

## Gericht

Verwaltungsgerichtshof

## Entscheidungsdatum

13.06.2012

## Geschäftszahl

2010/06/0248

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Senatspräsidentin Dr. Bernegger sowie den Hofrat Dr. Waldstätten, die Hofrätin Dr. Bayjones und den Hofrat Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zöchling, über die Beschwerde der Stadtgemeinde S, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 8. September 2010, Zl. 20703-T339/7/21-2010, betreffend Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung einer Flächenwidmungsplanänderung gemäß § 22 Abs. 2 lit. f Slbg. Raumordnungsg 1998, zu Recht erkannt:

## Spruch

### **Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

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

## Begründung

Die Grundeigentümer des im südlichen Uferbereich des W-Sees gelegenen Grundstückes Nr. 657/7, KG. S., ersuchten die beschwerdeführende Gemeinde mit Schreiben vom 26. April 2005 für das im geltenden Flächenwidmungsplan als Grünland - ländliche Gebiete gemäß § 19 Z. 1 Slbg. Raumordnungsg 1998 (ROG 1998) gewidmete Grundstück um die Kennzeichnung einer Lücke im Grünland gemäß § 45 Abs. 16 ROG 1998.

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet W-See. Östlich des Grundstückes befindet sich eine perlschnurartige Bebauung auf kleineren Grundstücken mit kleineren Ferien- und Wochenendhäusern bzw. Bootshütten. Westlich des genannten Grundstückes ist ein großes Grundstück (von 7.440 m<sup>2</sup>) mit Gebäude, Badehaus und Bootshütte mit einer insgesamt bebauten Fläche von 231 m<sup>2</sup> gelegen, auf dem von der S.AG eine Badeanlage betrieben wird.

Die eingangs genannten Grundeigentümer legten in der Folge das Raumordnungsgutachten von Prof. Dipl. Ing. K.G. zur Definition einer Lücke im Grünland gemäß § 45 Abs. 16 ROG 1998 für die Errichtung eines Kleinwohnhauses (Einfamilienwohnhauses) auf der angeführten Liegenschaft und das Gutachten von Dr. J.E. vom 3. November 2006 betreffend die Auswirkungen einer Bauplatzerklärung und Baubewilligung für einen Wohnbau auf dem genannten Grundstück auf Entwicklungs- und Schutzziele und auf das Landschaftsbild vor.

Im erstgenannten Gutachten wurde insbesondere die Auffassung vertreten, dass alle Erfordernisse zur Kennzeichnung einer Lücke gemäß § 45 Abs. 16 ROG 1998 erfüllt seien. Zu der Frage, ob die verfahrensgegenständliche Lückenschließung eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich ziehen könnte, wurde von diesem Sachverständigen vertreten, dass die geplante Bebauung die bereits bestehende Siedlungsstruktur in diesem Gebiet nicht verändere. Es handle sich um eine kleinräumige Grundfläche mit einem Ausmaß von 726 m<sup>2</sup> in einer bebauten Zeile mit unterschiedlich großen Grundstücken und Gebäuden. Sichtbeziehungen würden auf Grund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Kleinheit des Grundstückes bzw. der geplanten Bebauung nicht gestört. Das Räumliche Entwicklungskonzept 2002 (REK 2002) würde keine konkreten Aussagen über die bebaute Grundstücksreihe östlich des genannten Grundstückes am Südufer des W-Sees enthalten. Auch die überörtliche Raumplanung enthalte zum vorliegenden Seeuferbereich nichts.

Der Sachverständige Dr. J.E. vertrat abschließend die Ansicht, dass auf Grund des geringen Flächenanspruches für die Bebauung (nämlich 125 m<sup>2</sup>), der Lage auf einer bestehenden Rasenfläche ohne

besondere naturschutzfachliche Wertigkeit und des Erhaltes des Baumbestandes ausgeschlossen werden könne, dass der Naturhaushalt in irgendeiner Weise eine Beeinträchtigung erfahre. Eine Fernwirkung des Vorhabens auf den Charakter der Landschaft oder auf das Landschaftsbild könne grundsätzlich ausgeschlossen werden, wenn die Größe des geplanten Bauobjektes jene der benachbarten Objekte nicht wesentlich übersteige, da die umgebenden Baumbestände (wahrscheinlich gemeint "Baubestände") den Charakter der betroffenen Flächen bzw. das Landschaftsbild prägen und die Einzelobjekte aus der Fernzone nicht zu erkennen seien. In der Nahzone seien die Einzelgebäude klar erkennbar, insbesondere in Richtung W-See. Eine allfällige Bebauung des seenehnen angeführten Grundstückes sei für die Landschaftsästhetik des Seeufers nicht nachteilig. Das Landschaftsbild sei von derartigen Bauten bereits geprägt, eine zusätzliche Beeinträchtigung werde nicht bewirkt. Dem Vorhaben stünden daher die Schutzziele und der Zweck des Landschaftsschutzgebietes "W-See" nicht entgegen.

