jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/11/3 98/06/0231

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.11.1999

Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;
L82000 Bauordnung;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §37;
AVG §39 Abs1;
AVG §52 Abs2;
AVG §52;
AVG §56;
AVG §66 Abs4;
AVG §7 Abs1 Z4;
AVG §7 Abs1;
BauRallg;
B-VG Art119a Abs5;
B-VG Art7 Abs1;
ROG Slbg 1977 §17 Abs3 lita;
ROG Slbg 1977 §19 Abs1 idF 1987/057;
ROG Slbg 1977 §19 Abs3 idF 1987/057;
VwGG §42 Abs2 Z3 litc;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Brandtner, über die Beschwerde 1. des F und

2. der M, beide in S, beide vertreten durch Dr. G und Dr. H, Rechtsanwaltsgemeinschaft M OEG in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 5. Jänner 1996, Zl. 7/03-309097/11-1996, betreffend die Versagung einer Ausnahmebewilligung nach § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 (mitbeteiligte Partei:

Gemeinde Elsbethen, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind aufgrund eines Kaufvertrages vom 19. Oktober 1966 Eigentümer eines Grundstückes im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde (in der Folge kurz: Gemeinde); die Verbücherung ihres Eigentumsrechtes erfolgte mit Beschluss des zuständigen Bezirksgerichtes vom 15. Februar 1967.

Mit dem bei der Gemeinde am 28. November 1966 eingelangten Schreiben vom 20. November 1966 hatten die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer, die Eheleute H., "um Herausnahme aus der Grünzone und um Bauplatzerklärung" hinsichtlich dieses Grundstückes angesucht. Soweit hier erheblich, beschloss die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde (in der Folge kurz: Gemeindevertretung) am 13. April 1967, die angestrebte "Ausnahme vom Bauverbot" (gemeint: eine Einzelbewilligung gemäß § 19 Abs. 3 des damaligen Salzburger Raumordnungsgesetzes 1968 (ROG 1968)) zu erteilen. Mit Erledigung der belangten Behörde vom 31. Mai 1967 (Intimation des Beschlusses der belangten Behörde vom 29. Mai 1967) wurde dieser beabsichtigten Bewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1968 die Genehmigung versagt, was näher begründet wurde. Die Gemeindevertretung setzte hievon die Antragsteller H. mit Schreiben vom 5. Juni 1967 in Kenntnis.

Mit Schreiben vom 18. September 1969 beantragten die Beschwerdeführer bei der Gemeinde die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 ROG 1968 für die Errichtung eines Wochenendhauses auf diesem Grundstück. Die Gemeindevertretung fasste am 3. Oktober 1969 einen entsprechenden (positiven) Beschluss, und kam mit Schreiben vom 8. Oktober 1969 um Genehmigung durch die belangte Behörde ein. Mit Erledigung vom 17. Oktober 1969 (die weder mit Bescheid überschrieben noch bescheidmäßig gegliedert ist und vom Landesbaudirektor "für die Landesregierung" gefertigt wurde) wurde ihr seitens der belangten Behörde zusammengefasst entgegnet, dieses neuerliche Gesuch stelle sich als Wiederholung des Gesuches dar, dem bereits am 29. Mai 1967 die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt worden sei. Da es sich nun um dieselbe Parzelle handle, geändert hätten sich nur die Bauwerber, sei nach § 68 AVG das Gesuch wegen entschiedener Sache zurückzuweisen.

Mit Bescheid vom 1. Februar 1982 wies die Gemeindevertretung den Antrag der Beschwerdeführer wegen entschiedener Sache zurück.

Auf Grund der dagegen von den Beschwerdeführern erhobenen Vorstellung behob die belangte Behörde mit Bescheid vom 10. August 1982 diesen Bescheid mit der wesentlichen Begründung, dass keine entschiedene Sache vorliege, weil das Eigentum am fraglichen Grundstück nach der Antragstellung durch die Eheleute H. auf die Beschwerdeführer übergegangen sei. Sowohl die nachfolgende Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung, wie auch der abschlägige Bescheid der belangten Behörde vom 31. Mai 1967 als auch das Verständigungsschreiben der Gemeindevertretung an die Eheleute H. vom 5. Juni 1967 hätten gegenüber den Beschwerdeführern "nicht jene Rechtswirkungen zeitigen (können), wie sie mit der Erlassung eines Bescheides verbunden ist". Da somit die mitbeteiligte Gemeinde mit dem Bescheid vom 1. Februar 1982 erstmalig in Bescheidform eine Entscheidung zum Verfahrensgegenstand getroffen habe, sei sie nicht berechtigt gewesen, dieses Ansuchen wegen entschiedener Sache zurückzuweisen.

Mit Bescheid vom 7. Mai 1985 wies die Gemeindevertretung den Ausnahmeantrag der Beschwerdeführer ab und begründete diese Entscheidung mit dem negativen Einfluss, den das Wochenendhaus der Beschwerdeführer auf die gegebene Struktur des ländlichen Raumes haben würde sowie auf den Widerspruch dieses Bauvorhabens zu den erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der mitbeteiligten Gemeinde.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer am 9. Juli 1985 Vorstellung und stellten parallel zu diesem Vorstellungsverfahren mit dem am 23. Dezember 1985 eingebrachten Schriftsatz vom 20. Dezember 1985 "unter Hinweis auf die Amnestienormen für Schwarzbauten und damit nachträgliche Sanierung unseres Bauvorhabens" den Antrag, "die Versagung der Ausnahmegenehmigung aufzuheben und die Errichtung eines Wochenendhauses" auf jenem Grundstück genehmigen zu wollen, was sie näher (auch unter Hinweis auf einen Erlass der Salzburger Landesregierung vom 11. Dezember 1984 bezüglich der Sanierung von "Schwarzbauten") begründeten.

Mit Schreiben vom 4. Juli 1986 zogen die Beschwerdeführer ihre Vorstellung vom 9. Juli 1985 zurück. Daraufhin hob die

Gemeindevertretung mit Bescheid vom 10. September 1986 ihren Bescheid vom 7. Mai 1985 (mit dem sie die Ausnahmebewilligung versagt hatte), gemäß § 68 AVG auf.

Nach positiver Beschlussfassung in der Gemeindevertretung (am 21. Mai 1986) wies die belangte Behörde das Ansuchen der Gemeinde um Genehmigung dieser beschlossenen Bewilligung mit Bescheid vom 16. Dezember 1986 unter Hinweis auf § 68 AVG wegen entschiedener Sache zurück, weil sich seit dem abschlägigen Bescheid der belangten Behörde vom 31. Mai 1967 keine wesentliche Änderung der Sach- und Rechtslage ergeben habe.

Hierauf wies die Gemeindevertretung mit Bescheid vom 4. Februar 1987 den Antrag der Beschwerdeführer vom 20. Dezember 1985 (im Ergebnis) wegen entschiedener Sache zurück.

Der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführer gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 13. November 1989 Folge, behob den bekämpften Bescheid und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Gemeinde zurück.

Begründend heißt es (ua.), im Zuge des nun schon "seit November 1966 währenden Ringens um rechtliche Sanierung eines in der Folge ohne behördliche Genehmigung errichteten Wochenendhauses samt Geräteschuppen" hätten zuletzt die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 20. Dezember 1985 "gemäß § 19 Absatz 3 ROG 1977 'unter Hinweis auf die Anmestienormen für Schwarzbauten und damit nachträgliche Sanierung unseres Bauvorhabens'" einen Antrag um Einzelbewilligung für eine Ausnahme von der Wirkung des Flächenwidmungsplanes gestellt. "Ohne Kundmachung oder Grundanraineranhörung nach den Gesetzesbestimmungen des § 19 Absatz 3 ROG 1977 oder auch nur Einholung eines fachtechnischen Raumordnungsgutachtens" habe die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 21. Mai 1986 beschlossen, "der Amnestie die Zustimmung zu erteilen" (Zitat im Original), mithin, dem Antrage der Beschwerdeführer folgend, der Erteilung der Einzelgenehmigung zuzustimmen.

