jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2008/6/26 2008/06/0025

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.06.2008

Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;
L82000 Bauordnung;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §56;
BauRallg;
ROG Slbg 1977 §19 Abs3;
ROG Slbg 1992 §24 Abs3;
ROG Slbg 1998 §24 Abs3;

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 des J S in S, vertreten durch Mag. Georg Schmeissner, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Nonntaler Hauptstraße 1a, gegen die Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 28. Dezember 2007, Zl. 20703- 3/23119/6-2007, betreffend eine Ausnahmebewilligung nach § 24 Abs. 3 ROG 1998 (mitbeteiligte Partei: Gemeinde S, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines Grundstückes im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde, welches als Grünland gewidmet ist. Darauf befinden sich zwei Gebäude, die ohne baubehördlichen Konsens errichtet wurden.

Dieses Grundstück, Nr. 384/17, grenzt an die O Landesstraße, die im fraglichen Bereich vom T-See durch schmale Grundstücke getrennt ist, darunter auch das Grundstück Nr. 387/3, welches zum anderen Grundstück des Beschwerdeführers gehört.

Den Verwaltungsakten ist zu entnehmen, dass mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 9. April 1962 dem Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers die nachträgliche "Zustimmung vom Standpunkt des Naturschutzes" zur

(bereits erfolgten) Errichtung einer Terrasse mit Stufen, sowie eines Bootshauses mit Aufziehvorrichtung auf dem Grundstück Nr. 387/3 verweigert wurde. Diesbezüglich erging mit Bescheid der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft vom 22. Februar 1963 ein Wiederherstellungsauftrag. Im Jahr 1974 ersuchten der Beschwerdeführer und sein Rechtsvorgänger hinsichtlich des Grundstückes Nr. 384/17 (das ihnen damals je zur Hälfte gehörte) um die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 19 des damaligen Raumordnungsgesetzes (ROG) zur Errichtung eines Wohnhauses, dazu gab es in der Folge eine weitere Eingabe vom 16. Oktober 1976 (zwecks Errichtung eines Ferienhauses). Das Ansuchen blieb letztlich erfolglos (in den Verwaltungsakten befindet sich auch ein abweislicher naturschutzbehördlicher Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 4. Dezember 1975).

Mit Bescheid vom 16. Juni 1983 verfügte der Bürgermeister der Gemeinde die Beseitigung der bewilligungspflichtigen, aber bewilligungslos errichteten Bauten auf dem Grundstück Nr. 384/17. Dieser Bescheid wurde mit Berufungsbescheid der Gemeindevertretung vom 9. November 1983 behoben, weil sich auf dem Grundstück tatsächlich zwei Hütten befänden, die Wohnzwecken dienten (und nicht wie im erstinstanzlichen Bescheid angenommen bloß ein Kellergeschoß), weshalb eine neuerliche Entscheidung erforderlich sei. Demgemäß wurde mit Bescheid des Bürgermeisters vom 27. Dezember 1983 die Beseitigung der beiden auf dem Grundstück errichteten Hütten und die Wiederherstellung des Urzustandes aufgetragen. Die dagegen erhobene Berufung und die weiters erhobene Vorstellung blieben erfolglos (abweislicher Vorstellungsbescheid vom 11. Oktober 1984). Zwischenzeitig hatten der Beschwerdeführer und sein Rechtsvorgänger mit Schriftsatz vom 12. September 1984 die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 19 Abs. 3 des (damaligen) ROG 1977 beantragt. Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens wies die Gemeindevertretung mit Bescheid vom 25. Oktober 1984 diesen Antrag ab. Zur Begründung heißt es, im durchgeführten Ermittlungsverfahren sei festgestellt worden, dass für dieses Grundstück bereits mehrmals um eine Ausnahmegenehmigung angesucht worden sei. Die Gemeindevertretung habe bereits zweimal die Zustimmung erteilt, jedoch sei die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt worden. Daraufhin habe sich die Gemeindevertretung eingehend mit dieser Angelegenheit befasst, und es sei festgestellt worden, dass "das Amt der Salzburger Landesregierung" bereits vor Jahren den Hang, auf welchem sich das besagte Grundstück befinde, als Rutschhang bezeichnet habe und daher eine Anschneidung dieses Hanges eine Gefahr für das gesamte Gebiet bedeuten würde, zumal am Fuße dieses Hanges die Landesstraße vorbeiführe. Weiters sei die Gemeindevertretung der einhelligen Auffassung, dass eine Verbauung dieses Grundstückes einen wesentlichen Einbruch in die geschlossene und geschützte Grünlandzone bedeuten würde. Es habe sich auch die Landesstraßenverwaltung negativ zu diesem Ansuchen ausgesprochen, weil derzeit keine Zufahrt zu diesem Grundstück bestehe und eine Einzelzufahrt bzw. Ausfahrt zur Landesstraße nicht bewilligt werde. Weiters sei die Trinkwasserversorgung nicht gesichert, weil die Gemeindewasserleitung ca. 500 m weiter nördlich von diesem Gebiet ende. Ein Abwasserkanal sei ebenfalls nicht vorhanden, und weil dieses Grundstück unmittelbar am Ufer des Sees liege, sei dies von sehr großer Bedeutung. Weiters sei gegen die Antragsteller ein Demolierungsverfahren für die beiden auf dem Grundstück bereits errichteten Hütten, die an den Wochenenden zu Wohnzwecken dienten, anhängig.