Die Gemeindevertretung der Beschwerdeführerin hat in ihrer Sitzung vom 14. Mai 2009 unter Top 7 die Kennzeichnung einer Lücke im Grünland gemäß § 45 Abs. 16 ROG 1998 für die angeführte Liegenschaft Nr. 657/7, KG. S., beschlossen. Dem von der Beschwerdeführerin der belangten Behörde vorgelegten Antrag auf Erteilung der Genehmigung für diese Flächenwidmungsplanänderung waren insbesondere die angeführten Privatgutachten angeschlossen. Die Beschwerdeführerin hat im Zuge des ihr von der belangten Behörde eingeräumten Parteiengehörs das von ihr eingeholte Gutachten von Dipl. Ing. Dr. G.S. vom 29. August 2009 zu dem ihr vorgelegten Ergebnis des aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahrens erstattet.

Dieser Sachverständige führte zusammenfassend insbesondere aus, dass die Errichtung eines Wohnhauses aus landschaftsästhetischer Sicht keine erhebliche optische Veränderung gegenüber dem aktuellen Zustand bewirken werde. Die optische Einsehbarkeit und subjektive Wahrnehmung aus den Sichtbeziehungen von der Seeoberfläche und vom gegenüberliegenden Seeufer würden durch die bestehenden Baulichkeiten und die im Uferbereich stockenden (Garten-)Gehölze bestimmt. Es bestehe kein "grober" Eingriff in eine intakte Seenlandschaft. Das Bauvorhaben erfolge in einem baulich bereits stark verfremdeten, naturräumlich überformten Zweitwohngebiet. Auf Grund der Vorbelastungen in diesem Uferbereich seien weitere Eingriffe diesen optisch unterzuordnen. Sie könnten den Landschaftscharakter nicht mehr bedeutsam prägen. Dieser Landschaftsraum werde mit der Errichtung eines weiteren Wohnobjektes keine maßgebliche (erhebliche) Veränderung erfahren können. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes W-See erfahre damit nur eine unwesentliche, qualitativ unbedeutende Verschlechterung. Das Bauvorhaben stelle zwar für sich gesehen eine gewisse Verschlechterung in Bezug auf das Landschaftsbild und den Landschaftscharakter dar, welche jedoch in Anbetracht der massiven landschaftlichen Vorbelastungen (Zweitwohngebiet, Campingplatz, Betriebsbad) in einer gesamtheitlichen Betrachtung keinen Ansatz für eine Versagung einer Lückenschließung gemäß § 45 Abs. 16 ROG 1998 darstellen könne.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens hat die Beschwerdeführerin in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 1. Oktober 2009 einen neuerlichen Beschluss gefasst, das genannte Grundstück als "Lücke im Grünland" gemäß § 45 Abs. 16 ROG 1998 zu kennzeichnen.

Die belangte Behörde holte daraufhin das raumordnungsfachliche Gutachten der Amtssachverständigen Dr. G.L. vom 11. Jänner 2010 ein. Zur Frage der allfälligen weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führte diese Sachverständige insbesondere aus, dass das in Frage stehende Grundstück im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes liege und daher von einer restriktiven Vorgangsweise bei der Beurteilung der Frage der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen sei. Zur Darstellung der nach erfolgter Teilabänderung zu erwartenden Bebauung sei nicht das konkret geplante Vorhaben, sondern das potentiell Mögliche maßgeblich. Es ergäben sich folgende potentielle Veränderungen im Landschaftsbild. Derzeit sei vom Süden her - besonders bei fehlender Belaubung - der Durchblick zur Seefläche samt der Verlandungszone F Spitz und das Naturschutzgebiet am gegenüberliegenden Seeufer in der Bebauungslücke zwischen dem unmittelbar östlich gelegenen Ferienhaus auf dem Grundstück Nr. 657/6 und der Badeanlage auf dem unmittelbar westlich gelegenen, relativ großen Grundstück Nr. 659/2 noch gut möglich. Der auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück bereits befindliche (offene) Pavillon störe auf Grund seiner untergeordneten Ausmaße dabei nicht. Bei Verwirklichung der potentiell möglichen Bebauung auf dem Grundstück Nr. 657/7 werde die derzeit noch gegebene Transparenz weiter eingeschränkt, weiters der zeilenförmige Charakter des parallel zur Seeuferlinie verlaufenden Siedlungsbandes weiter betont und dadurch die schon jetzt erkennbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zusätzlich verstärkt werden. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass in der Seenschutzgebietsverordnung der hohe Erlebnis- und Erholungswert auch auf die Ausblicksmöglichkeiten auf die als Naturschutzgebiete ausgewiesenen Verlandungszonen zurückgeführt werde.

