

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/3/29 99/06/0140

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.03.2001

## Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;  
L82000 Bauordnung;

## Norm

BauRallg;  
ROG Slbg 1998 §24 Abs2;  
ROG Slbg 1998 §24 Abs3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Rosenmayr als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Hanslik, über die Beschwerde der "F" Ges.m.b.H. in S, vertreten durch Dr. E, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid des Stadt senates der Landeshauptstadt Salzburg vom 10. August 1999, Zl. 05/01/87097/96/22, betreffend Ausnahmegenehmigung gemäß § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1998, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Stadt Salzburg Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Bei einer Besichtigung des Parkgeländes um das Schloss F in S am 9. Oktober 1991 wurde vom Amtsleiter der MA 5 des Magistrates der Stadt S. Folgendes festgestellt:

"1.) Nebengebäude 1 (im beiliegenden Lageplan rot angelegt):

Das ehemalige Gärtnerhaus auf Baufläche .2080 wurde erheblich umgebaut und saniert. Die vorhandenen verputzten Holzriegelwände des Hauptbaukörpers im grundrisslichen Ausmaß von 6,80 m x 5,70 m wurden zwar belassen, an Stelle des ehemaligen Satteldaches (Firstrichtung Nord-Süd) wurde nunmehr ein steileres Walmdach aufgesetzt. Dachneigung, -ausbildung und -eindeckung wurden nach Angaben des Herrn L... in Anlehnung an die Dachlandschaft des Schlosses hergestellt. Die Traufenhöhe des neuen Daches liegt bei ca. 3,20 m, die Firsthöhe bei ca. 6 m über Niveau. Es wurde weiters ein Rauchfang in diesem Objekt eingebaut. Die ehemals vorhandenen Anbauten (hölzerne Baukörper mit Pultdach) an der Westseite und an der Nordseite wurden entfernt. Es wurde stattdessen ein größerer

hölzerner Anbau im grundrisslichen Ausmaß von 7,00 m x 4,10 m an der Nordseite des Hauptkörpers mit einem Satteldach Firstrichtung Nord-Süd hergestellt. Die Verwendung dieses Nebengebäudes soll nunmehr für Abstellzwecke beabsichtigt sein.

Die Sanierung, der Umbau und Anbau dieses Objektes sind ohne jeden Zweifel baubewilligungspflichtig, eine derartige Baubewilligung wurde jedoch bisher nicht beantragt.

2. Nebengebäude 2 (im beiliegenden Lageplan orange angelegt):

Das ehemals östlich des Schlossausgangs in den Park gelegene Garagen- und Abstellgebäude wurde zur Gänze entfernt. An dieser Stelle wurde ein Gartenhaus mit etwas vergrößertem Grundriss von 5,70 m x 5,60 m errichtet. Dieser Neubau besitzt ein Zeltdach, seine Traufenhöhe liegt bei ca. 2,50 m, die Dachspitze bei ca. 4,50 m über Niveau. Die Eindeckung des Zeltdaches ist ebenfalls an die des Schlosses mit dunkelbraun glasierten Tonziegeln angeglichen erfolgt.

Für diesen Ersatzbau ist ohne jeden Zweifel auch eine Baubewilligung erforderlich, die jedoch bisher nicht beantragt wurde."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 8. Mai 1995 wurde gemäß § 16 Abs. 3 Sbg. Baupolizeigesetz ein Beseitigungsauftrag für folgende bestehende Bauten auf den Grundstücken Nr. 2079/1 und .2080 (Bfl.), KG S., ausgesprochen:

die beiden im angeführten Überprüfungsbericht genannten Nebengebäude und eine weitere im nordwestlichen Bereich des Grundstückes Nr. 2079/1, KG S., gelegene Holzhütte (Hundehütte) mit den grundrisslichen Abmessungen von 2,50 m x 2,50 m x 1,80 m bei einer Traufenhöhe von 1,80 m. Mit Ansuchen vom 21. November 1996 wurde um die Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1992 betreffend ein Gärtnerhaus mit angebautem Holzschuppen, eine Garten- und Gerätehütte sowie eine Holzhütte auf den genannten Grundstücken beantragt.

Zu der Frage, ob die vorliegenden Vorhaben dem Räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren und grundsätzlichen Planungsabsicht gemäß § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1998 nicht entgegenstehen, führte der beigezogene Amtssachverständige Folgendes aus:

"Die grundsätzliche Planungsabsicht ist im gesamtstädtischen Räumlichen Entwicklungskonzept (REK 1994) mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.2.1996 festgehalten. Dieses enthält vor allem im Teil B - Freiraumkonzept zahlreiche Ziele und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauvorhaben stehen.

