

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

28.11.1991

Geschäftszahl

91/06/0059

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Dr. Würth, Dr. Leukauf, Dr. Giendl und Dr. Müller als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde der G in W, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 18. Februar 1991, Zl. 7/03-628206/4-1991, betreffend die Versagung einer Ausnahmegewilligung nach § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Zell am See), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Salzburg Aufwendungen von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Gp. n und m der KG Y im Gemeindegebiet der mitbeteiligten Stadtgemeinde. Am 15.6.1990 beantragte sie hinsichtlich dieser im Grünland liegenden Grundparzellen die Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes zur Errichtung eines Einfamilienhauses. Dieses Ansuchen wurde von der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 20. Juni bis 8. August 1990 kundgemacht und dazu ein Raumordnungsgutachten des Ortsplaners der mitbeteiligten Stadtgemeinde eingeholt. Der Sachverständige erhob den Befund, daß gemäß der vorliegenden Planung vorgesehen sei, ein im Grundriß circa 10 mal 10 Meter großes, talseitig zweigeschoßiges Objekt mit flachgeneigtem Satteldach und angebauten, überdachten Terrassen und PKW-Stellplätzen zu errichten. Das fragliche Grundstück liege am Ostufer des Zeller Sees, östlich der N-Straße im Bereich der Abzweigung des Güterweges G. Ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem geschlossenen Siedlungsgebiet oder einer Gehöftgruppe sei nicht gegeben. Am 27. August 1990 (gemeint offenbar: 27. Juni oder 27. Juli 1990) habe ein Lokalaugenschein stattgefunden, bei dem festgestellt worden sei, daß das fragliche Grundstück im Landschaftsschutzgebiet des Zeller Sees im relativ ebenen Bereich einer großflächig zusammenhängenden, landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche liege. Es sei zum Teil von der roten bzw. gelben Gefahrenzone des Erlbaches erfaßt. Im Planteil des räumlichen Entwicklungskonzeptes (Karte Freiraum) sei das fragliche Grundstück als "landwirtschaftliche Vorrangzone" ausgewiesen. Der Bereich des Grundstückes sei von einem Grünkeil erfaßt. Im Textteil des räumlichen Entwicklungskonzeptes würden folgende, für das Vorhaben wesentliche Aussagen gemacht: Sicherung der landwirtschaftlich kultivierten Flächen in ihrem Bestand und Erscheinungsbild; weitgehende Erhaltung der zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen in den Hanglagen; nur sehr eingeschränkte Erteilung von Einzelbewilligungen in diesem Bereich; Einschränkung landwirtschaftlich störender Bebauung bzw. Schutz besonders charakteristischer Landwirtschaftsbereiche vor weiterer Bebauung; das Wachstum von Zweitwohnsitzen soll begrenzt werden; Einschränkung der Zweitwohnnutzung. Nach dem Siedlungsleitbild N-Bach sei der ungünstigen bandartigen (Siedlungs-)Entwicklung entlang der Seeuferstraße entgegenzuwirken. Aufgrund umfangreicher Baulandreserven innerhalb bestehender Baugebiete beschränke sich eine weitere Siedlungstätigkeit auf das Abrunden bestehender Baugebiete. Das fragliche Grundstück sei im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland (ländliches Gebiet) gewidmet. Im neuen, im Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht rechtskräftigen Flächenwidmungsplan-Entwurf sei diesbezüglich keine Änderung vorgesehen.

Aus diesem Befund zog der Sachverständige die Schlußfolgerung, daß das Vorhaben der Beschwerdeführerin in mehreren Punkten nicht mit den Entwicklungszielen der Stadtgemeinde im Einklang stehe, weil durch die

Errichtung des Objektes der Sicherung landwirtschaftlich kultivierter Flächen in ihrem Bestand und Erscheinungsbild und der beabsichtigten Erhaltung der zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen in Hanglage entgegengewirkt, der Forderung nach sehr eingeschränkter Erteilung von Einzelbewilligungen in diesem Bereich nicht entsprochen, die Forderung nach Einschränkung landwirtschaftlich störender Bebauung bzw. Schutz besonders charakteristischer Landschaftsbereiche (Hangzone im Seeuferbereich, landwirtschaftliche Vorrangzone, Bereich eines Grünkeiles) vor weiterer Bebauung nicht beachtet und das Ziel "Wachstum von Zweitwohnsitzen begrenzen" nicht berücksichtigt würde. Darüber hinaus würde den Zielen des Siedlungsleitbildes N-Bach nicht Rechnung getragen.

