jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/2/17 2000/06/0099

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.02.2004

Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;
L82000 Bauordnung;
80/02 Forstrecht;

Norm

BauRallg;
ForstG 1975 §33;
ROG Slbg 1977 §14 Z3;
ROG Slbg 1977 §19 Abs3;
ROG Slbg 1998 §19 Z3;
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 der Schriftführerin Mag. Hofer, über die Beschwerde des KO in S, vertreten durch Dr. Wolfgang Berger und Dr. Josef W. Aichlreiter, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 55, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Salzburg vom 16. Mai 2000, Zl. 5/01/57479/1996/045, betreffend Ausnahmegenehmigung gemäß § 24 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 2567/12 der KG L II im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Salzburg. Mit Antrag vom 7. Mai 1996 ersuchte er um die Erteilung einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung gemäß § 24 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 für die Errichtung eines Werkstättengebäudes (Tapeziererwerkstätte) im Grünland und fügte seinem Antrag planliche Darstellungen seines Vorhabens an.

Nach der öffentlichen Kundmachung des Antrages gemäß § 24 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 (ROG) erstattete die Magistratsabteilung 9 der Landeshauptstadt Salzburg ein Amtsgutachten vom 15. Jänner 1997, in

dem zusammengefasst ausgeführt wird, dass sich das gegenständliche Bauvorhaben angrenzend an einen kleinen, als Bauland gewidmeten Siedlungssplitter am linken S-Weg, etwa 200 m Luftlinie von der T-Straße entfernt, im Grünland befinde. Nördlich und östlich (gemeint: westlich) schlössen offene Wiesenflächen an, südlich befinde sich der Gartenbereich eines angrenzenden Wohnhauses, östlich ein aus drei kleineren Einfamilienhäusern sowie drei behelfsheimähnlichen Objekten bestehender Siedlungssplitter. Zwei der Salzachseen befänden sich etwa 30 bzw. 50 m südwestlich und westlich vom gegenständlichen Grundstück entfernt.

Der Teilflächenwidmungsplan L-Nord (rechtswirksam seit dem 2. August 1978) weise für die gegenständliche Liegenschaft die Widmung "Grünland"-Erholungsgebiete (§ 19 Z. 3 ROG 1992) aus. Die im gesamtstädtischen räumlichen Entwicklungskonzept (REK 1994) mit Beschluss des Gemeinderates vom 21. Februar 1996 festgehaltene grundsätzliche Planungsabsicht der möglichst großflächig ungestörten Erhaltung von Erholungsgebieten spreche auf Grund der insulären Lage des gegenständlichen Bauvorhabens - auch in Kombination mit dem angrenzenden Siedlungssplitter - inmitten des einzigen im Norden des Stadtgebietes verbliebenen großflächigen, zusammenhängenden Erholungsbereiches sowie an der Nahtstelle zwischen der Erholungsachse entlang der Salzach sowie dem Erholungsgebiet rund um die Salzachseen gegen die geplante weitere bauliche Inanspruchnahme in diesem Bereich. Das Grundstück sei durch den öffentlichen Verkehr mangelhaft erschlossen und gerade eine gewerbliche Nutzung stehe klar im Widerspruch auch mit dem Planungsziel der Verkehrsvermeidung in Stadtrandlagen.

Der Beschwerdeführer legte daraufhin ein Gutachten des Dipl. Ing. AL, allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger für Raumplanung, vom 26. Februar 1998 vor. Der Gutachter kommt darin zum Ergebnis, dass das Grundstück des Beschwerdeführers dem Siedlungssplitter funktionell, nutzungsmäßig und auch hinsichtlich baulicher Maßnahmen zuzuordnen sei. Bei Verwirklichung des Vorhabens würde ein vergleichbarer Abstand zu den Wasserflächen der Salzachseen eingehalten werden, wie dies bei den beiden anderen Siedlungssplittern in der Nähe der Salzachseen der Fall sei. Entgegen dem Amtsgutachten sei der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mangelhaft, zumal eine Obuslinie fußläufig über das Wegenetz des Erholungsgebietes aber auch über die T-Straße erreicht werden könne. Angesichts der kleinen Baumasse sowie der geringfügigen Flächeninanspruchnahme könne von einer Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen durch das gegenständliche Vorhaben zu den landschaftlichen und städtebaulichen Dominanten nicht ausgegangen werden. Durch die Erteilung der Ausnahmegenehmigung würde kein weiterer Anreiz für eine neue Bauführung geschaffen werden, weil sich die umgebenden Flächen nicht im Privatbesitz befänden. Die im Vorhaben geplante Tapeziererwerkstätte befinde sich schon derzeit im gegenständlichen Siedlungssplitter, sie würde nur etwa 20 m verlagert werden. Der örtliche Baucharakter würde durch das Vorhaben nicht verändert. Die gegenständliche Parzelle werde als Grünland-Erholungsfläche nicht benutzt, sie sei vom öffentlich zugänglichen parkähnlichen Bereich durch eine Bestockung stark abgehoben und durch einen Zaun vom Erholungsgebiet abgegrenzt. Eine Beeinträchtigung des Zieles des räumlichen Entwicklungskonzeptes 1994 (REK 1994) der "Erhaltung des Grün- und Erholungsraumes" könne durch das gegenständliche Vorhaben nicht bewirkt werden.

Der Beschwerdeführer legte weiters einen als "Gutachten Fragenbeantwortung" bezeichneten Text des Dipl. Ing. AL vom 8. Februar 1999 vor, in dem dieser zu einzelnen Fragen hinsichtlich des gegenständlichen Vorhabens Stellung nahm, etwa dass die geringfügige Verbauung der gegenständlichen Parzelle keine Auswirkungen auf die Stadthygiene oder Funktionalität der umliegenden Erholungsflächen haben könne, eine Notwendigkeit der Einbeziehung der gegenständlichen Parzelle in die Erholungsfläche nicht gegeben sei, die Verbauung der drei noch unverbauten Parzellen (darunter auch des gegenständlichen Grundstücks) als sinnvolle Arrondierung des Siedlungssplitters qualifiziert werden könne, dass grundlegende Planungsinteressen, die einer Bebauung dieser Fläche im Wege stünden, weder aus der Deklaration des Gemeinderates der Landeshauptstadt Salzburg "Geschütztes Grünland" noch aus dem 1982 verordneten Landschaftsschutzgebiet Salzachsee-Salachspitz abgeleitet werden könnten, die Bebauung des gegenständlichen Grundstücks eine sinnvolle Arrondierung des gegenständlichen Siedlungssplitters darstelle, das gegenständliche Grundstück als nicht dem Erholungsgebiet zuzuordnen sei, sondern funktionsmäßig dem nicht bebauten Teil eines Baulandes gleichzusetzen sei. In den letzten Jahren sei im Bereich eines benachbarten Siedlungssplitters auf der Parzelle Nr. 2578/13 der KG L, welche Parzelle als Grünland-Erholungsgebiet gewidmet sei, ein Neubau genehmigt worden und die ähnliche Parzelle Nr. 2578/10 der KG L in Bauland umgewidmet worden, aus diesen beiden Fällen gehe hervor, dass sinnvolle Arrondierungen von "Siedlungen im Landschaftsraum" im Sinn des REK 1994 als aktueller Stand der Planungsabsicht betrachtet werden könnten. Daher könne auch das gegenständliche Grundstück in Übereinstimmung mit dieser Planungsabsicht umgewidmet werden.