B.4.3. Keine Ausweitung von Siedlungen in bestehende geschlossene Grünkeile und Grünverbindungen (ausgenommen sinnvolle Arrondierungen bei vorhandener Infrastruktur).

B.1.1. Erhaltung bestehender Grünverbindungen und Schaffung eines "Grünen Netzes" innerhalb des Siedlungsgebietes.

B.4.2. Sicherung der in die Siedlungsstruktur hineinreichenden Verbindungen zu den großen Grünräumen.

B.4.14. Erhaltung der historisch gewachsenen Grünachse von H über die H Allee nach F und nach Möglichkeit Verlängerung in das N.

B.3.2. Erhaltung großer zusammenhängender Landschaftsräume.

B.4.1. Erhaltung der großen zusammenhängenden Grünräume, Grünkeile und Grünverbindungen, insbesondere der Stadtberge, der H Achse, der M, der G, des Bereiches "N" und des S.

B.5.2. Erhaltung der historisch gewachsenen

Freiraumstrukturen und der für das Stadtbild bedeutsamen historischen Ensembles.

B.5.6. Widmung historischer Grünräume im Zentrum (z.B. F-Wiesen etc.), in der Peripherie (z.B. H etc.) sowie des Mönchsberges, des Kapuzinerberges und des Rainberges als Grünland-Erholungsgebiet.

B.1.9. Erhaltung von größeren Arealen (ab ca. 2.000 m<sup>2</sup>) mit altem Baumbestand aus Gründen der Stadthygiene durch Widmung als Grünland-Erholungsgebiet.

Einleitend ist festzustellen, dass das REK 1994 auf Grund der Planungsabsicht des verstärkten Grünlandschutzes eine sehr restriktive Haltung bei Bauführungen im Grünland (verschärft im Landschaftsschutzgebiet und im geschützten Landschaftsteil) einnimmt. Das gegenständliche geschützte historische Ensemble des Wasserschlusses F ist Teil eines Grünkeils, der von Süden entlang der H Achse in die Stadt hereinreicht und als wesentlicher Bestandteil der weltbekannten Salzburger Kulturlandschaft jedenfalls von einer Bebauung freizuhalten ist. Dieser Planungswille ist insbesondere auch in o.a. REK-Punkten ersichtlich.

Zur Aufrechterhaltung und Pflege des bestehenden Schlossparks ist naturgemäß eine Vielzahl von Geräten notwendig, für welche auch ein entsprechender Stauraum notwendig ist. Hierfür waren stets die gegenständlichen Gebäude bestimmt (siehe auch in der Niederschrift vom 27.5.1997, Ord.Nr. 9 des ggstl. Aktes). Eine Rückfrage bei der Baubehörde (Telefongespräch mit Mag. H... am 28.5.1997) ergab, dass die 3 Gebäude im Zuge der Gesamtrenovierung des Wasserschlusses baulich derart verändert wurde, dass aus raumordnungsrechtlicher Sicht von einem Neubestand auszugehen ist. Allerdings sollen die Nebengebäude laut Antragsschreiben als "... Unterbringungsmöglichkeiten für die notwendigen Geräte der Garten- und Parkpflege ...", "... zur Erhaltung der Parklandschaft genutzt ..." werden. Dementsprechend kann trotz diverser baulicher Änderungen auf Grund der Einreichunterlagen von keiner Nutzungsänderung gesprochen werden.

Dennoch ist aus fachlicher Sicht klar festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall um einen der sensibelsten Bereiche der Landeshauptstadt Salzburg handelt (H-Allee-Verlängerung mit F-Wiesen). Da beim gegenständlichen Fall von einer Beurteilung als "Neubestand" auszugehen ist (vergl. Telefonat vom 28.5.1997), kann aus raumordnungsfachlicher Sicht (siehe o.a. REK-Punkte) gar nicht anders argumentiert werden, als dass die gegenständliche Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und insbesondere die angestrebte Verhüttelung des Schlossparks durch die 3 Gebäude dem Planungswillen formal widerspricht.

Es wird daher im Sinne obiger Erwägungen festgestellt, dass das gegenständliche Ansuchen der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht entgegensteht und daher aus der Sicht der Raumordnung negativ zu beurteilen ist."

