebten Strukturverhältnissen widerspreche, entspricht der Sach- und Rechtslage. Bedeutet es doch zufolge seiner Streulage einen beträchtlichen Einbruch in ein vorherrschend landwirtschaftlich strukturiertes Gebiet, zumal keine räumliche Verbindung zum ausgewiesenen Baulandbereich besteht. Als unzutreffend erweisen sich in diesem Zusammenhang auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin, es könne allenfalls deshalb nicht gesagt werden, daß ein "völliger Widerspruch" zur Nutzungsstruktur vorliege, weil der Ausnahmewerber ein Künstler sei, der auch Landschaftsbilder male. Eine derartige Begründung findet in der Gesetzeslage keine Deckung. Es ist der Beschwerdeführerin zwar beizupflichten, daß die Widmung einer Fläche als Grünland allein noch nicht ausreicht, ein dieser Widmung widersprechendes Bauvorhaben nicht zu genehmigen, vielmehr auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalles Bedacht zu nehmen ist vergleiche , z. B. das hg. Erkenntnis vom 26. Mai 1983, Zl. 82/06/0086). Dies ist aber

gegenständlich geschehen. Die belangte Behörde hat ihre Erwägungen insbesondere auf das unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation erstellte Gutachten des Amtssachverständigen für Raumordnungsfragen vom 17. Februar 1986, dessen wesentlicher Inhalt bereits in der Sachverhaltsdarstellung wiedergegeben wurde und dem die Beschwerdeführerin nicht wirksam entgegengetreten ist, gestützt. Der daraus und auch aus dem übrigen Ermittlungsverfahren gezogene Schluß, daß das gegenständliche Bauvorhaben den gegebenen bzw. angestrebten Strukturverhältnissen widerspreche, entspricht der Sach- und Rechtslage. Bedeutet es doch zufolge seiner Streulage einen beträchtlichen Einbruch in ein vorherrschend landwirtschaftlich strukturiertes Gebiet, zumal keine räumliche Verbindung zum ausgewiesenen Baulandbereich besteht. Als unzutreffend erweisen sich in diesem Zusammenhang auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin, es könne allenfalls deshalb nicht gesagt werden, daß ein "völliger Widerspruch" zur Nutzungsstruktur vorliege, weil der Ausnahmewerber ein Künstler sei, der auch Landschaftsbilder male. Eine derartige Begründung findet in der Gesetzeslage keine Deckung.

Soweit die Beschwerdeführerin auf den Beschluß der Salzburger Landesregierung vom 3. Dezember 1984 (Erlaß vom 11. Dezember 1984, Zl. 1-1209/905-1966, betreffend gesetzwidrige Bauführungen sowie den in Erläuterung hiezu ergangenen Erlaß vom 23. April 1985, Zl. 1-1209/924-1966) Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, es werde darin angeregt, bei Beseitigung von Mißständen die einschlägigen Bestimmungen der Raumordnung usw. großzügig anzuwenden, der gegenständliche Sachverhalt falle darunter, dies hätte die belangte Behörde nicht entsprechend berücksichtigt, ist ihr zu entgegnen, daß es sich bei den genannten Erlässen um keine verbindlichen, normativen Charakter aufweisende Regelungen handelt, auf deren Anwendung ein Rechtsanspruch zusteht (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 12. Februar 1987, Zl. 85/06/0200), wie dies auch in der Gegenschrift der belangten Behörde zutreffend dargelegt wurde. Soweit die Beschwerdeführerin auf den Beschluß der Salzburger Landesregierung vom 3. Dezember 1984 (Erlaß vom 11. Dezember 1984, Zl. 1-1209/905-1966, betreffend gesetzwidrige Bauführungen sowie den in Erläuterung hiezu ergangenen Erlaß vom 23. April 1985, Zl. 1-1209/924-1966) Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, es werde darin angeregt, bei Beseitigung von Mißständen die einschlägigen Bestimmungen der Raumordnung usw. großzügig anzuwenden, der gegenständliche Sachverhalt falle darunter, dies hätte die belangte Behörde nicht entsprechend berücksichtigt, ist ihr zu entgegnen, daß es sich bei den genannten Erlässen um keine verbindlichen, normativen Charakter aufweisende Regelungen handelt, auf deren Anwendung ein Rechtsanspruch zusteht vergleiche , das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 12. Februar 1987, Zl. 85/06/0200), wie dies auch in der Gegenschrift der belangten Behörde zutreffend dargelegt wurde.

Letztlich vermag auch das Vorbringen, es habe eine mündliche Zusage des seinerzeitigen Bürgermeisters der Gemeinde (fast zehn Jahre vor Erlassung des Flächenwidmungsplanes) hinsichtlich des gegenständlichen Vorhabens vorgelegen, nicht durchzuschlagen. Vermögen doch mündliche Zusagen selbst baubehördlicher Organe keine rechtliche Wirksamkeit zu entfalten und eine erforderliche Bescheiderlassung nicht zu ersetzen. Daß die Errichtung der vorliegenden (Wohn)Gebäude seinerzeit keiner Baubewilligung bedurft hätte, wird nicht einmal von der Beschwerdeführerin behauptet. Des weiteren hat der seinerzeitige Bürgermeister in seiner schriftlichen Stellungnahme zum Ausdruck gebracht, daß er damals lediglich erklärt habe, gegen die Aufstellung des auf einem anderen Grundstück wegen Neubau eines Stadels abgerissenen Getreidekastens nichts einzuwenden gehabt zu haben, dieses aber als Wohnobjekt umfunktioniert und dazu noch ein weit größeres zusätzliches Wohngebäude errichtet wurde.

Der belangten Behörde unterliefe daher keine Rechtswidrigkeit, wenn sie der mit Beschluß der Gemeindevertretung der Beschwerdeführerin erteilten Ausnahmegenehmigung die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagte.

Da es somit der Beschwerdeführerin nicht gelungen ist, die von ihr behaupteten Rechtswidrigkeiten des angefochtenen Bescheides darzutun, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Da es somit der Beschwerdeführerin nicht gelungen ist, die von ihr behaupteten Rechtswidrigkeiten des angefochtenen Bescheides darzutun, war die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 243/1985. Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers Bundesgesetzblatt Nr. 243 aus 1985,.

Wien, am 15. Oktober 1987

#### **Schlagworte**

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Diverses BauRallg11/4 Planung Widmung

BauRallg3 Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1 Individuelle Normen und Parteienrechte Diverses VwRallg9/5 Bescheidbegriff  
Mangelnder Bescheidcharakter Belehrungen Mitteilungen Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten  
Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1987:1986060155.X00

**Im RIS seit**

11.07.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

16.03.2018

**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)