Sowohl der Gutachter des Beschwerdeführers als auch der Magistrat der Landeshauptstadt Salzburg erstellten Fotodokumentationen des Vorhabens. In einem ergänzenden Amtsgutachten vom 16. Juni 1999 nahm die Magistratsabteilung 9 der Landeshauptstadt Salzburg zum gegenständlichen Vorhaben neuerlich Stellung und führte aus, dass im Bereich des gegenständlichen Siedlungssplitters die bisherige Planungskontinuität immer in Richtung unverbaute Freihaltung der gegenständlichen Liegenschaft gelegen sei und sowohl die im Gutachten des Dipl. Ing. AL vom 8. Februar 1999 beschriebene, im weiteren Umfeld gelegene positive Einzelbewilligung als auch die ausgesprochene kleinräumige Widmungsänderung sowohl von der naturräumlichen Lage wie auch der Planungsabsicht mit dem gegenständlichen Vorhaben in keinem Fall vergleichbar seien. Gegen das geplante Vorhaben spreche auch, dass es keine dornartige neue Bebauungsstruktur im großen zusammenhängenden Grünkeil der Lehenauen geben solle, durch das gegenständliche Vorhaben würde auch das Landschaftsbild u.a. der unverbauten Geländekante auf dem gegenständlichen Grundstück beeinträchtigt, es läge keine sinnvolle Arrondierung vor. Das Projekt würde die ökologische, klimatische und landschaftsraumästhetische Qualität des Bereiches beeinträchtigen.

In einem weiteren ergänzenden Amtsgutachten vom 26. Juli 1999 führte die Magistratsabteilung 9 einen detaillierteren Vergleich der raumordnungsmäßigen Entwicklung des gegenständlichen Grundstücks im Vergleich zu den von Dipl. Ing. AL angeführten Grundstücken 2578/10 und 2578/13 an. Anders als das gegenständliche Grundstück seien diese beiden anderen Grundstücke im Jahr 1960 als Bauland ausgewiesen worden, nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes, nicht Teil des Deklarationsgebietes aber Teile eines Siedlungssplitters, der sich in einem Übergangsbereich zwischen der Naherholungsnutzung und anderen Nutzungen (Sportanlagen mit Parkplatz) befände, beim Grundstück Nr. 2578/13 habe es sich auch um eine klassische Baulücke gehandelt. Diese Voraussetzungen seien beim gegenständlichen Grundstück nicht gegeben.

Diesen Ausführungen trat der Beschwerdeführer in der Folge durch Vorlage des "Gutachten Parteiengehör" des Dipl. Ing. AL vom 30. September 1999 entgegen, in welchem dieser u.a. ausführt, dass eine planungsfachlich nicht begründete unterschiedliche Behandlung der Parzellen 2567/12 und 2578/13 vorliege, zumal auch die Parzelle Nr. 2578/13 im Deklarationsgebiet liege. Das Grundstück des gegenständlichen Vorhabens sei räumlich funktional dem Siedlungssplitter und nicht der Erholungsfläche zugeordnet, es sei daher in raumordnungsfachlicher Hinsicht den beiden anderen angeführten Grundstücken vergleichbar.

Der Beschwerdeführer erstattete in der Folge weitere Stellungnahmen vom 17. Oktober 1999, vom 23. November 1999 und vom 28. Jänner 2000.

Mit dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 16. Mai 2000 wurde das Ansuchen des Beschwerdeführers gemäß § 24 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 - ROG 1998, LGBl. Nr. 44/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 25/2000, abgewiesen und die raumordnungsmäßige Bewilligung (Einzelbewilligung) für die Errichtung eines Werkstättengebäudes (Tapeziererwerkstätte) auf dem gegenständlichen Grundstück, das im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg als "Grünland-Erholungsgebiet" ausgewiesen sei, versagt.

Der angefochtene Bescheid wurde nach eingehender Darstellung der Flächenwidmungspläne seit 1966 und der gegebenen baulichen und landschaftlichen Situation damit begründet, dass das vorliegende Grundstück Teil eines großräumigen Erholungsgebietes sei - wenn auch in einer Randlage zum angrenzenden Siedlungssplitter -, das bereits in der Stammfassung des Flächenwidmungsplanes 1960 als Grünland (Wald) gewidmet gewesen sei und die beiden Salzachseen umgebe. Es sei lediglich durch drei Baulandinseln durchbrochen. Das Grundstück selbst sei in der Natur zum Teil als Wiese angelegt und an der südwestlichen, uferseitigen Grundgrenze durch eine dichte Baum- und Strauchbepflanzung begrenzt. Nördlich und südlich (im Anschluss an die Siedlungsgrenzen) schlössen Waldbereiche an (ehemaliger Auwald entlang der Salzach).

Bereits in den Jahren 1963, 1974, 1979 und 1982 seien von den Eigentümern des gegenständlichen Grundstücks jeweils Ausnahmeersuchen beantragt worden, diesen Ansuchen sei jeweils nicht stattgegeben worden. Mit dem gegenständlichen, bereits fünften Ausnahmeansuchen betreffend das gegenständliche Grundstück werde nunmehr die Errichtung einer Tapeziererwerkstätte im Grünland beantragt mit der Begründung, dass die räumlichen Verhältnisse in der derzeit als Werkstätte benutzten Pkw-Garage den betrieblichen Erfordernissen nicht mehr entsprächen und die unmittelbare Nähe des geplanten Betriebsstandortes zum bestehenden Wohnhaus des Beschwerdeführers aus arbeitsökonomischen Gründen notwendig sei.