Nach Hinweis auf frühere in dieser Sache ergangene Entscheidungen verwies die belangte Behörde darauf, dass die Gemeindevertretung bislang über ein Ausnahmeansuchen bzw. Einzelbewilligungsansuchen "meritorisch, in Bescheidform und nach dem heutigen Rechts- und Verfahrensstand nie abgesprochen" habe (wurde näher ausgeführt). Die Gemeindevertretung werde "das gemeindebehördliche Verfahren im vollen Umfang und ausgehend vom Einzelbewilligungsansuchen vom 20. Dezember 1985 zu wiederholen und ihrer Entscheidung ein in Befund und den daraus gezogenen fachlichen Schlüssen geteiltes Raumordnungsgutachten zugrundezulegen haben". Abschließend heißt es, auf die gesetzliche Bindungswirkung der beiden Bescheide der belangten Behörde vom 31. Mai 1967 und vom 16. Dezember 1986 werde besonders aufmerksam gemacht.

Mit der vom Bürgermeister gefertigten Erledigung vom 6. Dezember 1989 (Zl. 70/5/87 fu) wurden die Beschwerdeführer unter Hinweis auf die Vorstellungsentscheidung vom 13. November 1989 aufgefordert, ihr Ansuchen in bestimmter Weise zu ergänzen. Unter Bezugnahme auf diese Erledigung ersuchten die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 25. Jänner 1990 (Eingangsstampiglie vom 15. Feber 1990) (neuerlich) um die nachträgliche Erteilung der Einzelbewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977.

Die Gemeindevertretung holte im darauf folgenden Ermittlungsverfahren ein raumplanerisches Gutachten durch den Sachverständigen DI. B. und eine Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 5. Juli 1990 zu diesem ein. Darin heißt es, dass die Beschwerdeführer das verfahrensgegenständliche Wochenendhaus im Jahre 1967 in gutem Glauben nach einem Gespräch mit dem damaligen Bürgermeister errichtet hätten. Die Beschwerdeführer hätten sehr viel Mühe, Liebe, Arbeit und Geld in den Bau und in die Pflege der Liegenschaft aufgewendet und auch die damalige Gemeindevertretung habe früher dieses Objekt positiv beurteilt. Die das verfahrensgegenständliche Grundstück umgebenden Wiesen seien seit Jahrzehnten von Bauern eingezäunt, würden von diesen gemäht und könnten für die Allgemeinheit als Erholungsgebiet gar nicht genützt werden. Die Liegenschaft der Beschwerdeführer sei weder von der Stadt Salzburg, noch von dem vorbeiführenden Wanderweg aus einsehbar und sei mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Demgegenüber sei in der Streulage zwischenzeitlich das Haus der Familie X direkt neben dem Wanderweg errichtet und von der "dortigen Gemeindevertretung bewilligt worden". Dadurch habe sich die so genannte "Streulage" zu Gunsten der Beschwerdeführer verbessert. Die Beschwerdeführer hätten vor 23 Jahren "dem Bauern den Grund abgekauft", weil der Besitzer dringend Bargeld für eine Dachreparatur sowie für den Ankauf eines Traktors und eines Heuwenders benötigt habe. Dieser Kaufpreis sei auch umgehend für die Erhaltung dieses Bergbauernhofes verwendet worden.

Weiters holte die Gemeindevertretung auch eine Stellungnahme der Eheleute H., also der ursprünglichen Eigentümer

des verfahrensgegenständlichen Grundstückes als Eigentümer des Nachbargrundstückes, auf dem sie ihre Landwirtschaft betreiben, ein. In dieser Stellungnahme vom 1. März 1990 heißt es, das Wochenendhaus der Beschwerdeführer beeinträchtige stark die Führung ihrer Landwirtschaft (wurde näher ausgeführt).

Mit Bescheid vom 25. März 1991 versagte die Gemeindevertretung unter Hinweis auf die Anträge der Beschwerdeführer vom 20. Dezember 1985 und vom 25. Jänner 1990 die Genehmigung der angestrebten Ausnahme gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977.

Auch dieser Bescheid wurde von der belangten Behörde auf Grund der Vorstellung der Beschwerdeführer mit Bescheid vom 3. Juni 1991 wegen gravierender Mängel der gemeindebehördlichen Ermittlungen sowie erheblicher Fehler des raumordnungstechnischen Gutachtens aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Gemeinde zurückverwiesen.

Daraufhin holte die Gemeindevertretung ein weiteres raumordnungstechnisches Gutachten durch den dortigen Ortsplaner DI. A. sowie eine Stellungnahme der Beschwerdeführer zu diesem ein und versagte erneut mit Bescheid vom 22. Februar 1993 unter Hinweis auf die Anträge der Beschwerdeführer vom 20. Dezember 1985 und vom 25. Jänner 1990 die Genehmigung der angestrebten Ausnahme, wobei es im Spruch dieses Bescheides weiters heißt, das Raumordnungsgutachten des DI. A. vom 15. Jänner 1991 stelle einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides dar.

Sie stellte in ihrer Begründung zunächst den bisherigen Verfahrensgang, das raumordnungstechnische Gutachten des Sachverständigen DI. B. vom 21. Mai 1990, die Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 5. Juli 1990 zu diesem und die Stellungnahmen der Eheleute H. vom 1. März 1990, sowie die wesentlichen Entscheidungsgründe des Bescheides der belangten Behörde vom 3. Juni 1991 dar.

Auch wurde festgestellt, dass ein wasserrechtlicher Bewilligungsbescheid betreffend die Abwässerbeseitigung und ein positiver Wasseruntersuchungsbefund vom 10. Februar 1990 vorliege, eine Energieversorgung nicht erforderlich bzw. vorgesehen sei und die Verkehrserschließung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes über einen bestehenden Fahrweg auf näher bezeichneten Grundstücken - ausgestattet mit einem Geh- und Fahrtrecht - erfolge.

Sodann wurde das Gutachten des raumplanerischen Sachverständigen DI. A. vom 15. Jänner 1993 auszugsweise wiedergegeben, und es wurden die darin enthaltene Beschreibung der verfahrensgegenständlichen Ausnahmefläche sowie des Geländes und die Ausführungen des Gutachters dargestellt, wonach ein Widerspruch zu den Aussagen im Entwicklungsprogramm "die Stadt Salzburg und ihr Umland" bestehe, weil darin das gesamte Berggebiet der Gemeinde als "ländliches Gebiet, das vorwiegend der Erholung gewidmet sei", festgelegt sei. Auch widerspreche das Vorhaben dem räumlichen Entwicklungskonzept. Weiters nehme das vorliegende Ansuchen um Einzelbewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 nicht auf die gegebenen Strukturverhältnisse in dem in Frage kommenden Bereich bzw. auf die erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde Bedacht. Aus den vorhandenen Unterlagen, dem räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan seien keine Planungsabsichten der Gemeinde erkennbar, in diesem Bereich Bauland auszuweisen oder einem Ansuchen um Einzelbewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 zuzustimmen. Für die Erteilung einer Einzelbewilligung hätten bezüglich der Standardkriterien grundsätzlich dieselben Voraussetzungen wie für eine Baulandwidmung zu gelten. Die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde habe in diesem Verfahren zwar dem gegenständlichen Ansuchen bereits mehrmals stattgegeben, doch habe die Gemeinde damals noch kein beschlossenes räumliches Entwicklungskonzept gehabt. Für die nunmehr anstehende Entscheidung könne und müsse das räumliche Entwicklungskonzept der Maßstab für die Entscheidung sein. Das vorliegende Ansuchen um Einzelgenehmigung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 stehe auch im Widerspruch zu überörtlichen Planungen.