Am 11. Oktober 1990 wurde über das Ansuchen der Beschwerdeführerin eine mündliche Verhandlung durchgeführt, bei der nach Darlegung des Gegenstandes der Verhandlung der Beschwerdeführerin unter anderem das Raumordnungsgutachten zur Kenntnis gebracht wurde. Der Beschwerdevertreter nahm dazu dahin Stellung, daß im Zuge der Abtretung von Straßengrund die Beschwerdeführerin auf eine Entschädigung hierfür unter der Bedingung verzichtet hätte, daß ihr "zwei Baugründe für Einzelwohnhäuser gestattet" würden, und zwar auf dem Grund in der ersten Kehre des G-Güterweges (das sind die beschwerdegegenständlichen Grundparzellen). Der damalige Bürgermeister hätte dazu bei der Verhandlung zur Abtretung des Straßengrundes entsprechende Zusagen gemacht, die nunmehr von der Gemeinde eingehalten werden müßten.

Mit einem vom Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde ausgefertigten, auf dem Beschluß der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 29. Oktober 1990 beruhenden (nach dem Inhalt der Verwaltungsakten undatierten) Bescheid Zl. 2373/90 wurde dem Ansuchen der Beschwerdeführerin die Genehmigung versagt. Gestützt auf das oben erwähnte Gutachten des (nichtamtlichen) Sachverständigen für Raumordnungsfragen und unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 19 Abs. 1 und 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 führte die Behörde erster Instanz darin aus, daß für den derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan aus dem Jahre 1960 ein räumliches Entwicklungskonzept nicht existiere, ein solches jedoch im Hinblick auf die Überarbeitung dieses Flächenwidmungsplanes erstellt und in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 5. Mai 1986 beschlossen worden sei. Das Gebiet, in dem sich die gegenständlichen Grundstücke befänden, sei im derzeit wirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen, woran sich sowohl nach dem räumlichen Entwicklungskonzept als auch nach der grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde auch im überarbeiteten Flächenwidmungsplan nichts ändern solle. Wie der Sachverständige in seinem Gutachten dargelegt habe, stehe das Vorhaben in mehreren Punkten nicht mit den Entwicklungszielen der Stadtgemeinde im Einklang. Der Beschwerdeführerin sei zwar darin Recht zu geben, daß uferwärts in unmittelbarer Nachbarschaft der gegenständlichen Grundstücke eine Verbauung bereits erfolgt sei, dies sei jedoch im gegenständlichen Verfahren deshalb nicht von Bedeutung, da es ja Ziel der Gemeinde sei, einer WEITEREN Verbauung in diesem Bereich (Seeufer, Hangbereiche entlang des Seeufers) entgegenzuwirken. Diese Absicht der Gemeinde sei im "räumlichen Entwicklungskonzept" und dem darauf beruhenden Entwurf des neuen Flächenwidmungsplanes eindeutig dokumentiert. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, daß bei kostenlosen Grundabtretungen zur Verbreiterung der Seeuferstraße der Beschwerdeführerin als Gegenleistung vom damaligen Bürgermeister versprochen worden sei, daß die Stadtgemeinde mit der Schaffung von Bauplätzen für zwei Einfamilienhäuser einverstanden sein werde, sei in diesem Verfahren schon deshalb unmaßgeblich, weil die Gemeindevertretung und nicht der Bürgermeister Entscheidungsträger in Raumordnungsangelegenheiten sei. Darüber hinaus unterliege eine Bewilligung der Gemeindevertretung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft. Es lägen daher im gegenständlichen Fall keine besonderen Gründe für die Erteilung einer Einzelgenehmigung vor, weshalb auch eine Ermessensübung nicht in Betracht komme. Für die Entscheidung nicht mehr wesentlich sei in diesem Zusammenhang daher die (ebenfalls eingeholte) Stellungnahme der Naturschutzbehörde, welche im übrigen auch eine Verbauung des gegenständlichen Grundstückes als wenig wünschenswert erachte.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Vorstellung. Darin rügte sie, daß der von ihr bekämpfte erstinstanzliche Bescheid kein Datum trage, daß statt einem Amtssachverständigen ohne jede Begründung ein Privatsachverständiger beigezogen worden sei und daß die von diesem angegebenen Planungsziele der Gemeinde mangels Kundmachung "nicht erkennbar" seien. Die Aussage des Sachverständigen stimme überdies mit den örtlichen Gegebenheiten nicht überein, da sowohl unmittelbar seewärts von der in Rede stehenden Fläche als auch hangwärts Wohnhäuser stünden, wie sich aus zwei, von der Beschwerdeführerin vorgelegten Fotografien ergeben würde. Von einer störenden Bebauung und vom Vorhandensein eines Grünkeiles könne daher nicht mehr gesprochen werden. Der in Rede stehende Bauplatz befände sich de facto bereits in einem Baugebiet. Von der Verhinderung einer "weiteren Verbauung" könne "vernünftigerweise" überhaupt nur in Bereichen gesprochen werden, wo "überhaupt noch keine Verbauung stattgefunden" habe. Im vorliegenden Fall würde durch das geplante Objekt "mehr oder weniger eine Lücke innerhalb einer Wegschleife geschlossen werden", keineswegs aber bislang unberührte Natur. Dazu komme, daß die Beschwerdeführerin mit der mitbeteiligten Stadtgemeinde, vertreten durch ihren Bürgermeister, im Zuge der Erweiterung der Seeuferstraße konkrete Vereinbarungen getroffen habe, die - in Verfolgung des Prinzips der Wahrung von Treu und Glauben, welches auch im öffentlichen Recht gelte - einzuhalten seien.