In der Folge wurde von der Beschwerdeführerin ein Raumordnungs(gegen)gutachten von Arch. H.J. vom 7. August 1997 erstattet. In diesem Gutachten wurde unter Punkt 1. zu der Frage Stellung genommen, ob das verfahrensgegenständliche Vorhaben dem Räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht entgegenstehe. Ausgehend davon, dass nach Auffassung dieses Sachverständigen die gegenständlichen Baulichkeiten bereits in den Fünfzigerjahren errichtet worden seien und von einem konsensgemäßen Bestand vor der Sanierung im Jahre 1990 auszugehen sei, liege weder eine Ausweitung von Siedlungen im Grünland, eine Beeinträchtigung bestehender Grünverbindungen oder der historisch gewachsenen Grünachse von H nach F, sowie eine Gefährdung der Erhaltung der großen zusammenhängenden Grünräume in der Stadt Salzburg vor. Im Punkt 3. wird die Auffassung vertreten, dass eine Sanierung des Altbestandes und kein Neubestand vorliege. Nach dem Verwaltungsgerichtshof sei maßgeblich, ob eine Baulichkeit in konstruktiver Hinsicht mit dem Altbestand übereinstimme. Es würde die Größe des Altbestandes mit jener des Neubestandes verglichen. Bei einem wesentlichen Abweichen liege ein Neubau vor.

In der Auseinandersetzung mit dem erstatteten Amtsgutachten in Punkt 4. wird festgestellt, dass die behaupteten Widersprüche zum gesamtstädtischen Räumlichen Entwicklungskonzept nicht bestünden, weil eine Ausweitung von Siedlungen in die bestehenden geschlossenen Grünkeile insofern nicht erfolgt, weil es sich bei den verfahrensgegenständlichen Baulichkeiten um einen bewilligten Bestand handle. Das Planungsziel "Erhaltung

bestehender Grünverbindungen" werde ebenso wie die Vorgabe "Sicherung der in die Siedlungsstrukturen hineinreichenden Verbindungen zu den großen Grünräumen" nicht berührt, weil die ausnahmegegenständlichen Bauten weder in der Widmungsart geändert noch in der Größe und in der äußeren Erscheinung eine wesentliche Änderung erfahren hätten. Mit der geforderten "Erhaltung der H Achse" verstehe das räumliche Entwicklungskonzept sicher nicht den zwischen Schloss Freisaal und den U-Gebäuden liegenden Schlosspark, in dem sich die gegenständlichen Baulichkeiten befänden, sondern den Freiraum vor dem Schloss in Richtung N, worunter auch die genannten F-Wiesen als zu erhaltender historischer Grünraum im Zentrum von Salzburg fielen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die beantragte Ausnahmegenehmigung nicht erteilt. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die verfahrensgegenständliche Grundfläche die Widmung "Grünland-Erholungsgebiete" ausweise. Bei der vorliegenden Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Wasserschloss F. sowie der ausnahmegegenständlichen Bauten handle es sich um ein jahrhundertealtes Ensemble, das diesen Stadtteil seit langer Zeit geprägt habe. Das Schloss F. sei bereits im Jahr 1392 urkundlich erwähnt und im 16. Jahrhundert als Wasserschloss in seiner heutigen Form ausgebaut worden. Westlich der ausnahmegegenständlichen Baulichkeiten befindet sich der Schlossteil mit dem Schloss F., nördlich der Schlosspark, westlich und südlich grenzen die F-Wiesen - landwirtschaftlich genutzte Flächen - an. Im Osten binde das Schlossareal an die Außenanlagen der naturwissenschaftlichen Fakultät der Universität Salzburg an. Die verfahrensgegenständlichen Baulichkeiten, ein Gärtnerhaus mit angebautem Holzschuppen, ein Gartenhaus und eine Holzhütte, befänden sich im Park des Schlosses Freisaal und seien zum Teil in der zweiten Hälfte der Fünfziger Jahre errichtet worden. Die in Rede stehenden Bauten dienten übereinstimmend als Nebengebäude des Schlosses F. zur Unterbringung der notwendigen Geräte für die Garten- und Parkpflege. Der Amtssachverständige habe seine gutächtlichen Ausführungen zur Feststellung der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht auf die diesbezüglichen Aussagen im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg (FWP 1997, Beschluss des Gemeinderates vom 8. Juli 1998, Amtsblatt Nr. 15/1998), sowie auf die Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept 1994 gestützt. Entsprechend dem Zielkatalog des Räumlichen Entwicklungskonzeptes beinhalteten die erkennbaren Planungsabsichten der Stadt Salzburg die Erhaltung der bestehenden Grünverbindungen, die Erhaltung der historisch gewachsenen Grünachse von Hellbrunn über die Hellbrunner Allee, sowie die Erhaltung großer zusammenhängender Landschaftsräume einerseits und andererseits die Erhaltung der großen zusammenhängenden Grünräume, Grünkeile und Grünverbindungen, ferner die Widmung historischer Grünräume, sowie die Erhaltung von großen Arealen. Das im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholte Amtsgutachten lasse nun eindeutig erkennen, welche Planungsabsicht mit der Festsetzung der Widmung "Grünland-Erholungsgebiete" verfolgt worden sei und dass die dem gegenständlichen Ansuchen zu Grunde liegenden Vorhaben dieser Planungsabsicht, nämlich Freihalten dieser und weiterer im Umgebungsbereich befindlicher Grundflächen von jeder Bebauung, entgegenstünden. Der Amtssachverständige komme zu dem Ergebnis, dass der Zweck der Entwicklungsgrundsätze des Räumlichen Entwicklungskonzeptes unter Zugrundelegung des vorhandenen, konsentierten, baulichen Bestandes am gegebenen Ort dann erfüllt werde, wenn die weitere bauliche Entwicklung hintangehalten werde. Es würden mit den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, verstärkt durch die Deklaration "geschütztes Grünland", eindeutige Signale gesetzt, dass das Bauen im Grünland und hier insbesondere in Grünräumen mit einem besonderen Schutzstatus nicht weiter gefördert werden solle. Der Amtssachverständige gelange zu dem Ergebnis, dass es sich bei den vorliegenden Bauten jedenfalls um Neubauten handle, unabhängig von der Tatsache, dass diese bereits bestünden. Der Amtssachverständige bringe klar zum Ausdruck, dass die in Rede stehenden baulichen Maßnahmen in diesem Bereich daher den Planungszielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes widersprüchen.