Die potentielle Bebauung der verfahrensgegenständlichen Fläche werde von den Bauten der unmittelbaren Umgebung insofern abweichen, als bei Verwirklichung der gesetzlichen Möglichkeiten entweder eine hohe Ausnutzbarkeit oder bei Beibehaltung der durchschnittlichen "GRZ" (offensichtlich gemeint: die Grundflächenzahl gemäß § 32 Abs. 2 ROG 1998) eine vom Bestand deutlich abweichende größere Bauhöhe die Folge sein könne. In jedem Fall führe die zusätzliche Bebauung zu einer erkennbaren Verdichtung des Siedlungsbandes im Seeuferbereich. Von der Seefläche werde bei zunehmender Nähe zum Bereich F eine Beeinträchtigung wahrnehmbar sein. Mit abnehmender Distanz würden Einzelheiten deutlicher wahrnehmbar, ein zusätzliches Objekt, das im Hinblick auf die Baudichte und/oder -höhe von den benachbarten Bauten maßgeblich abweichen könne, werde deutlich wahrnehmbar sein. Als weiterer Aspekt sei anzuführen, dass die

zwischen Uferlinie und Aufschließungsstraße befindliche einzeilige Häuserreihe aus Blickrichtung der H Straße wesentlich dominanter in Erscheinung trete als der westlich davon gelegene Bereich mit Betriebsbadeanlage, einem Ferienhaus und Vereinsbade- und - sportflächen, der eine großzügigere Parzellenstruktur (geringere bauliche Verdichtung) aufweise. Durch die geplante Lückenschließung erfolge eine räumlich-optische Verbindung der beiden unterschiedlichen Siedlungsstrukturen zu einer einheitlichen Verbauungsstruktur entlang des Ufers. Die bereits vorhandene Häuserzeile würde sich optisch um weitere 150 m bebauter Uferlinie verlängern (es komme dadurch zu einem Zusammenschluss der beide bebauten Bereiche).

Im Hinblick auf die gegebenen Strukturverhältnisse führte die Amtssachverständige aus, dass es sich bei sämtlichen, im Betrachtungsraum vorhandenen Objekten um Bauten für Freizeit- und Erholungszwecke handle. Eine Nutzung zu dauernden Wohnzwecken finde nicht statt. Durch die Planänderung würde erstmalig eine Änderung dieser Nutzungsstruktur stattfinden. Insbesondere im Hinblick auf das westlich unmittelbar angrenzende Freizeitgelände der S. AG mit seinen Spiel- und Sportarealen müsse die zukünftige Nutzung der Nachbarparzelle zu Hauptwohnsitzzwecken als nicht strukturkonform bezeichnet werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass gegenseitige Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden könnten. Es fehlten in den Unterlagen Angaben zur Nutzungsintensität der angrenzenden Freizeitanlage. Gehe man davon aus, dass ein Areal der betreffenden Größe der tatsächlichen Verwendung gemäß als Sport- und Spielfläche ausgewiesen wäre, müsste nach der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung ein Abstand von über 100 m zu einer hinzutretenden Wohnbaulandwidmung eingehalten werden.

Das räumliche Entwicklungskonzept 2002 (REK) sehe eine Vermeidung von Nutzungskonflikten vor. In Anbetracht der gegebenen Nutzungsstrukturen, die zur Gänze der Freizeit und Erholung dienen, könne ein Nutzungskonflikt in Bezug auf die hinzutretende Hauptwohnsitznutzung nicht ausgeschlossen werden.