Die Grundstücke 2575/1 und 2567/12 (damals noch ungeteilt) seien mit Bescheid des Magistrats Salzburg vom

25. März 1965 zum Bauplatz erklärt worden, gleichzeitig sei die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus mit Pkw-Kleingarage auf dem Grundstück 2575/1 erteilt worden. In der zu Grunde liegenden Verhandlungsschrift vom 29. Oktober 1964 sei festgelegt worden, dass die Verbauung nur auf dem Grundstück 2575/1 erfolgen dürfe, und dass das Grundstück 2567/12 auf Grund seiner Lage im Grünland hingegen unverbaut bleiben müsse. Dieser Bescheid sei von den Antragstellern nicht angefochten worden und in Rechtskraft erwachsen.

Erst im Jahr 1977 habe der Beschwerdeführer die in der zu Grunde liegenden Verhandlungsschrift aus 1964 enthaltene, angeführte Festlegung bekämpft, sein Ansuchen sei jedoch wegen entschiedener Sache zurückgewiesen worden. Ein weiteres Bauplatzerklärungsansuchen des Beschwerdeführers sei 1981 abgewiesen worden.

Der Versuch, für die Ausnahmefläche als Teil eines baubehördlich bewilligten und bebauten Bauplatzes, der nur eigentumsrechtlich geteilt sei und in baurechtlicher Hinsicht daher noch eine Einheit darstelle, einen funktionalen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung bzw. Baulandwidmung herzustellen, sei rechtlich verfehlt. Zum einen sei ein Bauplatzerklärungsverfahren schon allein nach seinem baurechtlichen Inhalt und dem gesetzlichen Zusammenhang nicht geeignet, solche raumordnungsrechtlich relevanten Rückwirkungen zu erzeugen. Die Bauplatzerklärung stelle auch keine taugliche Erkenntnisquelle dar, woraus die erkennbare Planungsabsicht im Sinn des § 24 Abs. 3 ROG 1998 abgeleitet werden könne. Auch im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung lasse sich entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers daraus, dass das gegenständliche Grundstück zur Aufschließung dieses Bauplatzes hinsichtlich der Entsorgung der häuslichen Abwässer diene, nichts gewinnen.

In Bezug auf die kontinuierliche Planungsentwicklung sei zusammenfassend festzustellen, dass sich das Amtsgutachten auf die klar dokumentierte Planungsabsicht stütze. Bereits in der Stammfassung des Flächenwidmungsplanes 1960 sei das gegenständliche Grundstück als Grünland (damals "Wald") gewidmet gewesen, erst daran anschließend bis zum T-Weg an der Salzach sei ein Baulandstreifen mit einer eckförmigen Erweiterung im Norden entlang des T-Weges als "Erweitertes Wohnbaugebiet" gewidmet gewesen. Im Zuge der 12. Abänderung mit dem Teilflächenwidmungsplan "L-Nord", rechtswirksam seit 2. August 1978, sei die Nutzungsart Grünland beibehalten und die Widmungskategorie differenziert als "Erholungsgebiete" gemäß § 14 Z. 3 ROG 1977 bzw. nunmehr gemäß § 19 Z. 3 ROG 1998 ausgewiesen worden. Die östlich anschließenden und damals bereits bebauten Parzellen seien bei dieser Überarbeitung im Bauland belassen worden (mit der neuen Kategorie "Reine Wohngebiete"), hingegen sei die nördliche noch unbebaute Erweiterungsfläche im Ausmaß von etwa 1300 m2 in Grünland rückgewidmet und in das Erholungsgebiet einbezogen worden. Der aktuelle gesamtstädtische Flächenwidmungsplan 1997 habe diese Widmungsverhältnisse unverändert übernommen.

Der im Gegengutachten dargestellte Vergleich mit dem südlichen (unmittelbar an der T-Straße bzw. im Anschluss an den T-Weg gelegenen) Siedlungsgebiet gehe insoweit ins Leere, als diese Siedlung seit der Stammfassung des Flächenwidmungsplanes ursprünglich zur Gänze von der Baulandwidmung ("Erweitertes Wohnbaugebiet") erfasst und die damals noch größere Uferparzelle am Südostufer zunächst ebenfalls einbezogen gewesen sei. Durch den Teilflächenwidmungsplan "L-Nord" aus 1978 sei der nördliche Siedlungsteil mit den Grundstücken Nr. 2578/11 und 12, 2578/14, 2578/13 (wofür daher die im Gegengutachten ebenfalls vergleichsweise zitierte Einzelbewilligung erforderlich gewesen und mit Bescheid vom 21. Mai 1990 erteilt worden sei), und Nr. 2578/15 trotz teilweise bereits vorhandener und konsentierter Bebauung einschließlich des südöstlichen Uferbereiches im Grünland "Erholungsgebiet" rückgewidmet worden. Die südlichen Parzellen entlang der T-Straße mit dem Eindruck eines geschlossenen Siedlungsbildes seien im Bauland belassen worden ("Reines Wohngebiet"). Diese Baulandgrenzen seien im aktuellen Flächenwidmungsplan 1997 beibehalten worden, wobei aber das nunmehr dreiecksförmige Grundstück 2578/10 wieder als Bauland ausgewiesen worden sei.

Die vergleichsweise Heranziehung von weiteren Bereichen sei verfehlt, weil weit außerhalb jedes räumlichen Zusammenhanges. Insbesondere sei der dem Grundstück gegenüberliegende Siedlungsstreifen (am südöstlichen Eckpunkt etwa 250 m entfernt) östlich der S-Straße auf Höhe der heutigen L-Brücke zwischen den beiden Salzachseen bereits im Flächenwidmungsplan 1960 als Bauland gewidmet gewesen. Dort sei es Planungsabsicht gewesen, den Flächenwidmungsplan im Sinn einer nur sparsamen zurückhaltenden Baulandausweisung der (großteils auch auf der Grundlage von Ausnahmegenehmigungen) bereits erfolgten baulichen Entwicklung vor allem westlich entlang der S-Straße anzupassen, aber keinen neuen Anreiz für eine größere Bautätigkeit zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung zu setzen. Zwei östlich gelegene Siedlungsstreifen schlössen unmittelbar an das geschlossene Siedlungsgebiet westlich der S-Straße an und seien bezüglich der planlichen Entwicklung mit dem gegenständlichen

Bereich ebenfalls nicht vergleichbar.