Was das erstattete Raumordnungsgegengutachten vom 7. August 1997 betreffe, so sei festzuhalten, dass sich der Verfasser dieses Gutachtens in erster Linie auf die Tatsache gestützt habe, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Bauten um Bestandsbauten handle. Insoweit sei die eigentliche Frage nach der raumordnungsmäßigen Beurteilung dieser Bauten unklar geblieben. Auch vermögen die Ausführungen über die Erhaltung des Baumbestandes nicht zu überzeugen, weil zum Einen die im Vordergrund stehende Frage der rechtlichen Problematik, ob es sich bei den gegenständlichen Bauten um Neubauten handle, unbeantwortet geblieben sei und zum Anderen ein, wenn auch alter, Baumbestand nicht Gegenstand eines § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1998 Ansuchen sein könne. Gleichermaßen gelte für die Ausführungen in naturschutzrechtlicher Hinsicht. Da die Ausführungen im vorgelegten Gegengutachten insoweit eine umfassende Beurteilung und Prüfung der Gesamtsituation nicht erkennen ließen, sich der Sachverständige nicht in hinreichender Weise mit dem vorgegebenen Beweisthema auseinander

gesetzt habe, da bestimmte Problemstellungen nur berührt, aber hinsichtlich einer konkreten Beurteilung nicht zu Ende geführt worden seien, könne dieses Gutachten nicht darlegen, aus welchen konkreten Gründen das Vorhaben der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht widerspreche. Es ergebe sich daher, dass gestützt auf das vollständige und schlüssige Amtsgutachten das zu prüfende Vorhaben im Sinne des § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1998 der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht entgegenstehe.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 24 Abs. 3 erster Satz Sbg. ROG 1998, LGBl. Nr. 44 (ROG 1998; allein dieser Teil des § 24 Abs. 3 ROG 1998 ist im vorliegenden Fall von Bedeutung), können die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 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. Gemäß § 24 Abs. 1 erster Satz ROG 1998 können 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, vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächenwidmungsplanes an nur in Übereinstimmung mit der Flächenwidmung bewilligt, genehmigt oder sonst zugelassen werden.

Die beiden verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind gemäß dem geltenden Flächenwidmungsplan unbestritten als "Grünland-Erholungsgebiet" gewidmet.