Der Beschwerdeführer und sein Rechtsvorgänger erhoben gegen die abweisliche Entscheidung der Gemeindevertretung Vorstellung. Mit Vorstellungsbescheid vom 22. Jänner 1986 wurde der Vorstellung Folge gegeben, weil zunächst zu prüfen gewesen wäre, ob das Gesuch nicht etwa wegen entschiedener Sache zurückzuweisen gewesen wäre.

Eine neuerliche Entscheidung durch die Gemeindevertretung ist den Akten nicht zu entnehmen, wohl aber gibt es in den Akten Hinweise in einem Schriftverkehr zwischen der Gemeinde und der Landesregierung, dass der Flächenwidmungsplan überarbeitet werde.

In einem Schreiben vom 12. März 1997 teilte der Bürgermeister dem Beschwerdeführer und seinem Rechtsvorgänger mit, am 7. Jänner 1997 sei ein neuer Flächenwidmungsplan der Gemeinde von der Aufsichtsbehörde genehmigt worden. Die angestrebte Aufnahme ihres Grundstückes Nr. 384/17 in das Bauland sei von der Gemeindevertretung abgelehnt worden, weshalb es nach wie vor als Grünland gewidmet sei (verwiesen wird auf den rechtskräftigen Demolierungsbescheid, dem nicht nachgekommen worden sei).

In einem Schreiben vom 5. Juni 2000 forderte die zuständige Bezirkshauptmannschaft (als Naturschutzbehörde) den Beschwerdeführer und die damalige Miteigentümerin der beiden Grundstücke auf, verschiedene aus naturschutzfachlicher Sicht nicht bewilligungsfähige bzw. nicht bewilligte Anlagen zu beseitigen und den früheren Zustand wieder herzustellen.

Das nunmehrige Teilverfahren, welches dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegt, beginnt mit einer Eingabe des Beschwerdeführers (der nunmehr Alleineigentümer der beiden Grundstücke ist) vom 9. August 2000 (bei der Gemeinde eingelangt am 12. August 2002, mit welcher er um die Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998 für die Errichtung von zwei Gerätehütten auf seinem Grundstück ersuchte, die ihm als Lagerraum dienten (verwiesen wird auf beiliegende Pläne; es handelt sich offenkundig um die bereits bestehenden Gebäude). Mit der vom Bürgermeister gefertigten Erledigung vom 3. Oktober 2005 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, binnen einer bestimmten Frist ein positives Gutachten (eines Ortsplaners) vorzulegen, aus dem hervorgehe, dass die beabsichtigte Bebauung keinen Widerspruch zur Flächenwidmung und zum räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde darstelle.

Daraufhin legte der Beschwerdeführer ein Gutachten des Ziviltechnikers DI A. vom 20. August 2002 vor. Darin heißt es, das gegenständliche Vorhaben betreffe die rechtliche Sanierung von zwei Objekten mit einem Geräteraum, einem Umkleideraum bzw. einem Aufenthaltsraum, welche an Wochenenden während der Sommerzeit genutzt würden. Die beiden Objekte seien im Jahr 1971 errichtet worden. Der Geräteraum diene zur Unterbringung von Segel, Takelageteilen und Segelzubehör. Die beiden Objekte seien aus einer Holzkonstruktion hergestellt, Fundamente und Stützmauern seien betoniert. Der Lagerraum umfasse 15 m2 und der Umkleideraum 8,8 m2.