Mit Bescheid vom 18. Februar 1991 hat die belangte Behörde die Vorstellung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende Beschwerde.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 19 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 (ROG) in der hier anzuwendenden Fassung der Novellen LGBl. Nr. 52/1984 und 57/1987 lautet auszugsweise:

"§ 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, ..."

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 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, setzt doch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des § 19 Abs. 3 ROG gedanklich eine Widmungswidrigkeit voraus. Es ist vielmehr maßgebend, ob nach den konkreten Verhältnissen des Einzelfalles die raumrelevanten Planungsabsichten durch das Bauhaben nicht beeinträchtigt werden.

Die Beurteilung dieser Rechtsfrage setzt auf Tatsachenebene zweierlei voraus, nämlich die Feststellung der für das betreffende Grundstück bestehenden - allenfalls in ein Entwicklungskonzept eingebetteten - "erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht" einerseits und des vorhandenen baulichen oder sonst raumplanerisch bedeutsamen, bereits bewilligten Bestandes (welcher letztlich für die Erreichbarkeit planerischer Zielsetzungen mit entscheidend ist) andererseits. Ein Bauvorhaben steht nämlich der Planungsabsicht auch dann nicht entgegen, wenn diese schon aufgrund des rechtmäßig vorhandenen Baubestandes im maßgebenden Bereich entweder nicht mehr oder nur mit Modifikationen verwirklicht werden kann, in welche sich auch das Projekt, für welches die Ausnahmegewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG beantragt wird, störungsfrei einfügt (vgl. zu alldem das hg. Erkenntnis vom 24.1.1991, Zl. 89/06/0013, mit zahlreichen Rechtsprechungshinweisen).

In der vorliegenden Beschwerde wird - wie schon im Vorstellungsverfahren - unter dem Gesichtspunkt der Verletzung von Verfahrensvorschriften gerügt, daß sich die mitbeteiligte Stadtgemeinde des Ortsplaners, eines nichtamtlichen Sachverständigen, bedient habe. Dieses Argument vermag der Beschwerde 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 leg. cit. eröffnet aber auch die Möglichkeit, ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige heranzuziehen, und zwar u.a. dann, wenn dies mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten erscheint. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung zu § 19 Abs. 3 ROG bereits wiederholt ausgesprochen hat, sind die dabei zu beantwortenden Fachfragen insoweit besonderer Natur, als es auf die genaue Kenntnis der ÖRTLICHEN Planungsabsichten ankommt. Aus diesem Grunde hat der Verwaltungsgerichtshof den Ortsplaner (auch jenen der mitbeteiligten Stadtgemeinde) wiederholt als zur Beurteilung dieser Fragen besonders geeignet angesehen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 9. November 1989, Zl. 87/06/0101 und vom 24. Jänner 1991, Zl. 89/06/0013).

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides vertritt die Beschwerdeführerin zunächst die Auffassung, die von ihr behauptete Zusage des ehemaligen Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde sei ein "besonderer Grund" zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG und entspreche im besonderen dem Grundsatz der Wahrung von "Treue und Glauben", der auch im öffentlichen Recht Geltung habe.