Im Amtsgutachten werde als maßgebliche inhaltliche Grundlage zur Ermittlung der Planungsabsicht zutreffend das gesamtstädtische räumliche Entwicklungskonzept 1994 (REK 1994) herangezogen, das vom Gemeinderat am 21. Februar 1996 beschlossen worden sei. Darin seien als Ziele und Maßnahmen beispielsweise gefordert: die Verstärkung der naturnahen Ausstattung sowie verbesserte Abgrenzung der Grünkeile im Norden der Stadt, die Erhaltung großer zusammenhängender Landschaftsräume, die Vermeidung der Ausweitung von Siedlungen in bestehende geschlossene Grünkeile und Grünverbindungen, die Erhaltung der Erlebbarkeit der Landschaft; schließlich werde im REK 1994 als Vorgabe für den Flächenwidmungsplan 1997 das gegenständliche Gebiet als eine "Siedlung im Landschaftsraum" ausgewiesen (siehe Plan C.9.) und dazu festgestellt, dass die als "Siedlungen im Landschaftsraum" definierten peripheren Baulandflächen sowie sonstigen Siedlungen bzw. Siedlungsteile im Grünland als Fehlentwicklungen einzustufen seien und nicht weiter ausgedehnt, erweitert oder verdichtet werden sollten (ausgenommen sinnvolle Arrondierungen bei vorhandener Infrastruktur). Auf der fachlichen Grundlage des Strukturplanes "L-Nord" seien in der Flächenwidmungsplanänderung 1978 im örtlichen Umgebungsbereich einzelne Baulandbereiche in Grünland rückgewidmet worden.

Seit dem Inkrafttreten der Stammfassung des Flächenwidmungsplanes 1960 und in weiterer Folge bis zum Flächenwidmungsplan 1997 sei die Planungskontinuität durch die Aussagen in den zu Grunde liegenden räumlichen Entwicklungskonzepten und die Absicht zur Grünland- und Naturraumerhaltung konsequent aufrecht erhalten worden. Diese Planungsabsicht sei letztlich auch durch die dargestellten Grünlandrückwidmungen unterstrichen worden.

In rechtlicher Hinsicht seien im Hinblick auf die in § 22 Abs. 2 lit. c ROG 1998 angeführten "gegebenen (oder angestrebten) Strukturverhältnisse", wonach die mangelnde Bedachtnahme bei Bewilligung der Ausnahme auf Grund der Verweisungsnorm des § 24 Abs. 3 leg. cit. einen Versagungsgrund für die aufsichtsbehördliche Genehmigung bilde, auch die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, die unabhängig von der erkennbaren Planungsabsicht Rückwirkungen in einem raumordnungsrechtlichen Ausnahmeverfahren haben könnten. Dazu zähle jedenfalls auch die vorhandene Besiedlung eines Gebietes, dies vor allem mit Rücksicht auf die Zielsetzungen der Raumordnung, die begriffsnotwendig im wesentlichen Maße gerade auch auf die Ordnung des baulichen Geschehens gerichtet sein müsse. In diesem Zusammenhang werde auf die im Amtsgutachten (insbesondere in der Ergänzung vom 16. Juni 1999 mit der angeschlossenen Fotoserie zur Ufersituation und vor allem im zweiten ergänzenden Gutachten vom 26. Juli 1999) erfolgte ausführliche Beschreibung der naturräumlichen Lage des Verfahrensgrundstückes im Vergleich zum dreieckförmigen Grundstück Nr. 2578/10 am Südostufer des Salzachsees aber auch auf die Gegenüberstellung zu dem Grundstück Nr. 2578/13 (Einzelbewilligung 1990) hingewiesen.

Im Bereich des Grundstücks Nr. 2578/10 führe ein Schotterweg vorbei und münde hier niveaugleich an die asphaltierte T-Straße, die in diesem Bereich auch zur Parkplatzerschließung der unmittelbar südlich angrenzenden Sportanlage diene und es bilde die Uferböschung hier gemeinsam mit dem Weg eine naturräumliche Zäsur als natürliche Baulandgrenze. Diese Lage am Rand des Naherholungsgebietes sei letztlich auch die fachliche Grundlage für die Bauland-Wiederausweisung des Grundstückes Nr. 2578/10 im Flächenwidmungsplan 1997 gewesen.

Davon unterscheide sich die Situation des gegenständlichen Grundstücks, dessen Fläche bereits dem erlebbaren Landschaftsraum zugeordnet sei, am Südwest-Rand eines Siedlungsbereiches liege, der inselartig inmitten des Naherholungsgebietes an allen Seiten von Grünlandbereichen begrenzt sei. Das Gelände weise hier nur eine geringe Böschung von etwa 2 m auf, der vorbeiführende Weg verlaufe nunmehr an der Ufersohle. Nach den Worten des Amtsgutachters "fließt die Vegetation über diese Geländemodellierung und setzt sich mit gleichen Grünelementen bis in das gegenständliche Grundstück fort". Besonders augenscheinlich werde diese Tatsache an einer Baumreihe, die sich oberhalb der Geländekante erstrecke.

Der weitere Vergleich mit dem Grundstück Nr. 2578/13 im nördlichen Teil des Siedlungssplitters an der T-Straße zeige, dass auch hier keine Vergleichbarkeit bestehe, weil dieses Grundstück zumindest an zwei Seiten umbaut sei und daher in Bezug auf den gesamten Siedlungsbereich eine klassische Baulücke (bzw. Arrondierung) darstelle. Die Tatsache, dass das daran südlich angrenzende Grundstück bedingt durch die darüber führende Hochspannungsleitung unbebaut geblieben sei, vermöge entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers an dieser raumordnungsfachlichen Beurteilung nichts zu ändern.