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 19 Abs. 3 ROG 1977 sei somit festzustellen, dass aus der Sicht der örtlichen Raumplanung das gegenständliche Ansuchen um Einzelbewilligung zur rechtlichen Sanierung des bestehenden Wochenendhauses der Beschwerdeführer auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück nicht zu befürworten sei.

Die Beschwerdeführer hätten zu diesem Gutachten eingewendet, dass in der Zwischenzeit ja zwei Einzelbewilligungen für H. jun. sowie die Familie X. "ausgestellt" worden seien.

Abschließend vertrat die Gemeindevertretung die Ansicht, dass sich das Gutachten des raumplanerischen Sachverständigen mit allen raumordnungsrelevanten Einzelheiten dieses Ansuchen sowie der gegenständlichen

baulichen Maßnahmen auseinander setze, sodass seitens der Behörde diesem nur vollinhaltlich beigetreten werden könne und dieses zum Bestandteil dieses Bescheides erklärt werde.

Auch habe die Familie H. in ihrer Stellungnahme erklärt, dass das gegenständliche Wochenendhaus die Bewirtschaftung und Führung der Landwirtschaft der Familie stark beeinträchtige. Diese Aussagen würden durch das Gutachten des raumplanerischen Sachverständigen bestätigt, wenn dieser ausführe, dass ein Wochenendhaus nicht unter land- und forstwirtschaftliche Nutzung falle und daher als nutzungsfremd gewertet werden müsse.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 9. März 1993 Vorstellung.

Mit Bescheid vom 4. Oktober 1993 wies die belangte Behörde die Vorstellung mit der Begründung ab, dass auf den vorliegenden Fall die Bestimmungen des seit 1. März 1993 in Geltung stehenden Raumordnungsgesetzes 1992 (ROG 1992) anzuwenden seien. Gemäß § 17 Abs. 4 ROG 1992 seien Zweitwohnungen - und im vorliegenden Fall handle es sich wohl um eine solche - nur in Gebieten zulässig, die im Flächenwidmungsplan als Zweitwohngebiete ausgewiesen seien. Dies treffe aber für den vorliegenden Fall nicht zu, weshalb für das Wochenendhaus ein Einzelbewilligungsverfahren nicht mehr zulässig sei.

Der Verwaltungsgerichtshof behob auf Grund der von den Beschwerdeführern dagegen erhobenen Beschwerde diesen Vorstellungsbescheid vom 10. Oktober 1993 mit Erkenntnis vom 12. Oktober 1995, Zl. 95/06/0028, und führte begründend aus, dass entgegen der Ansicht der belangten Behörde im Beschwerdefall die Bestimmungen des ROG 1977 anzuwenden seien und der Bescheid der Gemeindevertretung somit auf Grund dieser Bestimmungen zu prüfen sei, weshalb die belangte Behörde ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet habe.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 5. Jänner 1996 wies die belangte Behörde die Vorstellung der Beschwerdeführer vom 9. März 1993 neuerlich ab.

Nach Darstellung des bisherigen Verfahrensganges sowie der Rechtslage und der anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen führte die belangte Behörde begründend aus, dass der in § 17 Abs. 3 lit. a ROG 1977 gebrauchte Begriff der Strukturverhältnisse laut dem Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung, Gebrüder Jänecke-Verlag, Hannover 1970, sich aus dem flächenmäßigen Verhältnis von Grundstücken, welche als landwirtschaftliche Nutzflächen dienten und die Grünlandstruktur ergäben, zu den mit Häusern bebauten Grundflächen, welche die Bebauungs- oder Siedlungsstruktur bildeten, ableiten lasse. Das Prinzip der Raumordnung gehe nach diesem Standardwerk dahin, dass die im Wesentlichen gegebenen Strukturverhältnisse frei von strukturfremden Elementen zu erhalten seien.

Sodann beschrieb die belangte Behörde die im verfahrensgegenständlichen Bereich bestehenden gegebenen Strukturverhältnisse, wonach das verfahrensgegenständliche Grundstück im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde am H-Berg auf ca. halber Höhe auf dem Weg zur E-Alm, liege. Dieser Bereich stelle neben seiner landwirtschaftlichen Nutzung, vorwiegend von Einzelgehöften geprägt, einen wesentlichen Teil des "Grüngürtels" um den Ballungsraum der Stadt Salzburg dar und habe eine große Bedeutung als Erholungsraum.

Das Strukturbild dieser Landschaft sei eindeutig agrarisch geprägt. Von der überwiegenden Flächennutzungsstruktur aus gesehen bestehe hier eine sich über viele Quadratkilometer hin erstreckende rein bäuerlich strukturierte Landschaft von hohem ästhetischen Wert. Der Freihaltung dieses Landschaftsgroßraumes von einer Verbauung komme eine wesentliche Bedeutung für die Erhaltung dieses Landschaftsbildes zu. Dieses geschlossene Grünlandgebiet werde durch intensiv bewirtschaftete Wiesen- und Waldflächen landwirtschaftlich genutzt.

Das gegenständliche Grundstück liege an einem gegen Westen geneigten Hang, ca. 220 m südlich der Kehre der Straße zur E-Alm beim landwirtschaftlichen Betrieb G. und ca. 200 m südöstlich vom landwirtschaftlichen Betrieb W. Im Osten schließe direkt der Wald an, gegen Süden bis Norden bestünden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf dem gegenständlichen Grundstück stehe ein ohne baubehördliche Bewilligung zu einem Wochenendhaus umgebauter ehemaliger Getreidespeicher in Holzbauweise mit einer Gesamtgeschoßfläche von ca. 75 m2.

In einer Entfernung vom gegenständlichen Wohnhaus von ca. 100 bis 120 m, in unmittelbarer Nähe des Betriebes W, seien zwei Wohnhäuser errichtet worden. Das nächste gewidmete Bauland befinde sich im Talbereich der mitbeteiligten Gemeinde. Das verfahrensgegenständliche Wochenendhaus stehe in keinem Zusammenhang mit der

vorhandenen Bebauung. Abgesehen von den in ihrer Strukturierung noch unverfälscht erhalten gebliebenen Weilern mit ihren landwirtschaftlichen Objekten und einigen nicht der Landwirtschaft dienenden Wochenendhäusern träten in der Umgebung keinerlei nennenswerte Bebauungstrukturen auf.

Die angestrebten Strukturverhältnisse für den verfahrensgegenständlichen Bereich beschrieb die belangte Behörde wie folgt:

Im Entwicklungsprogramm "Die Stadt und ihr Umland" sei das gesamte Berggebiet der Gemeinde als "ländliches Gebiet, das vorwiegend der Erholung gewidmet ist" festgelegt.