Das Grundstück Nr. 384/17 liege direkt an der Landesstraße. Die beiden Objekte lägen hangseitig ca. 20 m nördlich der Straße. Zwischen der Straße und dem See liege ein ca. 5 m schmaler Seeuferstreifen. Das Grundstück Nr. 387/3, ca. 40 m2 groß, sei im Besitz der "Familie" des Beschwerdeführers. Darauf befinde sich eine ca. 1 m hohe Bootshütte, welche von der Bezirkshauptmannschaft naturschutzbehördlich genehmigt und ausschließlich zur Unterbringung des Bootes geeignet sei. Das Grundstück (gemeint: Nr. 384/17) sei mittlerweile stark mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, sodass die beiden Objekte kaum noch in Erscheinung träten. Die Anlage mache einen sehr gepflegten Eindruck.

Nach Wiedergabe des § 24 Abs. 3 ROG 1998 heißt es weiter, das Objekt liege im Landschaftsschutzgebiet (Seenschutzverordnung LGBl. Nr. 77/1971 und Nr. 67/1976). Die Wasserversorgung erfolge über einen eigenen Brunnen mit positiven Wasseruntersuchungsbefund, die Abwasserbeseitigung durch "Anschluss an den RHV", die Energieversorgung durch die SAG, die Zufahrt erfolge direkt von der Landesstraße aus.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept seien folgende für das gegenständliche Vorhaben relevanten Ziele und Maßnahmen festgelegt: Im Kapitel 5, Besiedlung und Bebauung, unter Abschnitt 5.2.1., Siedlungsleitbild: keine weitere Verbauung des Seeufers; keine weitere Zulassung von Zweitwohnungen und Ferien- bzw. Wochenendhäusern; beim südlichen Gemeindegebiet: Ziele: der unmittelbare Seeuferbereich zwischen Seeham und Seeleiten sei von jeder weiteren Verbauung freizuhalten. Nach dem Siedlungskonzept Karte 3 liege das Vorhaben im Randbereich zur Bauverbotszone (Naturschutzgebiet, Seeuferbereich, Gefährdungsbereich). Die Familie des Beschwerdeführers habe eine behinderte Tochter (Zwergwuchs), welche öffentliche Badeanlagen nicht besuchen könne und aus psychologischen Gründen auch nicht wolle. Für sie sei das kleine Ufergrundstück und der Umkleide- bzw. Aufenthaltsraum auf dem größeren Grundstück von außerordentlicher Bedeutung. Der Geräteraum sei zum Verstauen der Segel, der Takelageteile und Segeleinrichtungen notwendig, weil in der 1 m hohen Bootshütte dafür kein Platz vorhanden sei. Zudem würden in der Gerätehütte auch Werkzeug zur Pflege des Grundstückes gelagert. Auf Grund "diverser Zusagen von Seiten der Landesregierung" sei vom Vater des Beschwerdeführers das Grundstück mit großem Aufwand gestaltet und bepflanzt und es seien "im guten Glauben an eine Genehmigung" die beiden Objekte errichtet worden.

Im eigentlichen Gutachten heißt es weiter, das bestehende Objekt liege nicht unmittelbar im Seeuferbereich, es werde durch die Landesstraße von diesem getrennt. Eine Beeinträchtigung des Seeufers sei daher nicht gegeben. Durch den Bewuchs auf dem Grundstück träten die beiden Objekte nicht in Erscheinung. Die Umgebung des Grundstückes sei landwirtschaftlich geprägt, freie mehrmähdige Wiesen und Flächen mit Baumbestand. Das Erscheinungsbild des Grundstückes mit Bewuchs ordne sich der vorhandenen Landschaftsstruktur unter.

Auf Grund der Aussagen und Zielvorgaben im Räumlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan sei festzustellen:

Das Grundstück mit den beiden Objekten sei vom Seeufer durch die Landesstraße getrennt, könne daher nicht mehr als unmittelbarer Seeuferbereich gewertet werden. Somit sei auch kein Widerspruch zur Zielformulierung - keine

weitere Verbauung der Seeufer - gegeben. Hier handle es sich nicht um Zweitwohnungen oder Ferien- bzw. Wochenendhäuser. Das Grundstück Nr. 384/17 sei von keinem Bauverbotsbereich betroffen. Das Vorhaben stehe somit nicht im Widerspruch zu den im räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen.