Zusammenfassend komme das Amtsgutachten zum Ergebnis, dass gerade auf Grund dieser unterschiedlichen räumlichen Strukturen und der Erlebbarkeit des Landschaftsraumes als wesentliches Element eines Erholungsgebietes das Verfahrensgrundstück nicht in einem funktionalen Zusammenhang zur angrenzenden Baulandwidmung bzw. Bebauung zu sehen sei, sondern vielmehr eine naturräumliche Einheit mit dem Erholungsgebiet bilde. Der Zweck eines Erholungsgebietes erschöpfe sich nämlich nicht in der tatsächlichen Nutzung bzw. Zugänglichkeit für die erholungssuchende Bevölkerung, sondern bestehe auch - und zwar ohne Rücksicht auf Eigentumsgrenzen - in der Erlebbarkeit der freien Landschaft. Unterschiedliche Privatrechtsverhältnisse müssten bei der raumordnungsfachlichen Beurteilung grundsätzlich außer Acht bleiben.

Nach den besonderen örtlichen Verhältnissen würde das zu Grunde liegende Vorhaben zu einer zahnartigen Ausweitung der Bebauung in den Grünraum führen und könne daher entgegen der Ansicht des Privatgutachters nicht als Abrundung (Arrondierung) eines bebauten Gebietes bewertet werden. Eine gegenteilige Beurteilung würde nicht nur im eindeutigen Widerspruch zu den dargestellten Planungszielen der Stadt stehen, vor allem den Zersiedelungstendenzen in den sensiblen Randzonen des Siedlungsgebietes der Stadt entgegen zu wirken. Auf Grund der (präjudiziellen) negativen Beispielswirkung würde einer weiteren Ausbreitung der Bebauung, zumindest auf die südlich angrenzende Gartenfläche der Nachbarparzelle Nr. 2567/13, geradezu Vorschub geleistet, weil dadurch erst Verhältnisse geschaffen würden, die in einem künftigen raumordnungsrechtlichen Ausnahmeverfahren als Baulücke oder Arrondierung qualifiziert werden müssten.

Auch der Hinweis auf die versteckte Lage und vor allem auf den natürlichen Bewuchs des Grundstückes führe ins Leere. Dazu sei festzustellen, dass die mangelnde oder beschränkte Einsehbarkeit auf Grund der örtlichen Verhältnisse im Allgemeinen, gerade aber auch durch einen dichten Baumbestand auf dem Grundstück selbst, rechtlich unerheblich sei. Mit diesen Ausführungen stütze sich der externe Raumordnungssachverständige auf Aspekte, die auf die Entscheidungsgründe keinen Einfluss haben könnten. In diesem Verfahren sei vielmehr ausschließlich raumordnungsrechtlichen Grundsätzen zu folgen, wobei auf eine umgebende Bepflanzung keine Rücksicht zu nehmen sei. Das werde schon allein daraus einsichtig, dass andernfalls die Erteilung einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung durch eine gezielte Bepflanzung, die in absehbarer Zeit eine entsprechende Höhe erreiche, erzwungen werden könnte. Dieser Umstand könne allenfalls in einem naturschutzbehördlichen Verfahren aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes von Bedeutung sein.

Der Verwaltungsgerichtshof habe bereits im Erkenntnis vom 16. November 1979, Zl. 2756/77, in einem verstärkten Senat zum Ausdruck gebracht, dass dem Strukturbegriff weiters alles zu subsumieren sei, was das Erscheinungsbild und die Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes beeinflusse, insbesondere auch das Verhältnis der Bebauung zum natürlichen Landschaftsbild. Auch Anliegen des Naturschutzes seien als maßgebliche strukturelle Gegebenheiten zu werten. Im vorliegenden Zusammenhang sei daher von Bedeutung, dass das gegenständliche Grundstück vom Landschaftsschutzgebiet "Salzachsee-Saalachspitz" erfasst sei; dem gegenständlichen Ansuchen stünden daher auch Belange des Landschafts- und Naturschutzes entgegen. Insoferne gehe der im Gegengutachten enthaltene Vergleich mit dem Siedlungssplitter östlich der S-Straße auf Höhe der L-Brücke zwischen den beiden Salzachseen und der südlichen Siedlung an der T-Straße auch in diesem Zusammenhang ins Leere. Jene Siedlungsbereiche, in welchen sich die vom Beschwerdeführer zum Vergleich angeführten Grundstücke, nämlich das dreieckförmige Grundstück Nr. 2578/10 und das Grundstück Nr. 2578/13 (Baulücke) befänden, seien niemals Teil des Landschaftsschutzgebietes gewesen, jener Bereich, in welchem sich das gegenständliche Grundstück befinde, sei jedoch auf Vorschlag der Stadtgemeinde Salzburg im Jahre 1981 in das Landschaftsschutzgebiet Salzachsee aufgenommen worden.

Zum Nachteil des gegenständlichen Antrages spreche auch der Umstand, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück von der mit Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Salzburg vom 28. Juni 1985 in der geltenden Fassung des Beschlusses vom 4. November 1998 erklärten Deklaration "Geschütztes Grünland" erfasst sei. Diese Grünlanddeklaration ziele gemäß ihrem Punkt 2. darauf ab, die im Deklarationsgebiet ausgewiesenen Flächen dauernd als Grünland zu erhalten und darin keine Bauten und Maßnahmen zuzulassen, die diesem Ziel widersprächen. Anlässlich der Neufassung der Deklaration am 4. November 1998 sei der nunmehr zu Grunde liegende Plan mit einer exakten räumlichen Abgrenzung des Deklarationsgebietes ausdrücklich als integrierender Bestandteil dieses Gemeinderatsbeschlusses erklärt worden. Darüber hinaus sei die Grünlanddeklaration durch die Verankerung "als maximale Bauland-Grünland-Grenze" im gesamtstädtischen REK 1994 mit einer höheren Rechtsqualität ausgestattet. Als bloße Absichtserklärung (Selbstbindung) des Gemeinderates, wovon dieser selbst (jederzeit)

abweichen habe können, habe die Deklaration bisher keine rechtliche Wirkung (abgesehen von einer Präzisierung oder gewissen Verstärkung der erkennbaren Planungsabsicht und der Funktion als Entscheidungshilfe insbesondere im Raumordnungsverfahren gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977); insbesondere stelle sie keine generelle Norm auf der Rechtsstufe einer Verordnung dar und entfalte daher keinerlei normative Wirkung, der Anschluss als "Sonderbeilage" z. B. der Stammfassung im Amtsblatt Nr. 11/1985 habe nur Informationscharakter gehabt. Auf Grund der Einbindung in das übergeordnete Planungsinstrument des REK seien nunmehr die Ziele der Deklaration "Geschütztes Grünland" in rechtlich qualifizierter Weise als (gesamtstädtische) erkennbare Planungsabsicht im Sinne des § 24 Abs. 3 ROG 1998 zu interpretieren und somit auch in einem raumordnungsgemäßen Einzelbewilligungsverfahren zu beachten (Kapitel 3 auf S. 16 und Punkt 3. bis erster Satz des geltenden Deklarationstextes). Nach der geltenden Fassung sei das gegenständliche Grundstück weiterhin vom Deklarationsgebiet erfasst, nicht hingegen der anschließende Baulandbereich sowie die übrigen gegenüberliegenden Siedlungssplitter.