Weiters liege die Zielvorstellung des Naturschutzes gemäß dem REK bei dem betreffenden Bereich in der Landschaftsbilderhaltung. Das REK sehe für solche Bereiche eine extensive Nutzung vor. Die geplante Lückenschließung in diesem Bereich bedeute aber durch die ermöglichte Verbauung der Fläche samt den damit einhergehenden Bodenversiegelungen eine Form intensivster Nutzung. Das Vorhaben stehe demnach zu Zielsetzungen des REK der Gemeinde im Widerspruch.

Durch die zukünftige Bebauung, die durch die Planänderung ermöglicht werde, komme es - dies stellte die Amtssachverständige abschließend fest - zu einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, auf die im fraglichen Bereich gegebenen Strukturverhältnisse werde nicht Bedacht genommen und eine gegenseitige Beeinträchtigung durch die Lückenzeichnung sei nicht auszuschließen.

Die belangte Behörde versagte mit dem angefochtenen Bescheid den Beschlüssen der Gemeindevertretung der Beschwerdeführerin vom 14. Mai 2009 und vom 1. Oktober 2009, mit denen eine Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Grundstück Nr. 657/7, KG. S., nämlich die Kennzeichnung als Lücke im Grünland gemäß § 45 Abs. 16 ROG 1998, beschlossen worden war, die aufsichtsbehördliche Genehmigung gemäß § 22 Abs. 2 lit. f und § 45 Abs. 16 ROG 1998.

Sie führte dazu im Hinblick auf die von ihr angenommenen Versagungsgründe insbesondere aus, dass sich der Beschluss der Gemeindevertretung der Beschwerdeführerin vom 14. Mai 2009, dem lediglich die im Auftrag der Grundeigentümer erstatteten Privatgutachten zugrunde gelegt worden seien, mangels qualifizierter objektiver Nachprüfung durch einen von der Beschwerdeführerin beauftragten Sachverständigen als rechtswidrig darstelle. Das Unterlassen einer objektiven Nachprüfung eines von Privaten in Auftrag gegebenen raumplanerischen Gutachtens auf gleicher fachlicher Ebene durch die Gemeinde stelle gemäß der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (vgl. das Erkenntnis vom 13. Dezember 2005, VfSlg. Nr. 17.736) einen Verfahrensfehler dar, der zur Gesetzwidrigkeit der Flächenwidmung führe.

Zum Beschluss der Gemeindevertretung vom 1. Oktober 2009 führte die belangte Behörde aus, dass die Beschwerdeführerin zum Ergebnis des aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahrens das angeführte Gutachten von Dipl. Ing. Dr. G.S. vom 29. August 2009 vorgelegt habe, zu dem die belangte Behörde ihrerseits das raumordnungsfachliche Gutachten der Amtssachverständigen Dr. G.L. vom 11. Jänner 2010 eingeholt habe. Da zu den Kriterien des § 45 Abs. 16 ROG 1998 einander widersprechende Gutachten vorlägen, habe die belangte Behörde die Aufgabe, beide Gutachten hinsichtlich ihrer Schlüssigkeit und Vollständigkeit gegeneinander abzuwägen. Es sei daher anhand der jeweiligen tatbestandlichen Voraussetzungen die Nachvollziehbarkeit und Vollständigkeit der Befundaufnahme sowie der daraus jeweils abgeleiteten Schlüsse zu prüfen und gegenüberzustellen.

Die Amtssachverständige vertrete, dass die Lückenschließung mit der im REK 2002 verankerten Zielsetzung der Vermeidung von Nutzungskonflikten im Widerspruch stehe, da die gegebenen Nutzungsstrukturen zur Gänze der Freizeitnutzung und Erholung dienen und ein Nutzungskonflikt in Bezug auf die hinzutretende Hauptwohnsitznutzung nicht ausgeschlossen werden könne. Der Befund der Amtssachverständigen gebe Aufschluss über die gegebene Nutzungsstruktur, wonach die im Bereich der östlich des fraglichen Grundstückes gelegenen, bestehenden Bebauungszeile situierten Bauten Freizeit- und Erholungszwecken dienen und sie als Zweitwohnsitze bzw. Badehäuser genutzt würden. Bei den Bauten auf dem westlich unmittelbar angrenzenden großen Grundstück Nr. 659/2 handle es sich überwiegend um "halböffentliche", ebenfalls der Freizeit, dem Sport und der Erholung dienende Nutzungen.