Die Gemeindevertretung gab mit Bescheid vom 31. Mai 2006 dem Ansuchen vom 9. August 2002 nicht statt. Nach zusammengefasster Darstellung der Vorgeschichte seit 1976 und Wiedergabe des Gutachtens DI A. heißt es zur Begründung, die Gemeindevertretung habe in ihrer Sitzung vom 30. Jänner 2006 über das Ansuchen unter Einbeziehung dieses Gutachtens beraten. Nach Abwägung aller vorliegenden Unterlagen sei das Ansuchen von der Gemeindevertretung mit nachstehender Begründung einstimmig abgelehnt worden: In unmittelbarer Umgebung befänden sich acht Anrainer, die ebenfalls ein Hanggrundstück und jenseits der Landesstraße ein kleines Seegrundstück besäßen. Sie alle seien in der selben Situation wie der Antragsteller und es sei damit zu rechnen, dass alle an die Gemeindevertretung wegen der Aufstellung einer Gerätehütte herantreten würden. Die Gemeindevertretung spreche sich einstimmig grundsätzlich gegen jegliche Verbauung dieses Hanges aus. Es sei festgestellt worden, dass der Verkehr auf der Landesstraße durch Hangwasser von den betroffenen Grundstücken beeinträchtigt sei und es sich um einen Rutschhang handle. Dies sei auch der Grund, dass die Gemeindevertretung bei der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in diesem Bereich trotz Widerstandes der Grundeigentümer kein Bauland gewidmet habe. Im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde sei dieser Hang als "rutschungsgefährdeter Bereich" gekennzeichnet (Nutzungsbeschränkungen gemäß der Karte 1).

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, in welcher er unter anderem bemängelte, dass sich die Behörde über das Gutachten DI A. hinweggesetzt habe. Es stehe im ROG nirgendwo geschrieben, dass zur vorsorglichen Abwehr von Anträgen irgendwelcher potenzieller Antragsteller einem konkreten Antragsteller die Ausnahmegenehmigung gemäß § 24 Abs. 3 ROG nicht zu erteilen sei. Vielmehr lägen alle Voraussetzungen dafür vor, dass der Antrag bewilligt werde. Es sei darauf zu verweisen, dass die gegenständliche Hütte (Anmerkung: in der Vorstellung stets in der Einzahl) schon seit Jahrzehnten am selben Ort stehe und sich in der Nachbarschaft keine vergleichbaren Bauten befänden.

Wenn seitens der Behörde darauf verwiesen werde, dass es sich beim gegenständlichen Hang um einen rutschungsgefährdeten Bereich handle, so sei es gerade auch aus diesem Grund unumgänglich, ihm die beantragte Ausnahmebewilligung zu erteilen. Wie mehrfach betont, sei die Hütte Ende der 1960er Jahre errichtet worden und es seien insbesondere Einbauten in den Boden, Fundamente und Aufbauten errichtet worden. All diese baulichen Anlagen hätten sich über die Jahrzehnte hinweg harmonisch und statisch einwandfrei in das Hanggefüge eingebettet. Dieses Bauwerk trage erheblich zur Stabilisierung des Hanges bei und es dürfe keineswegs in das Hanggefüge eingegriffen werden. Auch der Beschwerdeführer selbst werde sich hüten, irgendwelche baulichen Änderungen vorzunehmen, um drohende Hangrutschungen hintanzuhalten.

Wenn jetzt jedoch die Bewilligung versagt werden sollte, so habe dies zur Konsequenz, dass er die Hütte entfernen müsse, wodurch einerseits die für die Hangstabilisierung notwendigen Auflasten wegfielen, andererseits die Oberfläche durch das einzubringende Verfüllungsmaterial aufgeweicht werde. Es bestehe sodann die Gefahr, dass durch Oberflächenwässer der Hang soweit instabil werde, dass gerade die von der Gemeindevertretung befürchtete Hangrutschung durch diesen unnötigen Eingriff ausgelöst werde. Auch aus bautechnischen Überlegungen sei es daher geboten, die gegenständliche Hütte so zu belassen, wie sie nunmehr seit Jahrzehnten bestehe.