Wenn im externen Ergänzungsgutachten vom 30. September 1999 die Auffassung vertreten werde, dass zwischen den Neuaufforstungen im Nahbereich des gegenständlichen Grundstückes zur Siedlungsgrenze ein Grundstreifen von etwa 30 m hätte freigehalten werden müsse, so sei dies aus forstfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Es handle sich um Ersatzaufforstungen im Rahmen eines Rodungsverfahrens. Soweit der Beschwerdeführer aus dieser Tatsache einen Vorteil für seine Argumentation zu gewinnen trachte, verkenne er, dass das Forstwesen auf bundesrechtlichen Vorschriften beruhe und die entsprechende Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan keine normative Wirkung habe.

Bei Gegenüberstellung der beiden vorliegenden Gutachten samt Ergänzungen im Rahmen der Beweiswürdigung sei letztlich dem Amtsgutachten zu folgen, da diesem ein höherer Beweiswert zukomme. Insbesondere seien die zur Beurteilung der maßgeblichen Rechtsfrage, nämlich der Übereinstimmung mit der zu Grunde liegenden Planungsabsicht erforderlichen Feststellungen im Privatgutachten unvollständig und nicht in schlüssiger Weise getroffen, auf die konkrete Planungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sei nicht eingegangen worden. Persönliche oder wirtschaftliche Gründe hätten nicht berücksichtigt werden können, weshalb dem gegenständlichen Ansuchen, nicht zuletzt auch im Interesse der Vermeidung negativer Beispielsfolgen in diesem sensiblen Stadtgebiet, nicht stattzugeben gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit sowie wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor, erstattete eine Gegenschrift und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdeführer erstattete dazu eine replizierende Äußerung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 24 Abs. 1 erster Satz sowie § 24 Abs. 3 erster Satz des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, LGBl. Nr. 44 (ROG 1998), lauten:

"§ 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; insbesondere dürfen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur innerhalb des Baulandes (§ 17) und entsprechend der festgelegten Widmung erteilt werden. ...

...

(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:

1. Zweitwohnungen;
2. Handelsgroßbetriebe;

3. Beherbergungsgroßbetriebe;

4. die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen

Wohnbauten im Grünland und, wenn hiedurch die Geschoßfläche des

gesamten Baues 250 m2 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 250 m2 überschreitet, es sei denn, es handelt sich um ein an die Grünlandnutzung gebundenes Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien oder Fischzuchtanlagen oder um die Neugründung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe. ..."

Das verfahrensgegenständliche Grundstück liegt im anzuwendenden Flächenwidmungsplan 1997 im "Grünland, Erholungsgebiet", in naturschutzrechtlicher Hinsicht im Landschaftsschutzgebiet und ist auch Teil der vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg erklärten Deklaration "Geschütztes Grünland".

Der Beschwerdeführer hält den angefochtenen Bescheid zunächst deswegen für rechtswidrig, weil er auf einen gesetzwidrigen Flächenwidmungsplan gegründet sei. Dies insoferne, als die in § 21 Abs. 1 ROG 1998 (im damaligen Zeitpunkt noch: 1992) vorgesehene Kundmachung der Absicht der Aufstellung bzw. im Zusammenhalt mit § 23 leg. cit. Abänderung oder Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg vom 15. März 1994, das räumliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Salzburg jedoch erst am 21. Februar 1996 beschlossen worden sei. Eine solche Vorgangsweise widerspreche, wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis VfSlg. 12.926/1991 erkannt habe, § 18 Abs. 1 ROG 1977. Man sei mit dem Flächenwidmungsplan 1997 bestrebt gewesen, dem im ROG 1992 enthaltenen gesetzlichen Auftrag nachzukommen, eine Anpassung der beim Inkrafttreten des ROG 1992 in Kraft gestandenen Flächenwidmungspläne an die neue Gesetzeslage (des ROG 1992) herbeizuführen, dies ändere jedoch nichts daran, dass auch in diesem Fall entsprechende Strukturuntersuchungen als Voraussetzung eines Anpassungsverfahrens erforderlich gewesen wären. Der Beschwerdeführer regt daher an, der Verwaltungsgerichtshof möge den gegenständlichen Flächenwidmungsplan beim Verfassungsgerichtshof anfechten.

Zu einer solchen Vorgangsweise sieht sich der Verwaltungsgerichtshof jedoch aus folgenden Gründen nicht veranlasst:

Zwar hat der Verfassungsgerichtshof mit dem vom Beschwerdeführer angeführten Erkenntnis vom 2. Dezember 1991, VfSlg. 12.926, die Änderung eines nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 erlassenen Flächenwidmungsplanes durch Umwidmung von Grundflächen von "Grünland" in "Bauland" mit der Nutzungsart "Gewerbegebiet" wegen Widerspruchs zu § 18 Abs. 1 i. V.m. § 9 Abs. 2 dritter Satz ROG 1977 im Hinblick auf das Unterbleiben der darin gebotenen Grundlagenforschung vor Erlassung des räumlichen Entwicklungskonzeptes aufgehoben. Der Verfassungsgerichtshof hat im angeführten Erkenntnis auch ausgeführt, der antragstellenden Volksanwaltschaft sei "ferner beizupflichten, wenn sie insbesondere aus der Vorgangsweise der zuständigen Organe" der Gemeinde, die die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes durch Anschlag an der Amtstafel etwa ein Monat vor der Beschlussfassung über die Änderung des räumlichen Entwicklungskonzeptes kundgemacht hatte, "den Schluss zog, das mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes angestrebte Ergebnis sei bereits zu einem Zeitpunkt festgestanden, in dem noch nicht einmal die formellen Voraussetzungen für dessen Änderung erfüllt gewesen seien".