Im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde sei im Kapitel "Naturraum und Umwelt" unter "Ziele" festgehalten: "Das Berggebiet ist als Grün- und Erholungsraum zu sichern, es hat daher von weiterer nutzungsfremder Bebauung weitestgehend freizubleiben. Das Berggebiet ist Teil eines zusammenhängenden Grüngürtels um den Großraum der Stadt und auch als solcher zu erhalten und zu schützen. Die künftige Siedlungsentwicklung hat so vor sich zu gehen, dass Zersiedlung vermieden bzw. schon bestehender Zersiedlungsansatz aufgelöst wird."

Unter dem Kapitel "Besiedlung und Bebauung" sei festgehalten:

"Für das Berggebiet gilt Bauverbot für widmungsfremde Nutzungen. Einzelbewilligungen sind in der Zukunft nur dann zu erteilen, wenn im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde diesbezügliche Aussagen getroffen wurden."

Unter dem Kapitel "Wirtschaft" sei angeordnet: "Das Berggebiet ist als landwirtschaftlich genutzter Raum zu erhalten und hat daher von weiterer nutzungsfremder Bebauung freizubleiben."

Im Anschluss daran führte die belangte Behörde aus, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück in einem Gebiet liege, welches im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als geschlossenes "Grünland - ländliches Gebiet" ausgewiesen sei. Eindeutiges Planungsziel in diesem Gebiet sei die Erhaltung der Grünflächen, um die Landwirtschaft nicht zurückzudrängen, Erholungsgebiete zu bewahren, die "gegebenen Strukturverhältnisse" zu erhalten und einer Umgestaltung der Naturlandschaft in eine zersiedelte Landschaft vorzubeugen.

Somit stehe für die belangte Behörde aufgrund der gegebenen Sachlage, dem vorliegenden räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde fest, dass die beantragte Ausnahme von den Wirkungen des Flächenwidmungsplanes sowohl den gegebenen als auch den angestrebten Strukturverhältnissen widerspreche.

Ein Widerspruch zu den vorwiegend agrarisch geprägten "gegebenen Strukturverhältnissen" liege vor, weil in dem betreffenden Gebiet die überwiegenden Grundflächen unverbaut und nur unverhältnismäßig kleine Grundflächen verbaut seien. In diesem Landschaftsgroßraum überwiege bei weitem die durchgehend gegebene Grünlandstruktur, die außer Verhältnis zur verbauten Grundfläche stehe. Ein Wochenendhaus falle nicht unter land- und forstwirtschaftliche Nutzung und müsse daher als nutzungsfremd gewertet werden. Die bereits bestehenden, einzeln verstreuten und bewilligten Wochenendhäuser wiesen in diesem Gebiet den Tatbestand der Zersiedlung auf. Die bereits vorhandenen Siedlungsansätze im Berggebiet stellten bereits eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der vorwiegend landschaftlichen Nutzung dar. Die Genehmigung eines weiteren Wochenendhauses würde dem Ziel, den bestehenden Zersiedlungscharakter aufzulösen, entgegenstehen, weil nach den Grundsätzen und Zielen des ROG 1977 eine weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden werden solle.

Anschließend verwies die belangte Behörde auf Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes und des Verwaltungsgerichtshofes.

Auch vertrat die belangte Behörde die Ansicht, dass ein Widerspruch zu den angestrebten Strukturverhältnissen vorliege, weil ein Wochenendhaus diesem für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbehaltenen Raum als nutzungsfremd zu bezeichnen sei und unter das im räumlichen Entwicklungskonzept im Kapitel "Besiedlung und Bebauung" festgelegte Bauverbot falle.

Einzelbewilligungen sollten nur erteilt werden, wenn im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde diesbezügliche Aussagen getroffen werden. Im Entwicklungskonzept, aus den vorhandenen Unterlagen und dem Flächenwidmungsplan seien keine Planungsabsichten der mitbeteiligten Gemeinde erkennbar, in diesem landwirtschaftlich geprägten Bereich nutzungsfremde Bauten zuzulassen.

Die Errichtung des gegenständlichen Wochenendhauses stehe im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept

und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde, weshalb ein Versagungsgrund für die aufsichtsbehördliche Genehmigung gemäß § 17 Abs. 3 lit. a ROG 1977 wegen der fehlenden Bedachtnahme auf die angestrebten Strukturverhältnisse verwirklicht sei.

Abschließend stellte die belangte Behörde zusammenfassend fest, die Gemeindevertretung habe in ihrem Bescheid zu Recht davon ausgehen können, dass durch die gegenständliche widmungsfremde Bebauung ein gesetzwidriger Einbruch in einen in sich geschlossenen, von der vorhandenen Bebauung klar abgegrenzten Landschaftsbereich erfolge. Auch seien die dem Bescheid der Gemeindevertretung zugrundeliegenden Feststellungen des raumplanerischen Sachverständigen DI. A. schlüssig.

Zusammenfassend kam die belangte Behörde aus den angeführten Gründen zu dem Ergebnis, dass die Erteilung der beantragten Bewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 den raumordnungsrechtlichen Vorschriften zuwider laufen würde, weshalb die Vorstellung als unbegründet abzuweisen sei.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der die Behandlung dieser Beschwerde jedoch mit Beschluss vom 29. September 1998, B 1011/96, ablehnte und sie antragsgemäß gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In ihrer ergänzten Beschwerde machen die Beschwerdeführer Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, aber auf die Erstattung einer Gegenschrift verzichtet. Kostenersatz wird nicht angesprochen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Bemühungen der Beschwerdeführer, eine Ausnahmebewilligung betreffend die Flächenwidmung Grünland zu erwirken, reichen in das Jahr 1969 zurück. Damals galt das Salzburger Raumordnungsgesetz 1968 (ROG 1968), LGBl. Nr. 78 (Wiederverlautbarung), das in der Folge durch die Novellen LGBl. Nr 34/1972, 126/1972 und 77/1975 geändert wurde. In der Folge wurde mit LGBl. Nr. 26/1977 das Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 (ROG 1977) kundgemacht, das zuletzt in der Fassung der Novellen LGBl. Nr. 112/1977, 87/1982, 52/1984, 57/1987, 80/1989, 18/1990 und 22/1991 sowie der Kundmachungen LGBl. Nr. 52/1977 und 32/1983 galt. Das Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 (ROG 1992), LGBl. Nr. 98, trat mit 1. März 1993 in Kraft.

Im Beschwerdefall ist zunächst zu klären, um welche Anträge es hier geht. Das ist jedenfalls der Antrag vom 20. Dezember 1985, der, ungeachtet seiner Formulierung, die unklar erscheinen könnte, schon auf Grund der Bindungswirkung der aufhebenden Vorstellungsentscheidung der belangten Behörde vom 13. November 1989 als Begehren auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 zu verstehen ist. Der Antrag vom 25. Jänner 1990 ist (lediglich) als Wiederholung dieses Antrages anzusehen.

Die Beschwerdeführer beziehen sich in ihren nunmehrigen Ausführungen mehrfach auf ihren Antrag vom 18. September 1969. Da nun der in weiterer Folge hierüber ergangene abweisliche Bescheid vom 7. Mai 1985 mit dem weiteren Bescheid der Gemeindevertretung vom 10. September 1986 gemäß § 68 AVG behoben wurde, könnte man bei isolierter Betrachtung die Auffassung vertreten, dass dieser Antrag vom 18. September 1969 noch unerledigt wäre. In der Vorstellungsentscheidung vom 13. November 1989 ist die belangte Behörde davon ausgegangen, dass dieser Antrag vom 18. September 1969 in jenem vom 20. Dezember 1985 gleichsam "aufgegangen" ist. Im Hinblick auf die Bindungswirkung dieser Vorstellungsentscheidung hat daher auch der Verwaltungsgerichtshof davon auszugehen, was weiters bedeutet, dass das Begehren der Beschwerdeführer um Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung auf Grundlage des § 19 Abs. 1 und 3 ROG 1977 in der Fassung LGBl. Nr. 52/1984 bzw. 57/1987 zu prüfen ist.