Der von der Beschwerdeführerin herangezogene Sachverständige lasse diese allgemein gültige Planaussage der Vermeidung von Nutzungskonflikten des REKs gänzlich unberücksichtigt. Die tatsächlich herrschende Situation vor Ort lasse jedoch nicht schon offenkundig den Schluss zu, dass mögliche Nutzungskonflikte auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche in diesem Bereich jedenfalls auszuschließen wären und ein Widerspruch zur Planaussage "Vermeidung von Nutzungskonflikten" evidentermaßen infolge Unerheblichkeit zu verneinen sei. Die Stadtgemeinde habe es daher verabsäumt, die raumbedeutenden Grundlagen in diesem Bereich zu erheben und in Kenntnis dieser Grundlagen eine hinreichende Auseinandersetzung mit ihrer im REK getroffenen allgemeinen Zielsetzung "'der Vermeidung von Nutzungskonflikten' (REK/Freiraumkonzept, Pkt 2.2.1. Allgemeine Zielsetzungen zu Naturhaushalt und Landschaftsbild, Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen, S 36)" vorzunehmen. Die Stadtgemeinde belaste durch diese mangelnde Grundlagenerhebung, die erst die Voraussetzung für die Beurteilung der Widerspruchsfreiheit zum REK bilde, ihren Beschluss mit Rechtswidrigkeit.

Zur Frage, ob die geplante Lückenschließung eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich ziehe, führte die belangte Behörde aus, aus § 45 Abs. 16 ROG 1998 ergebe sich eindeutig, dass die Voraussetzungen für die Kennzeichnung einer Lückenschließung ohne Bezugnahme auf ein konkretes Bauvorhaben zu prüfen seien. Diese Kennzeichnung sei in einem Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes vorzunehmen. Sie erfolge nach allgemeinen, an die Widmungsverfahren angelehnten und in § 45 Abs. 16 ROG 1998 ihren Niederschlag findenden tatbestandlichen Voraussetzungen. Diese Kennzeichnung schaffe allein die Voraussetzungen im Flächenwidmungsplan zur Bauführung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland.

Da der Sachverständige der Beschwerdeführerin die weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die gegenständliche geplante Lückenschließung anhand eines konkreten Projektes mit etwa 160 m<sup>2</sup> Geschoßfläche beurteilt habe, trage er dem gesetzlich geforderten Gesichtspunkt der typologischen Beurteilung anhand einer Geschoßfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht Rechnung. Damit ziehe der Sachverständige seine Schlussfolgerungen aus einem unzureichenden Befund der entscheidungswesentlichen Tatsache. Inwieweit dieses Gutachten in sich schlüssig und nachvollziehbar sei, sei auf Grund des unzureichenden Befundes nicht weiter zu prüfen. Damit erübrige sich auch eine weitergehende Würdigung des Amtsgutachtens im Zusammenhang mit der Frage einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Lückenschließung unter Einbeziehung der dazu vorgetragenen Ausführungen der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdeführerin stütze ihren Beschluss in Verkennung der Rechtslage auf eine unrichtige Beurteilung des Kriteriums der weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Lückenschließung und belaste sohin ihren Beschluss mit Rechtswidrigkeit.

Die Amtssachverständige lege weiters schlüssig und nachvollziehbar dar, dass auf Grund der vorherrschenden Nutzungsstrukturen, insbesondere auf Grund des unmittelbar an die antragsgegenständliche Fläche angrenzenden und den Lückenbereich mit definierenden Freizeitgeländes der S. AG, eine gegenseitige Beeinträchtigung (hier einer publikumsintensiven Freizeitnutzung und einer Hauptwohnnutzung) nicht ausgeschlossen werden könne. Diese Schlussfolgerung werde auf die Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung aus dem Jahre 2003 gestützt, die u. a. Empfehlungen zur Abstimmung der aus den unterschiedlichen Nutzungen resultierenden Lärmemissionen durch Wahrung entsprechender Abstände treffe. Die belangte Behörde erachte es nicht als unzulässig, die vorherrschende Situation im vorliegenden Bereich, in Ermangelung konkreter Erhebungen, anhand der Empfehlungen der Richtlinie zu beurteilen. Eine hinreichende Befundung der vorherrschenden Tatsachen vor Ort und eine daraus resultierende Schlussfolgerung, die diese Feststellung schlüssig und nachvollziehbar untermauere, könne weder dem Gutachten noch dem Akt selbst entnommen werden. Die Beschwerdeführerin habe in diesem Punkt jegliche Ermittlungsarbeit, die schlüssig eine gegenseitige Beeinträchtigung verneine, unterlassen. Auch insofern belaste sie in diesem Punkt ihren Beschluss mit Rechtswidrigkeit.