Von dem dem angeführten Erkenntnis zu Grunde liegenden Sachverhalt unterscheidet sich der vorliegende Fall jedoch zunächst dadurch, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück seit Erlassung von Flächenwidmungsplänen im gegenständlichen Bereich stets und unverändert im "Grünland" lag und auch die letzte Änderung des Flächenwidmungsplanes daran nichts geändert hat. Die belangte Behörde führt auch unwidersprochen aus, dass es auch bereits vor Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes 1997 im August 1998 als "Grünland/Erholungsgebiete" ausgewiesen war. Sie verweist auch zutreffend auf § 45 Abs. 3 ROG 1998 (vor der Novelle LGBl. Nr. 13/1995 § 45 Abs. 6 ROG 1992), wonach gemäß § 9 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes 1977 erstellte räumliche Entwicklungskonzepte als räumliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 13 ROG 1998 gelten. Insoferne verweist die belangte Behörde unwidersprochen auf den Teilflächenwidmungsplan L-Nord (genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 1978) sowie darauf, dass diesem im Sinne der damals in Geltung gestandenen Bestimmungen des § 9 Abs. 2 ROG 1977 entsprechende Aussagen eines vergleichbaren räumlichen Entwicklungskonzeptes ("Strukturplan 'L-

Nord'") zu Grunde gelegen seien, dem ebenfalls eine Freihaltung von einer Verbauung bzw. eine Grünlandausweisung zu entnehmen gewesen sei.

Diesen Ausführungen vermag der Beschwerdeführer nichts Stichhaltiges entgegen zu setzen, sodass im vorliegenden Fall kein Hinweis darauf besteht, der Erlassung des angewendeten Flächenwidmungsplanes sei keine gebotene Grundlagenforschung vorausgegangen bzw. es wäre das mit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes angestrebte Ergebnis bereits festgestanden, bevor noch die formellen Voraussetzungen für die Erlassung erfüllt gewesen wären.

Auch mit dem Beschwerdeeinwand, die Widmung "Grünland-Erholungsgebiete" des gegenständlichen Grundstücks widerspreche § 19 Z. 3 ROG 1998 im Hinblick darauf, dass das Grundstück öffentlich nicht zugänglich sei, vermag der Beschwerdeführer keine Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des anzuwendenden Flächenwidmungsplanes aufzuzeigen. Gemäß § 19 Z. 3 ROG 1998 sind Erholungsgebiete "Flächen, die für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlagen sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen bestimmt sind". Darunter können auch Flächen fallen, die nicht öffentlich zugänglich sind, wenn es sich um "sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen" handelt, wie dies auch der Verfassungsgerichtshof in dem vom Beschwerdeführer selbst angeführten Erkenntnis vom 3. März 1995, VfSlg. 14.045, zur vergleichbaren Bestimmung des § 14 Z. 3 ROG 1977 ausgeführt hat (vgl. auch die Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes vom 6. März 2002, B 1212/01, und vom 28. September 2002, V 12/02). Demgegenüber ist die "Erholungswirkung des Waldes" gemäß § 33 des Forstgesetzes 1975 enger an das Recht zum Betreten des Waldes geknüpft. Der Beschwerdeführer bestreitet im Übrigen nicht, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück an mehreren Seiten an das öffentlich zugängliche Naherholungsgebiet rund um die Salzachseen in L-Nord angrenzt. Seine Eignung, im Hinblick darauf eine Erholungswirkung zu entfalten und auch zur Erholungswirkung der angrenzenden öffentlichen Parkfläche beizutragen, wurde daher von der belangten Behörde auf schlüssige Weise angenommen.

Eine weitere Rechtswidrigkeit vermeint der Beschwerdeführer in einer Gesetzwidrigkeit des § 29 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Gemeinderates, seiner Ausschüsse und des Stadtsenates der Landeshauptstadt Salzburg (Gemeinderatsgeschäftsordnung - GGO), Gemeinderatsbeschluss vom 19. Juli 1966, Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg Nr. 15/1966, zu erblicken.

Gemäß § 40 Abs. 2 erster Satz des Salzburger Stadtrechtes 1966, LGBl. Nr. 47 i.d.F. LGBl. Nr. 9/1985, kann 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". Eine solche Ermächtigung wurde durch den Gemeinderat in § 29 Abs. 1 GGO i. V.m. Pkt. 1.2.13. des Anhanges zur GGO zu Gunsten des Stadtsenates hinsichtlich "Entscheidung über Ansuchen gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998" erteilt. In Ausübung dieser Ermächtigung wurde auch der angefochtene Bescheid vom Stadtsenat der Landeshauptstadt Salzburg erlassen.

§ 29 Abs. 3 zweiter Satz GGO sieht nun vor, dass die Angelegenheit in die Beschlussfassungskompetenz des Gemeinderates zurückfällt, wenn der Stadtsenat in einer konkreten Angelegenheit aus Gründen der Zweckmäßigkeit beschließt, von seiner Ermächtigung keinen Gebrauch zu machen. Nach dem dritten Satz dieser Vorschrift kann der Gemeinderat die Beschlussfassung in allen Angelegenheiten jederzeit in jeder Phase der Beratungen an sich ziehen, in welchem Fall nach dem vierten Satz der zitierten Rechtsvorschrift alle nach einer Beschlussfassung im Stadtsenat getroffenen Maßnahmen der Vollziehung sofort auszusetzen sind.

Der Beschwerdeführer meint nun, diese Regelungen seien gesetzwidrig und regt den Verwaltungsgerichtshof zu deren Anfechtung beim Verfassungsgerichtshof an. Dieser Anregung kann der Verwaltungsgerichtshof jedoch im vorliegenden Fall nicht folgen, weil hier ein Beschluss des Stadtsenates, von der ihm vom Gemeinderat übertragenen Ermächtigung keinen Gebrauch zu machen, nicht vorliegt und auch der Gemeinderat keinen Beschluss gefasst hat, die dem Stadtsenat erteilte Ermächtigung zu widerrufen. Die nach Auffassung des Beschwerdeführers bedenklichen Normen sind im vorliegenden Fall also vom Verwaltungsgerichtshof nicht anzuwenden (vgl. zur Präjudizialität im Verordnungsprüfungsverfahren ausführlich Aichlreiter, Österreichisches Verordnungsrecht,

2. Band 1988, 1240 ff).

Auch für die Vollziehung des § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1998 ist (wie für jene des § 19 Abs. 3 Sbg. ROG 1977) im Sinne der hg. Judikatur maßgebend, ob nach den konkreten Verhältnissen des Einzelfalles die raumrelevanten Planungsabsichten

durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 1991, Slg. Nr. 13.366/A). 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" einerseits und des vorhandenen baulichen oder sonst raumplanerisch bedeutsamen, bereits bewilligten Bestandes (welcher letztlich für die Erreichbarkeit planerischer Zielsetzungen mitentscheidend ist) andererseits (vgl. dazu das zitierte Erkenntnis Slg. Nr. 13.366/A, und das hg. Erkenntnis vom 25. März 1999, Zl. 97/06/0218).