Unzutreffend ist daher die Auffassung der Beschwerdeführer, über ihr Begehren sei auf Grundlage der bei der Antragstellung im Jahr 1969 (oder in einem engen zeitlichen Zusammenhang damit) gegebenen Sach- und Rechtslage zu entscheiden. Es kann auch vorliegendenfalls dahingestellt bleiben, ob der diesbezüglichen, positiven Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 30. September 1969 die Genehmigung (innerhalb der damals in § 19 Abs. 3 ROG 1968 vorgesehenen Frist von sechs Wochen) wirksam versagt wurde oder nicht (es geht dabei um die Rechtsnatur der Erledigung der belangten Behörde vom 17. Oktober 1969) bzw. ob die Genehmigung dieser Beschlussfassung als erteilt zu gelten hatte, weil sie nicht (fristgerecht) versagt worden sei. Dies ist nämlich deshalb

hier nicht zu prüfen, weil eine solche Beschlussfassung, die als genehmigt zu gelten hätte, zwar - allenfalls - den Weg für die Erteilung der angestrebten Bewilligung an die Beschwerdeführer eröffnet hätte, wozu es aber nicht kam. Darauf kommt es an. Aus der seinerzeitigen Beschlussfassung ist daher für die Beschwerdeführer hier nichts zu gewinnen.

Die im Beschwerdefall anzuwendenden Bestimmungen des ROG 1977 lauten auszugsweise (die zitierten Teile des § 19 in der Fassung der Novellen LGBl. Nr. 52/1984 und 57/1987):

§ 19

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

...

(3) Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 können, wenn es sich nicht um Apartementhäuser, Feriendörfer oder Wochenendsiedlungen oder um Einkaufszentren handelt, 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 und bei Bauvorhaben für Wohnbauten (ausgenommen bei überwiegend landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Bauten) eine Gesamtgeschoßfläche von 200 m2 nicht überschreitet. Vor dieser im behördlichen Ermessen gelegenen Bewilligung sind die Anrainer zu hören und ist das Ansuchen sechs Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die im § 16 Abs. 1 genannten Personen und Einrichtungen sind berechtigt, Anregungen vorzubringen. Anregungen und sonstige Vorbringen zum Ansuchen sind in die Beratungen zur bescheidmäßigen Erledigung einzubeziehen. Die Bewilligung bedarf der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft, in der Stadt Salzburg der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Bewilligung gesetzwidrig ist oder einen Tatbestand des § 17 Abs. 3 bewirken würde. (...)"

§ 17 ROG 1977 regelt die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes. Abs. 3 lautet (Stammfassung):

"(3) Die Landesregierung hat die Genehmigung zu versagen:

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

b) bei Fehlen der Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Entwicklungsprogrammen;

c) bei Fehlen der Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Planungen der angrenzenden Gemeinden."

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 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 entgegensteht 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 (vgl. das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 16. November 1979, Slg. Nr. 9970/A), setzt doch die Erteilung einer Ausnahmebewilligung im Sinne des § 19 Abs. 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 gedanklich eine Widmungswidrigkeit voraus. Es ist vielmehr maßgebend, ob nach den konkreten Verhältnissen des Einzelfalles (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 26. Mai 1983, Zl. 82/06/0086, und vom 14. September 1989, Zl. 88/06/0087, u.v.a.) die raumrelevanten grundsätzlichen 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 einem 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 (in diesem Sinne vgl. schon das Erkenntnis vom 14. April 1988, Zl. 87/06/0102, sowie die Erkenntnisse vom 6. Juli 1989, Zl. 87/06/0110, und vom 7. Dezember 1989, Zl. 88/06/0070). Ein Bauvorhaben steht nämlich der grundsätzlichen 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 diesem Sinne siehe auch das den Fall der Schließung einer Baulücke betreffende hg. Erkenntnis vom 14. September 1989, Zl. 88/06/0062, sowie das Erkenntnis vom 7. Dezember 1989, Zl. 88/06/0051).

Die Beschwerdeführer rügen, dass die Gemeindevertretung in ihrem Bescheid vom 22. Februar 1993 keinerlei Feststellungen zu den für die Entscheidung relevanten Strukturverhältnissen getroffen habe. Insoweit sei das Ermittlungsverfahren mangelhaft geblieben. Sie habe sich lediglich damit begnügt, die Ausführungen im Raumordnungsgutachten vom 15. Jänner 1993 zum Bescheidbestandteil zu erklären. Bereits in der Vorstellung hätten die Beschwerdeführer diesen Verfahrensmangel geltend gemacht, jedoch habe es die belangte Behörde unterlassen, sich damit auseinander zu setzen. Stattdessen treffe sie eigenständig in der Begründung ihres Bescheides Feststellungen zu den Strukturverhältnissen. Dabei sei nicht einmal ersichtlich, auf Grund welcher Beweisaufnahmen und Beweisquellen bzw. Beweisergebnisse und Beweismittel die belangte Behörde diese Feststellungen treffe, sodass auch insofern ein wesentlicher Begründungs- und Verfahrensmangel vorliege. Auch seien die diesbezüglichen Feststellungen in der Sache selbst mangelhaft, unvollständig und teilweise auch unrichtig. In Wahrheit habe die belangte Behörde rechtswidrigerweise an Stelle der Gemeindebehörden eine Sachentscheidung getroffen.

Die belangte Behörde habe es auch unterlassen, den Beschwerdeführern zu den im bekämpften Bescheid festgestellten landschaftlichen Gegebenheiten Parteiengehör einzuräumen. Diesfalls hätten die Beschwerdeführer nämlich vorgebracht, dass großräumig betrachtet im entscheidungsbetroffenen Landschaftsraum bewaldete Gebiete mit freien Wiesenflächen abwechselten. Das verfahrensgegenständliche Grundstück liege im obersten, östlichsten Bereich einer solchen freien Wiesenfläche am Westhang der E-Alm. Das Gelände sei reichlich kupiert, wobei der Hang nach dem Grundstück der Beschwerdeführer zunächst etwas sanfter und dann allmählich steiler werdend nach Westen hin abfalle. Nach Osten hin grenze das Grundstück der Beschwerdeführer direkt an die bewaldeten Teile der von hier nach Osten ansteigenden Waldflächen an.

Das zur Gänze aus Holz bestehende Objekt der Beschwerdeführer werde nach Osten hin durch den Wald, nach Norden hin aber durch eine sich hier markant von Osten nach Westen ziehende Geländekante, welche ca. 40 m nördlich des Objektes der Beschwerdeführer verlaufe, abgeschirmt. Nach Süden und Südosten hin sei das Objekt teilweise durch Latschenbewuchs verdeckt. Somit trete das beschwerdegegenständliche Objekt im Landschaftsbild allein schon geländebedingt wesentlich weniger in Erscheinung, als die beiden Wohnhäuser, die zwischen dem Wochenendhaus der Beschwerdeführer und dem Bauerngehöft W errichtet worden seien und für die eine Ausnahmebewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 erteilt worden sei. Diese beiden Objekte stünden völlig frei auf dem unbewaldeten grünen Geländerücken, der sich ca. 40 m nördlich des Objektes der Beschwerdeführer auf dem Wiesenhang talwärts Richtung Osten erstrecke.