Soweit in der Beschwerde ausgeführt wird, dass die verfahrensgegenständlichen Bauten, zur Verwahrung der Gerätschaften für die Schloss-, Teich-, Garten- und Parkpflege erforderlich seien, genügt es darauf hinzuweisen, dass die Erforderlichkeit von Bauten zu der vorgesehenen Grünlandnutzung kein Kriterium im Rahmen des § 24 Abs. 3 ROG 1998 darstellt. Die Frage, ob die verfahrensgegenständlichen Bauten im Lichte der Widmung Grünland-Erholungsfläche im Sinne des § 24 Abs. 2 erster Satz i.V.m. § 19 Z. 3 ROG 1998 allenfalls notwendig sind, wäre in einem Baubewilligungsverfahren zu prüfen. § 24 Abs. 3 ROG 1998 bezieht sich auf bauliche Vorhaben, denen die Flächenwidmung entgegensteht, also u.a. auf Bauten im Grünland, die nicht gemäß § 24 Abs. 2 ROG 1998 notwendig sind. Für die Erteilung einer allein den Gegenstand des vorliegenden Verwaltungsverfahrens bildenden Ausnahmegenehmigung gemäß § 24 Abs. 3 erster Satz ROG 1998 ist ausschließlich maßgeblich, ob dem Vorhaben das räumliche Entwicklungskonzept bzw. die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht nicht entgegenstehen.

Weiters macht die Beschwerdeführerin geltend, die belangte Behörde sei auf die Frage nicht eingegangen, wie die Sanierung der vorliegenden desolaten Nebengebäude wirtschaftlich und technisch adäquat hätte erfolgen sollen. Da das äußere Erscheinungsbild der Nebengebäude nicht (wesentlich) verändert worden sei, könne man von einer Generalsanierung alter Bausubstanz sprechen und nicht von der Errichtung von Neubauten. Die belangte Behörde habe sich nicht damit auseinander gesetzt, ob durch die Generalsanierung Eingriffe in die Infrastruktur des Areals vorgenommen worden seien. Es sei auch nicht darauf eingegangen worden, ob die in Rede stehenden Nebengebäude das Erscheinungsbild des Schlossparks beeinträchtigten oder Anlass zur Gefahr der Verhüttelung geben würden.

Auch mit diesem Vorbringen ist die Beschwerdeführerin nicht im Recht. Auf diese von der Beschwerdeführerin ins Treffen geführten Beurteilungen kommt es gemäß der Regelung des § 24 Abs. 3 erster Satz ROG 1998 gleichfalls nicht an. Dies gilt auch für die Frage des Vorliegens bloß einer Sanierung, die zweifellos im vorliegenden Fall bewilligungspflichtig wäre, weshalb die Sonderregelung des § 24 Abs. 8 ROG 1998 jedenfalls nicht zum Tragen kommen könnte. Danach wären bestimmte Änderungen von rechtmäßig bestehenden Bauten, denen die geltende Flächenwidmung entgegensteht, zulässig (für alle anderen Änderungen ist § 24 Abs. 3 ROG 1998 anzuwenden). Zu der Frage, ob eine bloße Sanierung der in Frage stehenden Gebäude vorliegt oder ein Neubau, wird dennoch festgestellt, dass es betreffend alle drei Nebengebäude (abgesehen von den eingangs angeführten Abweichungen) unbestritten zu einer gänzlichen Substanzerneuerung gekommen ist, bei der man offensichtlich versucht hat, das äußere Erscheinungsbild nicht (wesentlich) zu ändern (wie die Beschwerdeführerin meint). Nach der hg. Judikatur (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. Februar 1994, Zl. 92/06/0158) geht der frühere Baukonsens jedenfalls mit der völligen

Beseitigung des früheren Bauwerkes unter. Selbst bei einer völlig unveränderten Ersetzung des Baues nach vorheriger Beseitigung des Altbestandes handelt es sich somit nicht mehr um eine Sanierung bzw. Instandsetzung des Baues, sondern um einen Neubau.

Weiters macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die beiden Gutachten die grundsätzliche Planungsabsicht des Gesetzgebers im Rahmen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes im Wesentlichen richtig und vollständig dargestellt hätten. Es sei zweifellos im Interesse aller Beteiligten und auch der Öffentlichkeit, dass die historisch gewachsene Grünachse von F. über die H-Allee bis H. in der derzeit bestehenden Form erhalten bleibe. Dies könne nur gewährleistet werden, wenn Bauführungen in diesem Landschaftsteil nur auf notwendige Maßnahmen beschränkt blieben. Es sei aber nicht Sinn und Zweck des räumlichen Entwicklungskonzeptes 1994 bauliche Sanierungsmaßnahmen dermaßen einzuschränken und zu beeinträchtigen, dass die historische Bausubstanz nicht mehr auf den Stand der Technik und der modernen Erfordernisse gebracht werden könnte. Ein historisches Schloss im Ausmaß des Wasserschlosses F. samt Schlosspark könne nur adäquat erhalten und bewirtschaftet werden, wenn die hierfür erforderlichen Gerätschaften vorhanden seien und diese auch verwahrt werden könnten.