In der dagegen in Bezug auf den Beschluss der Gemeindevertretung vom 1. Oktober 2009 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:

Im vorliegenden Beschwerdefall kam das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (ROG 1998), LGBl. Nr. 44 idF LGBl. Nr. 65/2004, sowie der Kundmachungen LGBl. Nr. 96/2004 und 108/2007, zur Anwendung. Dies ergibt sich aus der Übergangsbestimmung des § 83 Abs. 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30, nach dem im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren u. a. zur Änderung von Flächenwidmungsplänen nach den bisher geltenden Bestimmungen weiter zu führen sind. Das ROG 2009 ist am 1. April 2009 in Kraft getreten. In diesem Zeitpunkt war das verfahrensgegenständliche Flächenwidmungsplanänderungsverfahren bereits anhängig.

Gemäß § 22 Abs. 1 ROG 1998 sind der beschlossene Flächenwidmungsplan und der erforderliche Wortlaut in vierfacher Ausfertigung samt den vorgebrachten Einwendungen und der Niederschrift über die

Beschlussfassung der Gemeindevertretung unter Anschluss des übrigen Verwaltungsaktes der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung hat die Landesregierung die Genehmigung zu versagen:

- a) bei Fehlen der Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Entwicklungsprogrammen des Landes;
- b) bei Fehlen der Abstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Planungen der angrenzenden Gemeinden;
- c) bei Fehlen der Bedachtnahme auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse;

...

f) bei Nichtbeachtung der sonstigen für die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes, insbesondere des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Bauland, oder bei fehlender oder unzureichender Interessenabwägung. ..."

§ 45 Abs. 16 ROG 1998 sieht insbesondere Folgendes vor:

"(16) Die Nutzungsart Grünland steht der Erteilung von Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für Wohnbauten mit insgesamt höchstens 300 m<sup>2</sup> Geschoßfläche nicht entgegen, die im Flächenwidmungsplan zur Erschließung von Lücken besonders gekennzeichnet sind. Lücken im Sinn dieser Bestimmung sind kleinräumige Grundflächen im Bereich von mindestens drei nicht landwirtschaftlichen, eine räumliche Einheit bildenden Bauten, ausgenommen Austragshäuser. Eine solche Kennzeichnung hat zur Voraussetzung:

1. Die Schließung von Lücken im Grünland darf der überörtlichen Raumplanung und dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widersprechen.

2. Die Lückenschließung darf keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich ziehen.

3. Die Lückenschließung darf zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung führen.

4. Der gesamte, für die Lückenschließung maßgebliche Bereich muss bereits mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen erschlossen sein.

5. Die Kennzeichnung als Lückenschließung kann erstmals nur im Rahmen der Anpassung nach Abs. 12 vorgenommen werden. Bei späteren Kennzeichnungen dürfen zur Beurteilung des Vorliegens einer Lücke nur solche Bauten herangezogen werden, die bereits im Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der erstmaligen Lückenschließung, spätestens aber am 31. Dezember 2002 bestanden haben und bereits zu diesem Zeitpunkt keine landwirtschaftlichen Bauten, ausgenommen Austragshäuser, waren."

Nach dem wiedergegebenen § 45 Abs. 16 ROG 1998 ist die Kennzeichnung eines Grundstückes als Lücke im Sinne dieser Bestimmung u.a. dann zulässig (Z. 2), wenn es zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt. Die belangte Behörde hat dazu zu Recht vertreten, dass dieses Kriterium nicht anhand eines konkreten Vorhabens zu beurteilen ist, sondern in allgemeiner Form. Die Beschwerdeführerin führt selbst zutreffend aus, dass die Erlaubnis zur Bebauung mit einer Geschoßfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> die Rechtsfolge einer davor erfolgten Lückenkennzeichnung im Flächenwidmungsplan ist. Die Raumordnungsbehörde muss daher bei der Prüfung der Frage, ob eine allfällige Lückenschließung eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich zieht, dies in allgemeiner Weise beantworten, ob die aus einer solchen Lückenschließung sich ergebende Berechtigung zur Bebauung des in Frage stehenden Grundstückes im Ausmaß von maximal 300 m<sup>2</sup> das bestehende Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt. Der von der Gemeinde herangezogene Sachverständige Dipl. Ing. Dr. G.S. hat bei seiner Beurteilung, dass keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Kennzeichnung als Lücke hervorgerufen wird, letztlich auf das konkrete Vorhaben abgestellt. Wenn die belangte Behörde die diesbezüglichen Ermittlungen und Feststellungen der Beschwerdeführerin als nicht ausreichend erachtet hat, kann ihr nicht entgegengetreten werden.