Das Objekt der Beschwerdeführer sei hingegen gleichsam ein Teil der bestehenden Strukturverhältnisse geworden, dessen verwitterte Holzfassaden sich der Natur anpassen und mit dem lebendigen Holz der unweit östlich stockenden Bäume des hier verlaufenden, nahen Waldrandes harmonieren würden. Insgesamt vermittle das Objekt den visuellen Eindruck einer Almhütte, es belebe sogar in seiner optischen Erscheinung den Gesamteindruck dieser Naturlandschaft.

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Richtig ist, daß im Vorstellungsverfahren (nach den hier maßgeblichen Vorschriften der Salzburger Gemeindeordnung) der gemeindebehördliche Bescheid im Falle einer Verletzung der subjektiven Rechte des Vorstellungswerbers nur aufgehoben werden kann. Die Vorstellungsbehörde ist nicht befugt, an Stelle der zuständigen Gemeindeorgane in der Sache, die Gegenstand des gemeindebehördlichen Verfahrens war, selbst zu entscheiden und etwa den gemeindebehördlichen Bescheid abzuändern oder entgegen dem gemeindebehördlichen Bescheid die beantragte Bewilligung zu erteilen oder zu versagen. Bei der Prüfung des gemeindebehördlichen Bescheides ist die Aufsichtsbehörde aber nicht an den von der Gemeindebehörde angenommenen Sachverhalt gebunden, vielmehr kann sie durch eigene Ermittlungen die Voraussetzungen für die endgültige Lösung der Frage, ob eine Verletzung des Vorstellungswerbers in materiellen Rechten eingetreten ist, prüfen. Die Durchführung eines Ermittlungsverfahrens durch die Vorstellungsbehörde hat somit den Zweck, sich selbst darüber Gewissheit zu verschaffen, ob ein

Vorstellungswerber infolge einer falschen oder unzureichenden Sachverhaltsermittlung durch den Bescheid des obersten Gemeindeorganes in einem Recht verletzt wurde (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 30. Juni 1998, Zl. 98/05/0034).

Die Gemeindeaufsichtsbehörde im Vorstellungsverfahren ist aber nicht verpflichtet, sondern nur berechtigt, selbst den maßgebenden Sachverhalt zu klären; es gibt keine Verpflichtung der Aufsichtsbehörde, die Mangelhaftigkeit eines vorangegangenen Ermittlungsverfahrens selbst zu sanieren (vgl. dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 19. März 1991, Zl. 87/05/0196).

Unbegründet ist der Vorwurf der Beschwerdeführer, die belangte Behörde habe mit dem angefochtenen Bescheid selbst eine Sachentscheidung getroffen, für welche nur die Gemeindebehörden zuständig gewesen wären. Weder dem Spruch des bekämpften Bescheides ("Die Vorstellung wird als unbegründet abgewiesen."), noch seiner Begründung ist Derartiges zu entnehmen. Um jedoch den Bescheid der Gemeindevertretung einer gründlichen Überprüfung zu unterziehen, stellt die belangte Behörde in ihrem Bescheid zunächst die gegebenen Strukturverhältnisse der verfahrensgegenständlichen Landschaft sowie das Entwicklungsprogramm der mitbeteiligten Gemeinde ausführlich dar und kommt anschließend zu dem Ergebnis, dass das Wochenendhaus der Beschwerdeführer mit den festgestellten, bestehenden Strukturverhältnissen, die eindeutig landwirtschaftlich geprägt seien, sowie den Planungsabsichten und dem Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht vereinbar sei und die Gemeindevertretung daher zu Recht von dieser Entscheidungsgrundlage habe ausgehen können.

Da die Vorstellungsbehörde auf Grund ihrer Feststellungen und Erwägungen zu demselben Ergebnis wie die Gemeindevertretung gelangte, wies sie schließlich die Vorstellung als unbegründet ab. Die ausführliche Begründung des angefochtenen Bescheides kann jedoch nicht als Entscheidung in der Sache selbst angesehen werden.

Zu prüfen ist aber, ob das Ermittlungsverfahren letztlich mängelfrei durchgeführt wurde. Dies trifft im Beschwerdefall zu.

Die belangte Behörde zitiert in der Begründung des bekämpften Bescheides zunächst die entscheidungsrelevanten Bestimmungen des ROG 1977 und führt sodann aus, was unter dem im § 17 Abs. 3 leg. cit. verwendeten Begriff der "Strukturverhältnisse" zu verstehen ist und wie dieser für eine bestimmte Landschaft ermittelt werden könne.

Sodann gibt die belangte Behörde die wesentlichen Passagen des Entwicklungsprogrammes der mitbeteiligten Gemeinde "Die Stadt und ihr Umland" wieder. Darin sei das Berggebiet um die mitbeteiligte Gemeinde als ländliches Gebiet, das vorwiegend der Erholung gewidmet sei, festgelegt. Dieses Gebiet sei als Grün- und Erholungsraum zu sichern und habe von weiterer nutzungsfremder Bebauung weitestgehend frei zu bleiben. Die künftige Siedlungsentwicklung habe so vor sich zu gehen, dass Zersiedlung vermieden bzw. schon bestehender Zersiedlungsansatz aufgelöst werde. Auch solle das Berggebiet als landwirtschaftlich genutzter Raum erhalten werden.

Wie die belangte Behörde daher richtig folgert, widerspricht das verfahrensgegenständliche Wochenendhaus somit sowohl dem Entwicklungskonzept der Gemeinde als auch den diesbezüglichen grundsätzlichen Planungsabsichten.

Weiters wird in dem bekämpften Bescheid die Landschaft, in der sich das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet, ausführlich beschrieben und es kommt die belangte Behörde schlüssig zu dem Ergebnis, dass das Strukturbild dieser Landschaft eindeutig agrarisch geprägt sei. Daraus folgert die belangte Behörde richtiger Weise, dass das verfahrensgegenständliche Wochenendhaus den gegebenen Strukturverhältnissen, die eindeutig durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt werden, widerspricht.

Die belangte Behörde führt weiters aus, dass die Mehrzahl der in der Umgebung befindlichen Gebäude dem landwirtschaftlichen Betrieb dienten und somit die bereits in der Umgebung bestehenden Wochenendhäuser keinerlei nennenswerte Bebauungsstruktur aufwiesen.

Dies bedeutet im Lichte der hg. Judikatur, wonach die Bewilligung einer Ausnahme gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 auch vom vorhandenen baulichen oder sonst raumplanerisch bedeutsamen, bereits bewilligten Bestand abhängig ist, weil dieser die Verwirklichung der grundsätzlichen Planungsabsichten oder des Entwicklungskonzeptes verhindern kann, dass eine derartige planungswidrige Veränderung der Landschaft auf Grund rechtskräftiger Bewilligungen im Bereich um das verfahrensgegenständliche Wochenendhaus nicht stattgefunden hat.

Die Entscheidung der belangten Behörde steht auch im Einklang mit dem Entwicklungskonzept der Gemeinde, das nicht nur eine Vermeidung der Zersiedlung vorsieht, sondern auch anordnet, dass ein bestehender Zersiedlungsansatz

aufgelöst werden soll.

Somit hat die belangte Behörde schlüssig dargetan, dass das verfahrensgegenständliche Wochenendhaus dem in § 19 Abs. 3 ROG 1977 verwiesenen räumlichen Entwicklungskonzept und den erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten entgegensteht und die Ausnahme von der Gemeindebehörde daher zu Recht verweigert wurde.