Wenn die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang das aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept ableitbare Ziel der Erhaltung der historisch gewachsenen Grünachse von H. über die H-Allee nach F. und nach Möglichkeit die Verlängerung bis N. anspricht und dieses Planungsziel so deutet, dass Bauführungen in diesem Landschaftsteil zwar zulässig, aber auf notwendige Maßnahmen beschränkt bleiben müssten, ist dies zwar gemäß § 24 Abs. 2 ROG 1998 zutreffend, kann der Beschwerde aber nicht zum Erfolg verhelfen. Die in einer Grünlandwidmung notwendigen Baumaßnahmen im Sinne des § 24 Abs. 2 erster Satz sind im Grünland zulässig. Dem gegenüber kommt, wie bereits ausgeführt wurde, eine Ausnahme gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998 für solche Vorhaben, die für eine Grünlandwidmung notwendig im Sinne des § 24 Abs. 2 ROG 1998 sind, nicht in Betracht. Selbst wenn für ein Bauvorhaben, das für die der Widmung entsprechende Nutzung notwendig wäre, eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 24 Abs. 3 ROG 1998 beantragt wird, würde dies an den maßgeblichen Kriterien für die Erteilung einer Ausnahme gemäß dieser Bestimmung nichts ändern. Die Frage, ob ein Vorhaben für eine Grünland-Widmung notwendig ist, ist aber keine Frage, die für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 24 Abs. 3 ROG maßgeblich ist. Als grundsätzliche Planungsabsicht hat der Amtssachverständige in dem vorliegenden Grünraum schlüssig einen verstärkten Grünlandschutz und damit eine sehr restriktive Haltung im Bezug auf Bauführungen (und er meinte damit Bauführungen, die nicht unter § 24 Abs. 2 leg. cit. fallen) in diesem Grünland abgeleitet. Dabei kann nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes nicht - wie die Beschwerdeführerin meint -

zwischen dem unmittelbar um das Wasserschloss F. gelegenen Schlosspark als Grünraum und dem daran anschließenden Grünraum der sogenannten F-Wiesen unterschieden werden.

Die Beschwerdeführerin beruft sich auch darauf, dass die Grünachse F. - H-Allee - H. von einer ganzen Reihe von wertvollen historischen Baulichkeiten umfasst und begrenzt werde (insbesondere zum Schlossensemble Hellbrunn gehörten eine Vielzahl von Nebengebäuden) und sich auch andere Gebäude dort befänden. Es ist der Beschwerdeführerin zuzugeben, dass nach der hg. Judikatur (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 24. Jänner 1991, Slg. Nr. 13.366/A, und vom 25. März 1990, Zl. 97/06/0218) ein Bauvorhaben der grundsätzlichen Planungsabsicht auch dann nicht entgegensteht, wenn diese schon auf Grund des rechtmäßig vorhandenen Baubestandes im maßgebenden Bereich entweder nicht mehr oder nur mit Modifikationen verwirklicht werden kann, in welchen sich auch das Projekt, für das die Ausnahmewilligung beantragt wird, störungsfrei einfügt. Im vorliegenden Fall kann aber davon keine Rede sein und wird dies von der Beschwerdeführerin auch nicht behauptet, dass das Ziel der Erhaltung der angeführten Grünachse nicht mehr bzw. nur mehr mit Modifikationen möglich wäre. Im Bereich des das Schloss F. und auch die verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben umgebenden Schlossparkes und den umliegenden F-Wiesen wird das Vorhandensein von solchen Bauten gar nicht behauptet. Es kann daher nicht davon gesprochen werden, dass ein rechtmäßig vorhandener Baubestand der Verwirklichung der grundsätzlichen Planungsabsicht der Erhaltung der angeführten historisch gewachsenen Grünachse entgegensteht.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBI. Nr. 416/1994.

Wien, am 29. März 2001

**Schlagworte**

Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Planung Widmung BauRallg3

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:1999060140.X00

**Im RIS seit**

13.06.2001

**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)