Die Gemeinde äußerte sich zur Vorstellung ablehnend (die Stellungnahme ist im angefochtenen Bescheid wiedergegeben) und verwies unter anderem darauf, dass keine Genehmigung nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1977 vorliege. Es treffe lediglich zu, dass Bauten, die nachweislich vor dem 1. Juli 1978 errichtet worden seien, naturschutzrechtlich als sogenannte Altbestände angesehen worden seien und naturschutzrechtlich keiner Beseitigung mehr zugeführt werden könnten. Das bedeute jedoch keinesfalls, dass daraus eine naturschutzrechtliche Genehmigung abzuleiten sei, auch raumordnungs- und baurechtlich sei eine solche nie erteilt worden. Die Gemeindevertretung könne den Ausführungen im Gutachten DI A. nicht vollinhaltlich folgen, sondern sehe sehr wohl einen Widerspruch zu den im räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen. In den Nutzungsbeschränkungen (Karte 1) sei der gesamte betroffene Hang als "rutschungsgefährdeter Bereich" gekennzeichnet. Dies sei auch der Grund, weshalb bei der generellen Abänderung des Flächenwidmungsplanes trotz zahlreicher Baulandwünsche "die Gemeinde" den Hang im Grünland belassen habe. Wenn sich in der Nachbarschaft keine vergleichbaren Bauten befänden, liege dies daran, dass es sich bei den beiden verfahrensgegenständlichen Hütten um Schwarzbauten handle und die Anrainer im Wissen, das bisher alle Ansuchen auf Einzelbewilligung abgelehnt worden seien, die Errichtung

derartiger Bauten nicht gewagt hätten. Die Gemeindevertretung sei wegen der drohenden Rutschgefahr gegen jegliche Verbauung des Hanges und spreche sich deswegen gegen die Einzelbewilligung aus.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet abgewiesen. Nach Darstellung des Verfahrensganges heißt es zur Begründung insbesondere, der vom Beschwerdeführer genannte Beschluss der Salzburger Landesregierung vom 3. Dezember 1984 zur Vorgangsweise beim Vollzug des § 16 BauPolG (Bauaufträge) sei nicht geeignet, sein Anliegen zu unterstützen. Vielmehr habe der damals für Raumordnungsangelegenheiten zuständige Landesrat in seinem vom Beschwerdeführer nicht erwähnten weiteren Schreiben vom 18. Dezember 1984 festgestellt, dass nach Kenntnis der gesamten Aktenlage die Voraussetzungen zur rechtlichen Sanierung der beiden Hütten nicht gegeben seien. Festzustellen sei in diesem Zusammenhang, dass die örtliche Raumplanung und die örtliche Baupolizei im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde lägen, und mit dem Regierungsbeschluss keine Bindungswirkung für die Gemeinde verbunden gewesen sei. Wenn der Beschwerdeführer nun argumentiere, dass unrechtmäßig errichtete Bauten im Schutzgebiet des Sees, die entgegen dem Auftrag des Naturschutzgesetzes bis 30. Juni 1981 nicht entfernt worden seien, auf Grund des Beschlusses der Salzburger Landesregierung zu genehmigen seien, so stelle dies eine rechtlich nicht mögliche Vermengung unterschiedlicher Rechtsmaterien und Kompetenzbereiche dar. Aus einer naturschutzrechtlich nicht mehr gegebenen Vollstreckbarkeit zur Beseitigung der Hütten ergebe sich nicht Kraft Gesetzes eine "Genehmigungspflicht", gemeint: ein Gebot zur Genehmigung von Schwarzbauten im bau- und raumordnungsrechtlicher Hinsicht.

Das Gutachten des DI A., auf welches sich der Beschwerdeführer berufe, sei in wesentlichen Punkten unrichtig und unvollständig, unschlüssig und widersprüchlich. So entspreche die im Gutachten getätigte Aussage, dass das Grundstück auf Grund der Trennung vom Seeufer durch die Landesstraße nicht mehr als unmittelbarer Seeuferbereich zu werten sei, nicht der bisherigen räumlichen Zuordnung des Seeuferbereiches. Der gleiche Gutachter habe in einem näher bezeichneten anderen Fall ein bestimmtes Grundstück als zum Seeuferbereich gehörend qualifiziert, wobei jedes andere Grundstück weiter weg vom See liege als das nunmehrige Grundstück (und ebenfalls durch die Landesstraße vom See getrennt sei). Es sei somit nicht begründet und nachvollziehbar dargelegt, weshalb das verfahrensgegenständliche Grundstück nunmehr als nicht zum Seeuferbereich gehörend betrachtet werden solle.