Grundlage für die Tatsachenfeststellungen im bekämpften Bescheid bilden die im Verwaltungsakt enthaltenen Unterlagen, wie Lagepläne, Ausschnitte aus dem Flächenwidmungsplan, fotografisches Material, sowie die eingeholten raumplanerischen Gutachten, können diesen doch sämtliche Tatsachen, die der Vorstellungsbehörde zur Darstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes, der grundsätzlichen Planungsabsicht, sowie des Strukturbildes der verfahrensgegenständlichen Landschaft dienten, entnommen werden. Im Unterschied zur Gemeindebehörde hat jedoch die belangte Behörde diese Tatsachen selbstständig in schlüssiger und zusammenhängender Form dargestellt und hat nicht nur, wie es die Gemeindevertretung getan hat, die Feststellungen aus dem raumplanerischen Gutachten vom 15. Jänner 1993 übernommen und diese lediglich bruchstückhaft in ihrem Bescheid dargestellt.

Daher erübrigte es sich auch, den Beschwerdeführern zu der von der belangten Behörde vorgenommenen Darstellung der Strukturverhältnisse der das verfahrensgegenständliche Grundstück umgebenden Landschaft Parteiengehör einzuräumen, weil sämtliche entscheidungsrelevante Tatsachen den Beschwerdeführern bereits bekannt waren und diese bereits Gelegenheit hatten, in den früheren Verfahren, z.B. in dem dem bekämpften Bescheid vorangegangenen gemeindebehördlichen Verfahren, hiezu Stellung zu nehmen.

Beispielsweise gründet sich die Beurteilung der verfahrensgegenständlichen Landschaft durch die belangte Behörde als vorwiegend agrarisch auf die Tatsache, dass in dieser Landschaft überwiegend landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Diese Tatsache ist u.a. dem Ausschnitt des Flächenwidmungsplanes zu entnehmen, der dem raumplanerischen Gutachten vom 15. Jänner 1993 als Anlage angefügt ist. Dass dieses Gutachten den Beschwerdeführern von der Gemeindebehörde zur Kenntnis gebracht wurde, ist nicht nur dem Beschwerdevorbringen sondern u.a. auch einer Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 4. Februar 1993 im gemeindebehördlichen Verfahren zu diesem Gutachten zu entnehmen.

Jedoch hätte den Beschwerdeführern auch das oben im Wesentlichen wiedergegebene diesbezügliche Beschwerdevorbringen, das die Beschwerdeführer laut eigenen Angaben der Darstellung des Strukturbildes der verfahrensgegenständlichen Landschaft durch die belangte Behörde im Vorstellungsverfahren entgegengehalten hätten, nicht zum Erfolg verholfen. Im Wesentlichen stellen die Beschwerdeführer in diesem Vorbringen darauf ab, dass das verfahrensgegenständliche Wochenendhaus im Landschaftsbild auf Grund seiner geringen Größe, seines Aussehens (es habe verwitterte Holzfassaden und das Objekt vermittle insgesamt den visuellen Eindruck einer Almhütte) und seiner Abschirmung durch einen Wald nach Osten hin, durch eine Geländekante nach Norden sowie durch Latschenbewuchs nach Süden und Südosten hin, wenig in Erscheinung trete.

Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Objekt mit den gegebenen und angestrebten Strukturverhältnissen im Einklang steht, geht es jedoch nicht vorrangig um das Ausmaß der Sichtbarkeit dieses Objektes in der Landschaft, sondern vielmehr um den Charakter des betreffenden Baues und dessen Verträglichkeit mit der überwiegenden bzw. der angestrebten Nutzungsart der betreffenden Landschaft. Insofern gehen also die oben angeführten Argumente der Beschwerdeführer, weshalb das verfahrensgegenständliche Wochenendhaus doch einer Ausnahmebewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 zugänglich sei, ins Leere, weil ein Wochenendhaus mit einer überwiegend agrarischen Nutzung der betroffenen Landschaft nicht in Einklang gebracht werden kann.

Die Beschwerdeführer können sich hier auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass das Haus schon (faktisch) seit rund 30 Jahren bestehe, womit es bereits Teil der nun gegebenen Strukturverhältnisse sei, weil es nach der hier maßgeblichen Rechtslage auf den faktischen, tatsächlichen Bestand dieses Hauses grundsätzlich nicht ankommt. Es ist vielmehr nach der angeführten hg. Judikatur der gegebene, bewilligte Baubestand zu berücksichtigen.

Soweit die Beschwerdeführer den Begründungsansatz der belangte Behörde bekämpfen, wonach die Erteilung der Einzelbewilligung den überwiegend agrarisch gegebenen Strukturverhältnissen widersprechen und einen wesentlichen Einbruch in die Grünlandzone bedeuten würde, ist dem entgegenzuhalten, dass diese Aussage nicht als unbegründet oder unrichtig anzusehen ist. So führt die belangte Behörde im Zusammenhang mit dieser Aussage auch aus, es gehöre zu den Zielen des Raumordnungsgesetzes, dass Landschaftsräume mit überwiegend agrarischen Strukturverhältnissen erhalten werden, weshalb ein Einbruch in das geschlossene Grünlandgebiet auch einen solchen

in die überwiegend agrarisch gegebenen Strukturverhältnisse dieses Landschaftsteiles bedeuten würde. Der gegebenen Landwirtschaftsstruktur entsprechende Grünlandflächen sollten nicht durch eine strukturwidrige Bebauung ersetzt werden, die als zusätzlicher Fremdkörper im Landschaftsgefüge wirke.

Im Zusammenhang mit dieser von den Beschwerdeführern gerügten Aussage der belangten Behörde ist auch der Hinweis der belangte Behörde auf das Entwicklungskonzept der Gemeinde zu sehen, wonach die künftige Siedlungsentwicklung so vor sich zu gehen habe, dass Zersiedlung vermieden bzw. ein schon bestehender Zersiedlungsansatz aufgelöst werde.

Die Beschwerdeführer rügen, dass die belangte Behörde die gegebenen Strukturverhältnisse nicht ausreichend geprüft habe, weil sie die Topografie, die Geländegegebenheiten, die Vegetation, andere Bebauungsansätze sowie die Einfügung des Objektes der Beschwerdeführer in das Landschaftsbild nicht berücksichtigt habe und somit auch die entscheidungsrelevante Tatsache, dass das verfahrensgegenständliche Wochenendhaus auf Grund seiner geringen Größe im umgebenden Landschaftsraum kaum in Erscheinung trete, vernachlässigt habe. Dazu ist ihnen entgegenzuhalten, dass, wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 21. Februar 1972, Zl. 2301/70, (zum ROG 1968) ausgesprochen hat, als für das Gefüge eines Gebietes maßgebliche Sachverhalte, die unter den Begriff der "gegebenen Strukturverhältnisse" zu subsumieren sind, neben den in erster Linie in Betracht kommenden wirtschaftlichen Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten auch die vorhandene (bewilligte) Besiedlung eines Gebietes zu zählen ist. Eben diese Parameter hat aber die belangte Behörde in ihrem Bescheid berücksichtigt.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist die grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde, das Grünland, in dem sich das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet, zu erhalten und weiterhin hauptsächlich agrarischer Nutzung zugänglich zu machen, nicht nur aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde, sondern auch unmittelbar aus der derzeitigen bewilligten Nutzung und Besiedlung der betreffenden Landschaft eindeutig zu erkennen, weshalb die Entscheidung der belangten Behörde den Vorgaben des § 19 Abs. 3 ROG 1977 entspricht.