Weiters kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, dass eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemäß § 46 Abs. 15 ROG 1998 nur dann vorliegen kann, wenn durch die betreffende Maßnahme der optische Eindruck des Bildes der Landschaft maßgeblich verändert oder das Landschaftsbild verunstaltet wird. Das Kriterium der "weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes" gemäß § 45 Abs. 16 ROG 1998 ist - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - nicht im Sinne von naturschutzgesetzlichen Bestimmungen (etwa § 5 Abs. 6 Stmk. Naturschutzgesetz 1976 oder § 3 Z. 2 Oö Naturschutzgesetz 2001, siehe die von der Beschwerdeführerin angeführten hg. Erkenntnisse vom 29. April 2009, Zl. 2007/10/0309, vom 19. Mai 2009, Zl. 2005/10/0095, und vom 14. September 2004, Zl. 2001/10/0089) auszulegen, in denen der Landesgesetzgeber auf eine Verunstaltung bzw. Störung des Landschaftsbildes durch ein Vorhaben bzw. eine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abstellt. Dies ergibt sich schon allein aus dem deutlich unterschiedlichen Wortlaut des § 46 Abs. 15 ROG 1998 zu diesen Bestimmungen.

Die Ausführungen des von der Gemeinde beauftragten Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. G.S. erscheinen auch im Hinblick darauf als mangelhaft, wenn er abschließend feststellt, dass mit Bezug auf das räumliche Umfeld (gemeint sind die schon bestehenden Bauten auf den Nachbargrundstücken) und auf die aktuelle Landschaftsnutzung mit der Errichtung eines weiteren Wohnobjektes dieser Landschaftsraum keine maßgebliche (erhebliche) Veränderung erfahren könne. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes W-See erfahre seiner Ansicht nach nur eine unwesentliche, qualitativ unbedeutende Verschlechterung. Er stellt aber auch fest, dass

das vorliegende Bauvorhaben für sich gesehen eine gewisse Verschlechterung in Bezug auf das Landschaftsbild und den Landschaftscharakter darstelle.

Die belangte Behörde hat sich zur Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung im vorliegenden Fall auch zu Recht auf § 22 Abs. 2 lit. f ROG 1998 berufen. Nach dieser Bestimmung hat die Landesregierung die aufsichtsbehördlichen Genehmigung u.a. einer Änderung des Flächenwidmungsplanes bei Nichtbeachtung der sonstigen für die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes zu versagen. Beispielhaft führt der Gesetzgeber an dieser Stelle den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Bauland oder eine fehlende oder unzureichende Interessenabwägung an. Damit wird im Hinblick auf die in einem Flächenwidmungsplan mögliche Anordnung einer Lückenschließung im Sinne des § 45 Abs. 16 ROG 1998 auf die in dieser Bestimmung enthaltenen Kriterien verwiesen, deren Nichtbeachtung gleichfalls einen Versagungsgrund gemäß § 22 Abs. 2 lit. f ROG 1998 darstellt. Auf diesen Versagungsgrund kann sich die belangte Behörde auch dann berufen, wenn sich - wie im vorliegenden Fall - das von der antragstellenden Gemeinde vorgelegte Gutachten für die Beurteilung der maßgeblichen Kriterien für die Flächenwidmung als mangelhaft erweist.

Die von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwände gegen die verfahrensgegenständliche Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung erweisen sich somit als nicht berechtigt, weitere Bedenken (insbesondere im Hinblick auf den Versagungsgrund der im REK 2002 vorgeschriebenen Vermeidung von Nutzungskonflikten) wurden gegen den angefochtenen Bescheid nicht erhoben.

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

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich im Rahmen des konkreten Begehrens auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 13. Juni 2012