Der Beschwerdeführer hält den angefochtenen Bescheid nun deswegen für rechtswidrig, weil die belangte Behörde sich auf die Prüfung der Frage beschränkt habe, welche erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht für die Festlegung der maßgebenden Widmung im Flächenwidmungsplan entscheidend gewesen sei, nicht aber auch den vorhandenen baulichen oder sonst raumplanerisch bedeutsamen bewilligten Bestand in Betracht gezogen habe.

Dieser Beschwerdevorwurf trifft jedoch nicht zu, weil sich die belangte Behörde sehr wohl mit der kontinuierlichen Entwicklung des Siedlungssplitters, in welchem sich das gegenständliche Grundstück befindet, auseinander gesetzt und aufgezeigt hat, dass in den letzten Jahrzehnten in diesem keine Ausweitung von baulichen Anlagen stattgefunden hat und die Zulassung von baulichen Maßnahmen auf zwei dem südlich des gegenständlichen Siedlungssplitters gelegenen Grundstücks auf Grund unterschiedlicher Verhältnisse erfolgt ist.

Soweit der Beschwerdeführer meint, das gegenständliche Grundstück sei im Flächenwidmungsplan 1997 entgegen den Feststellungen im angefochtenen Bescheid nicht als Überschwemmungsgebiet gemäß § 16 Abs. 2 lit. c ROG 1998 kenntlich gemacht, zeigt er eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht auf, weil damit die im angefochtenen Bescheid schlüssig dargestellte grundsätzliche Planungsabsicht, das gegenständliche Grundstück von einer Verbauung freizuhalten, nicht in Zweifel gezogen wird.

Der Beschwerdeführer argumentiert auch in der Beschwerde damit, dass die belangte Behörde das verfahrensgegenständliche Grundstück - ähnlich wie das Grundstück Nr. 2578/10 - als "Teil eines Siedlungssplitters" ansehen und eine Bebauung hätte ermöglichen müssen. Der Einwand der belangten Behörde, das Projekt widerspreche dem in der Planungsentwicklung zum Ausdruck gekommenen Grundsatz der Verhinderung der Näherrückung der Verbauung zum Salzachsee und das Argument der Gefahr der Zersiedelung sei auch bei der Verbauung des Grundstückes Nr. 2578/10 nicht zum Tragen gekommen und könne daher auch im vorliegenden Fall nicht maßgeblich sein. Damit übersieht der Beschwerdeführer, dass er - anders als im Fall des angeführten Grundstückes - mit seinem Antrag eine zahnartige, in das Erholungsgebiet hineinragende Ausweitung eines Siedlungssplitters anstrebt, und dass sich sein Grundstück nach den zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Bescheid im Hinblick auf seine Lage insoferne vom Grundstück Nr. 2578/10, das einerseits an eine Straße und anderseits an ein bebautes Grundstück und nur an einer Seite an den Beginn des Weges im Erholungsgebiet angrenzt, unterscheidet.

Soweit der Beschwerdeführer auf die Bauplatzerklärung vom 25. März 1965 hinweist und meint, mit dieser sei das verfahrensgegenständliche Grundstück zum Teil des Siedlungssplitters geworden, geht er darüber hinweg, dass diese - wie die belangte Behörde zutreffend dargelegt hat - eine Bebaubarkeit nur des heutigen Grundstückes Nr. 2575/1 bewirkt und an der Grünlandwidmung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks Nr. 2567/12 nichts geändert hat.

Auch die Einbeziehung der Deklaration "Geschütztes Grünland", auf welche das räumliche Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt Salzburg vom 21. Februar 1996 in seinem Punkt B.6.4. und C.1.9. hinsichtlich der Festlegung der maximalen Bauland-Grünland-Grenze ausdrücklich verweist, bei der Beurteilung der grundsätzlichen Planungsabsicht in Anwendung des § 24 Abs. 3 ROG 1998 macht den angefochtenen Bescheid nicht rechtswidrig (vgl. dazu auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. März 2002, B 1212/01, Slg. 16.472/2002, und das hg. Erkenntnis vom 29. März 2001, Zl. 99/06/0140).

Soweit der Beschwerdeführer die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides mit Argumenten aufzuzeigen versucht, mit darin enthaltenen Formulierungen werde das "Thema verfehlt", der Bescheid enthalte vorwurfsvolle Formulierungen, die belangte Behörde zeige eine "selektive Wahrnehmung der Problemstellungen" oder soweit er der belangten Behörde "Beliebigkeit im Beurteilungsmaßstab" vorwirft, macht er keine substanziellen Beschwerdegründe und damit keine geeigneten Beschwerdebehauptungen geltend.

Wenn der Beschwerdeführer letztlich meint, an das verfahrensgegenständliche Grundstück angrenzende Flächen

würden zukünftig im Hinblick auf eine von der Landeshauptstadt Salzburg vorgenommene Ersatzpflanzung nach dem Forstgesetz 1975 bestockt sein, was der im angefochtenen Bescheid hervorgehobenen Sichtbeziehung von der öffentlich zugänglichen Erholungsfläche zum verfahrensgegenständlichen Grundstück ihre zentrale Rolle nehmen würde, kann dies nichts an der zutreffenden Beurteilung der belangten Behörde ändern, dass die naturräumliche Erlebbarkeit des Erholungsgebietes Salzachseen auch im Fall der Aufforstung von an das verfahrensgegenständliche Grundstück angrenzenden Teilflächen im Fall seiner Verbauung mit einer Tapeziererwerkstätte beeinträchtigt wäre.

Insgesamt kann der belangten Behörde daher nicht der Vorwurf gemacht werden, dass sie das ihr im Grunde des § 24 Abs. 3 ROG 1998 eingeräumte Ermessen nicht im Sinne des Gesetzes geübt hätte, weshalb sich die Beschwerde als unbegründet erweist und gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG i.V.m. der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 17. Februar 2004

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2000060099.X00

Im RIS seit

15.03.2004

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at