Wenn die Beschwerdeführer weiters vermeinen, das raumplanerische Gutachten vom 15. Jänner 1993 sei mit wesentlichen Mängeln behaftet, weil darin die für die Entscheidung relevanten Strukturverhältnisse und Landschaftsgegebenheiten nicht ausreichend behandelt und erhoben worden seien, sind ihnen die Ausführungen des Gutachters im Hinblick auf die zu beachtenden, gegebenen Strukturverhältnisse entgegenzuhalten, wonach der Bereich, in dem sich das verfahrensgegenständliche Grundstück befinde, wegen seiner landwirtschaftlichen Nutzung vorwiegend von Einzelgehöften geprägt sei und einen wesentlichen Teil des Grüngürtels um den Ballungsraum der Stadt darstelle. Überdies ist dem Gutachten der diesfalls relevante Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan angeschlossen.

In Bezug auf die weiters zu berücksichtigenden grundsätzlichen Planungsabsichten und das Entwicklungskonzept referiert der Gutachter ausführlich die im Beschwerdefall relevanten Passagen des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde, aus dem sich ergibt (wie auch die belangte Behörde richtig erkannt hat), dass das geplante Wochenendhaus mit der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der verfahrensgegenständlichen Landschaft nicht vereinbar ist.

Wie bereits im Vorstellungsverfahren rügen die Beschwerdeführer auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof, dass sich die Gemeindevertretung an Stelle eines Amtssachverständigen eines Architekten als nichtamtlichen Sachverständigen bedient und überdies die Beeidigung dieses Sachverständigen unterlassen habe.

Dieses Argument vermag der Beschwerde jedoch ebenfalls nicht zum Erfolg zu verhelfen: Gemäß § 52 Abs. 1 AVG hat die Behörde zwar grundsätzlich die ihr beigegebenen oder ihr zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen beizuziehen, § 52 Abs. 2 AVG eröffnet ihr aber auch die Möglichkeit, ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige heranzuziehen, und zwar unter anderem dann, wenn dies mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten erscheint.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind die im Verfahren nach § 19 Abs. 3 ROG 1977 zu beantwortenden Sachfragen insoweit besonderer Natur, als es auf die genaue Kenntnis der örtlichen Planungsabsichten ankommt. Aus diesem Grunde hat der Verwaltungsgerichtshof den Ortsplaner als zur Beurteilung dieser Fragen besonders geeignet angesehen (vgl. etwa das Erkenntnis vom 9. November 1989, Zl. 87/06/0101). Einem Ortsplaner ist im Beschwerdefall der in diesem Verwaltungsverfahren beigezogene Gutachter, der sowohl von den

Beschwerdeführern als auch von der belangte Behörde mehrmals als Architekt bezeichnet wird, jedoch - wie auf dem von ihm erstellten Gutachten ersichtlich ist - staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker ist und überdies, ebenfalls laut eigener Bezeichnung im Gutachten, auf technische und ökologische Raumplanung spezialisiert ist, gleichzustellen. Überdies führt die Gemeindebehörde in ihrem Bescheid vom 22. Februar 1993 aus, dass der von ihr beigezogene Gutachter bereits seit längerer Zeit mit der Erstellung von Raumordnungsgutachten betraut worden sei.

Aber auch dann, wenn man davon ausginge, dass die Gemeindebehörde an Stelle des beigezogenen nichtamtlichen Sachverständigen einen amtlichen Sachverständigen hätte heranziehen können, würde dies im Beschwerdefall keinen wesentlichen Verfahrensmangel begründen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 24. Jänner 1991, Zl. 89/06/0013, weiters ausgesprochen hat, bedeutet die Unterlassung der Beeidigung eines Sachverständigen zwar eine Verletzung des § 52 Abs. 2 erster Satz AVG; eine solche Verletzung von Verfahrensvorschriften führt jedoch nur dann zu einer Aufhebung des Bescheides gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 VwGG, wenn sie auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss sein konnte. Dies ist jedoch im Falle des Unterbleibens der Beeidigung eines Sachverständigen grundsätzlich nicht der Fall (vgl. auch hiezu das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 23. Juni 1987, Zl. 83/05/0146, 147, Slg. Nr. 12492/A - nur Leitsatz), und zwar insbesondere dann nicht, wenn - wie hier - die Fachkenntnisse des Sachverständigen unzweifelhaft feststehen (vgl. das Erkenntnis vom 9. November 1989, Zl. 87/06/0101, mwN) und die Beschwerdeführer auch nichts vorbringen, das das Vorliegen dieser Fachkenntnisse in Zweifel ziehen könnte.

Auch insoweit ist also keine Mangelhaftigkeit des Verwaltungsverfahrens zu erkennen.

Überdies vermag auch das Vorbringen der Beschwerdeführer, es habe eine mündliche Zusage des seinerzeitigen Bürgermeisters der Gemeinde hinsichtlich des gegenständlichen Wochenendhauses vorgelegen, nicht durchzuschlagen. Wie der Verwaltungsgerichtshof etwa in seinem Erkenntnis vom 15. Oktober 1987, Zl. 86/06/0155, ausgesprochen hat, vermögen mündliche Zusagen selbst baubehördlicher Organe eine erforderliche Bescheiderlassung nicht zu ersetzen (hier ist auch der Aktenlage zufolge anzumerken, dass der seinerzeitige Bürgermeister in seiner schriftlichen Stellungnahme zum Ausdruck gebracht hat, er könne sich an den Vorgang nicht mehr erinnern und verweise auf den Inhalt des Bauaktes).

Auch der Verweis der Beschwerdeführer auf die Dauer des Verfahrens und das lange tatsächliche Bestehen des Wochenendhauses (30 Jahre), vermag ihnen nicht zum Erfolg zu verhelfen (soweit sie den Verfahrensstillstand zwischen 1969 und 1982 beklagen, wäre es ihnen ja freigestanden, auf geeignete Weise auf Abhilfe zu drängen). Ebensowenig ist aus ihrem Hinweis auf angeblich andere von der Gemeindebehörde (und der belangten Behörde) genehmigte Ausnahmeansuchen zu gewinnen, weil auf Grund einer etwa unzutreffend erteilten Bewilligung kein Rechtsanspruch für einen anderen Einzelfall abgeleitet werden kann (siehe beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 15. Oktober 1987, Zl. 86/06/0084).

Auch ist aus dem Erlass der Salzburger Landesregierung vom 11. Dezember 1984, wonach nach dem erklärten Willen der Landesregierung bei der Bereinigung der Missstände die einschlägigen Bestimmungen des Raumordnungsrechtes und des Baurechtes durchaus großzügig angewendet werden sollen, kein Rechtsanspruch der Beschwerdeführer auf Bewilligung einer Ausnahmegenehmigung trotz Widerspruches des Bauvorhabens zu den gegebenen und angestrebten Strukturverhältnissen sowie zu dem Entwicklungskonzept und der grundsätzlichen Planungsabsicht und somit zu § 19 Abs. 3 ROG 1977 abzuleiten.

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

Wien, am 3. November 1999

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Inhalt der Vorstellungsentscheidung Aufgaben und Befugnisse der Vorstellungsbehörde Sachverhaltsermittlung Bescheidcharakter Bescheidbegriff Bejahung des Bescheidcharakters Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1 Verhältnis zu anderen Materien und Normen AVG Verfahrensmangel (keine Nichtigkeit) Rechtliche Wertung fehlerhafter Berufungsentscheidungen Rechtsverletzung durch solche Entscheidungen Sachverständiger Bestellung Auswahl Enthebung (Befangenheit siehe AVG §7 bzw AVG §53) Beeidigung Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtsanspruch Antragsrecht Anfechtungsrecht VwRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1998060231.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at