Hinsichtlich der Nutzungsbeschränkungen werde im Gutachten ausgeführt, dass das gegenständliche Grundstück nur im Randbereich zur Bauverbotszone liege und von keinem Bauverbotsbereich betroffen sei. Dieser Feststellung könne nicht beigetreten werden. Aus der Karte 3 des räumlichen Entwicklungskonzeptes sei zweifelsfrei zu entnehmen, dass das Grundstück, auch unter Berücksichtigung der nicht parzellenscharfen Darstellung zwar am Rande, jedoch innerhalb der Bauverbotszone liege. Das Gutachten lasse die von der Gemeindevertretung herangezogene Karte 1 des räumlichen Entwicklungskonzeptes, in welcher die Zugehörigkeit des Grundstückes zu einem rutschgefährdeten Gebiet dargestellt werde, völlig außer Acht, ebenso die im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes erfolgte Auseinandersetzung betreffend die nicht erfolgte Baulandausweisung, im gegenständlichen Bereich auf Grund der Rutschgefahr.

Abweichend vom Ansuchen des Beschwerdeführers beziehe sich das Gutachten auf eine Nutzung als Lagerraum und Umkleideraum an Wochenenden während der Sommerzeit, wobei gleichzeitig festgestellt werde, dass es sich nicht um Zweitwohnungen und Ferien- bzw. Wochenendhäuser handle.

Angesichts der aus den angeführten Widersprüchlichkeiten resultierenden mangelhaften Beweiskraft des Gutachtens könne der Gemeindevertretung nicht vorgeworfen werden, dass sie ihre Entscheidung nicht darauf, sondern auf die ihr bekannten planungsrelevanten Tatsachen gestützt habe, wobei sie unter anderem auf die Beurteilung des Gutachtens im Zuge der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes habe zurückgreifen können. Für die Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich um einen Rutschhang handle, sei aus Sicht der belangten Behörde kein weiteres Ermittlungsverfahren erforderlich gewesen, zumal dies eine notorisch bekannte Tatsache darstelle. Bereits mit Bescheid vom 25. Oktober 1984 habe die Gemeindevertretung das damalige Ansuchen um Einzelbewilligung abgelehnt und dies damit begründet, dass der Hang als Rutschhang zu werten sei und eine Anschneidung dieses Hanges eine Gefährdung des gesamten Gebietes zur Folge hätte. Diese Tatsache sei auch im räumlichen Entwicklungskonzept als Planungsgrundlage der Gemeinde dokumentiert. Die von der Gemeindevertretung im bekämpften Bescheid genannten Sachverhaltselemente legten somit eindeutig dem Widerspruch des Ansuchens zu den Planungsgrundlagen der Gemeinde dar. Damit sei eine Ermessensübung gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998 gar nicht mehr möglich (wurde näher ausgeführt). Zur behaupteten Rechtswidrigkeit wegen der

in der Begründung angeführten vorbeugenden Abwehr von möglichen Anträgen im Falle einer Genehmigung sei festzustellen, dass dies eine zusätzliche Erklärung für die von der Gemeinde getroffene Entscheidung darstelle und darin kein Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen zu sehen sei. Wie bereits dargelegt, sei der begehrten Einzelbewilligung der Widerspruch zu den grundsätzlichen Planungsabsichten entgegengestanden. Aber auch für den Fall einer Ermessensübung wäre eine solche nicht von der Aufsichtsbehörde zu beanstanden, weil in der Versagung der Einzelbewilligung zum Zwecke der Hintanhaltung von absehbaren Fehlentwicklungen keine Gesetzwidrigkeit erblickt werden könne. Eine - im Beschwerdefall nicht gebotene - Ermessensübung habe im Einklang mit dem Gesetz zu erfolgen. Im konkreten Fall wäre insbesondere die Vermeidung von Zersiedlung und der Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen als Grundsätze des ROG zum Tragen gekommen.

Mit der Argumentation, dass durch das Entfernen der gesetzwidrig errichteten Gebäude eine Hangrutschung hervorgerufen werden könnte, anerkenne der Beschwerdeführer die Tatsache, dass es sich bei diesem Hang um einen Rutschhand handle. Die daraus abgeleitete Schlussfolgerung, dass in der Sicherung des Rutschhanges eine Rechtfertigung für eine Bewilligung der konsenslos errichteten Hütten erblickt werden könnte, sei nicht plausibel und wenig überzeugend.

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. Auch die mitbeteiligte Gemeinde hat eine ablehnende Gegenschrift eingebracht und in der Folge über Ersuchen des Verwaltungsgerichtshofes die maßgeblichen Teile des Räumlichen Entwicklungskonzeptes vorgelegt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist das Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, LGBl. Nr. 44 - ROG 1998 (Wiederverlautbarung des ROG 1992), in der Fassung LGBl. Nr. 96/2004 anzuwenden.

Gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998 können die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes 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 entgegen steht.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998 (bzw. ROG 1992; früher: § 19 Abs. 3 ROG 1977) eine Dispens mit Bescheidcharakter dar. Nach dem Wortlaut dieser Gesetzesbestimmung hat die Behörde zunächst (in rechtlicher Gebundenheit) zu beurteilen, ob die beantragte Ausnahmegenehmigung einem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht entgegen steht und - falls dies zutrifft - schon deshalb die beantragte Bewilligung zu versagen. Der Widerspruch des Bauvorhabens mit der nach dem bestehenden Flächenwidmungsplan gültigen Widmung reicht allein noch nicht aus, das Bauvorhaben nicht zu genehmigen, setzt doch die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gedanklich eine Widmungswidrigkeit voraus. Vielmehr ist maßgebend, ob nach den konkreten Verhältnissen des Einzelfalles die raumrelevanten Planungsabsichten durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Beurteilung dieser Rechtsfrage setzt auf Tatsachenebene zweierlei voraus, nämlich die Feststellung der für das betreffende Grundstück bestehenden - allenfalls in ein Entwicklungskonzept eingebetteten - "erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht" und des vorhandenen baulichen oder sonst raumplanerisch bedeutsamen bereits bewilligten Bestandes (ein Bauvorhaben steht nämlich der Planungsabsicht auch dann nicht entgegen, wenn diese schon auf Grund des rechtmäßig vorhandenen Baubestandes im maßgebenden Bereich entweder nicht mehr oder nur mit Modifikationen verwirklicht werden kann, in welche sich auch das Projekt, für das die Ausnahmebewilligung beantragt wird, störungsfrei einfügt; zu all dem siehe aus jüngerer Zeit das hg. Erkenntnis vom 23. Oktober 2007, Zl. 2003/06/0167, mwN.).

Sowohl der Beschwerdeführer als auch die belangte Behörde messen dem Gutachten des DI A. eine Bedeutung zu, die ihr im Beschwerdefall nicht zukommt. Aufgabe solcher Gutachten ist es, der Behörde Sachverhaltsgrundlagen für ihre Entscheidung zur Hand zu geben; die Entscheidung über das Ansuchen obliegt aber allein der Behörde und nicht dem Gutachter. Im Räumlichen Entwicklungskonzept ist im Abschnitt 5 (südliches Gemeindegebiet), unter Abschnitt 5.2., "Ziele", festgehalten, dass der "unmittelbare Seeuferbereich" zwischen S und Sl von jeder weiteren Verbauung

freizuhalten ist (das Grundstück des Beschwerdeführers liegt zwischen diesen beiden Orten). In der von der Gemeindevertretung und von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid bezogenen Karte 1 zu diesem Konzept, "Nutzungsbeschränkungen" (Schutz-, Gefahrenzonen und Baubeschränkungsbereiche) ist der fragliche Bereich in einem Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, und auch in einem rutschungsgefährdeten Bereich. Den in den Akten befindlichen Planunterlagen ist weiters zu entnehmen, dass das Grundstück Nr. 384/17 unmittelbar an die Landesstraße grenzt und die Entfernung zwischen den Gebäuden und dem Straßenrand aber rund 21 m bis 24 m beträgt; dieser Straßenrand liegt vom eigentlichen Seeufer rund 14 m bis 15 m weit entfernt. Daraus folgt, dass sich diese beiden Gebäude zwar im Seeuferbereich befinden, aber auf Grund ihrer Entfernung zum Seeufer nicht mehr im "unmittelbaren Seeuferbereich". Da in den Zielmaßnahmen des räumlichen Entwicklungskonzeptes aber lediglich der "unmittelbare Seeuferbereich" von jeder weiteren Verbauung freizuhalten ist, und nicht ein (wie auch immer zu definierender) Seeuferbereich schlechthin, steht das Vorhaben insofern (aus diesem Aspekt) nicht im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept. Darauf, ob der Sachverständige DI A. in einem anderen Fall die Meinung vertreten habe, ein anderes Grundstück befände sich im Seeuferbereich (damit hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid argumentiert), kommt es - schon daher - nicht an.

Richtig ist allerdings der Vorhalt der belangten Behörde, dass das Gutachten DI A. bei der Beschreibung des Vorhabens nicht vom Inhalt des Antrages ausgeht, wo nur von "zwei Gerätehütten" die Rede ist (das eine Gebäude besteht gemäß den Plänen aus einem Raum, das andere jedenfalls aus zwei Räumen, wobei der Verwendungszweck des zweiten Raumes nicht angeführt ist). In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass die Ausnahmebewilligung gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998 grundstücks- und nicht personenbezogen ist; auf Umstände in der Person des Ausnahmewerbers kommt es dabei nicht an (in diesem Sinne das hg. Erkenntnis vom 15. Oktober 1987, Zl. 86/06/0155, BauSlgNr. 975, zum früheren § 19 Abs. 3 ROG 1977). Daher kommt es auch nicht darauf an, dass die Tochter des Beschwerdeführers keine öffentlichen Bäder besuchen könne. Auch ist der Beschluss der Salzburger Landesregierung vom 3. Dezember 1984 keine verbindliche, normative Grundlage, auf deren Anwendung ein Rechtsanspruch bestünde (siehe abermals das zuvor genannten hg. Erkenntnis Zl. 86/06/0155, mwN).

Die Gemeindevertretung hat ihren abweislichen Bescheid auch darauf gestützt, dass es sich beim fraglichen Bereich um einen rutschungsgefährdeten Hang handle, was auch der Grund gewesen sei, dass die Gemeindevertretung bei der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in diesem Bereich trotz Widerstandes der Grundeigentümer kein Bauland gewidmet habe. Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde sei dieser Hang als rutschungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet (Hinweis auf die Karte 1). Der Beschwerdeführer rügt hiezu, die Gemeindevertretung habe jedoch in ihrem Bescheid "nicht dezidiert ausgeführt, dass aus diesem Grund das Ansuchen abgelehnt" werde; erst die belangte Behörde habe dieses Argument aufgegriffen und nunmehr "plötzlich und für den Beschwerdeführer vollkommen überraschend" die Richtigkeit des Gutachtens des DI A. mit der Begründung in Zweifel gezogen, es handle sich hier um einen Rutschhang (wäre er davon nicht überrascht worden, hätte er die Möglichkeit gehabt, dem entgegenzutreten).

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers handelt es sich bei diesem Teil der Begründung des abweislichen Bescheides der Gemeindevertretung sehr wohl um einen tragenden Abweisungsgrund. Der Beschwerdeführer hat im Übrigen auch auf dieser Grundlage in seiner Vorstellung argumentiert (und zwar dahin, dass gerade die Beseitigung der Gebäude geeignet wäre, Rutschungen auszulösen). Die nunmehrigen Bestrebungen in der Beschwerde, das Verfahren wegen eines behaupteten "Überraschungsverbotes" als mangelhaft darzustellen und vorzubringen, wäre der Beschwerdeführer eigens auf dies Problematik hingewiesen worden, hätte er die Möglichkeit gehabt, die Erörterung bzw. Ergänzung des ortsplanerischen Gutachtens zu beantragen oder auch ein bodenmechanisches Gutachten vorzulegen, das die Bedenken der Gemeindebehörde widerlegt hätte, erscheinen nicht zielführend: Das Gebiet soll nicht bebaut werden, weil es nach Auffassung der Gemeindevertretung rutschungsgefährdet ist, sodass im Hinblick auf diese angenommene Gefahr bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes eine Änderung der Widmung des fraglichen Gebietes von Grünland in Bauland abgelehnt wurde (was auch nicht bestritten wird). Es entspricht somit der "erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht" im Sinne des § 24 Abs. 3 ROG 1998, dass dieses Gebiet (das im Übrigen auch im Landschaftsschutzgebiet liegt) nicht bebaut werden soll. Das ist ein Hindernis, das jedenfalls der angestrebten Ausnahmebewilligung entgegensteht. Der Umstand, dass durch ein bodenmechanisches Gutachten allenfalls dargelegt werden könnte, dass das konkrete Vorhaben aus dem Blickwinkel einer Rutschungsgefahr unbedenklich sei, vermöchte daran, nämlich an dieser grundsätzlichen Planungsabsicht, nichts zu

ändern. Ebensowenig ist ersichtlich, was ein weiteres Gutachten (eine Gutachtensergänzung) eines Ortsplaners gebracht hätte, zumal, wie bereits eingangs dargelegt, die Entscheidung der Behörde zukommt und nicht dem Gutachter.

Es war daher nicht rechtswidrig, die angestrebte Ausnahmebewilligung nicht zu erteilen. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 26. Juni 2008

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Bescheidcharakter Bescheidbegriff Bejahung des Bescheidcharakters Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2008060025.X00

Im RIS seit

11.08.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2008

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at