Dem ist zu erwidern, daß es sich vorliegendenfalls um die Anwendung öffentlichen Rechts handelt, welches nicht der Parteiendisposition unterliegt. Nach dem Wortlaut des § 19 Abs. 3 ROG ist vielmehr auszuschließen, daß die Zusage eines Organwalters der Gemeinde (und sei es auch der Bürgermeister), die im Widerspruch zur Gesetzeslage steht und überdies einen Bereich betrifft, in welchem die Behörde in rechtlicher Gebundenheit zu entscheiden hat, dazu führen könnte, daß eine Ausnahmegenehmigung nach dieser Gesetzesstelle erteilt werden dürfte. Die Behörde hatte nämlich ZUNÄCHST (das heißt, ehe überhaupt eine Ermessensübung in Betracht kam) nur zu prüfen, ob die angestrebte Ausnahmegewilligung den erkennbaren Planungszielen der Gemeinde zuwiderläuft oder nicht. Dabei ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht maßgebend, ob der im Zeitpunkt der Entscheidung (noch) geltende Flächenwidmungsplan schon auf einem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde im Sinne des § 9 ROG beruhte, wenn ein solches Entwicklungskonzept (hier: für den in Ausarbeitung befindlichen NEUEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN) tatsächlich vorliegt. Gemäß § 9 Abs. 2 ROG hat die Gemeinde zum Zwecke der örtlichen Raumplanung die gegebene und vorausschaubare Struktur der Gemeinde zu untersuchen und ausgehend von den Ergebnissen der Strukturuntersuchung die Entwicklungsziele der Gemeinde festzulegen. Die Strukturuntersuchung und die Entwicklungsziele bilden das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde. Ein solches Entwicklungskonzept hat die mitbeteiligte Gemeinde - wie aus dem erstinstanzlichen Bescheid hervorgeht - am 5. Mai 1986 beschlossen (womit es jedenfalls "erkennbar" ist). Bei einem solchen Entwicklungskonzept handelt es sich nicht um eine (kundzumachende) Rechts- oder Verwaltungsverordnung, sondern um eine Maßnahme der Raumforschung (vgl. HAUER, Salzburger Baurecht, Anmerkung 3 zu § 9 ROG, S. 150), d.h. um ein Planungsinstrument, auf dem aufbauend gemäß § 10 Abs. 1 ROG der Flächenwidmungsplan zu erstellen ist. Entgegen dem Beschwerdevorbringen wurden die in diesem räumlichen Entwicklungskonzept der mitbeteiligten Stadtgemeinde festgelegten Ziele durch das Sachverständigengutachten im gegenständlichen Verfahren ausreichend aktenkundig gemacht. Einer (darüber hinausgehenden) vorherigen "Kundmachung" des räumlichen Entwicklungskonzeptes bedurfte es hingegen nicht.

Wie die Beschwerdeführerin selbst erkennt, stützte die Behörde die Versagung der Ausnahmegewilligung auf die im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde formulierten grundlegenden Planungsziele und deren Anwendung auf die konkrete Örtlichkeit, und nicht etwa - nur - auf den Umstand, daß die Grundfläche im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen ist (wie die Beschwerdeführerin an anderer Stelle ihrer Beschwerde behauptet). Die von der Behörde (unbekämpft) getroffene Feststellung, daß diese Widmung auch im künftigen Flächenwidmungsplan aufrecht erhalten werden soll, spricht nicht FÜR den Standpunkt der Beschwerdeführerin.

Schließlich hat die Behörde - gestützt auf das schlüssige und widerspruchsfreie Sachverständigengutachten - auch den Gebietscharakter zutreffend und ausreichend festgestellt. Der von der Beschwerdeführerin hervorgehobene Umstand, daß sich jenseits der Bundesstraße Wohnhäuser befinden, spricht nicht gegen die Annahme, daß von einem geschlossenen Baugebiet nicht die Rede sein kann. Auch die von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren beigebrachten Lichtbilder vermögen diese Feststellung nicht zu erschüttern. Es kann auch nicht gesagt werden, daß sich die Liegenschaft der Beschwerdeführerin (im Sinne des hg. Erkenntnisses vom 24. Jänner 1991, Zl. 89/06/0013) in der Situation einer Baulücke befände; eine solche Lage behauptet die Beschwerdeführerin vielmehr selbst nicht. Der Umstand, daß die Grundstücke der Beschwerdeführerin von einer Wegschlinge umgeben sind, spricht nicht gegen die Annahme einer zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche, weil auch solche Flächen in der Regel durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden müssen und zwischen dem Vorhandensein eines solchen Weges und der Frage der Verbauung eines an diesem Weg gelegenen Grundstückes kein logischer Zusammenhang im hier maßgebenden Sinne besteht.

Die Beschwerdeführerin vermag vor allem nicht darzutun, daß die - zulässigen - Planungsziele der mitbeteiligten Gemeinde, einer bandartigen Siedlungsentwicklung entlang der Seeuferstraße entgegenzuwirken und eine weitere Siedlungstätigkeit im Hinblick auf das Vorhandensein umfangreicher Baulandreserven auf das Abrunden bestehender Baugebiete zu beschränken, im Sinne des erwähnten Erkenntnisses vom 24. Jänner 1991 infolge der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr erreichbar wären; ebensowenig behauptet die Beschwerdeführerin, daß ihr Bauvorhaben der "Abrundung bestehenden Baugebietes" diene. Schon diese örtlichen Planungsziele stehen dem Vorhaben der Beschwerdeführerin im Sinne des § 19 Abs. 3 ROG entgegen, sodaß die Frage, in welchem Ausmaß die umliegende Kulturlandschaft im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung als (noch) "intakt" zu bezeichnen ist, auf sich beruhen kann und die Behörde dem Ansuchen der Beschwerdeführerin zu Recht die Bewilligung versagt hat.

Da die belangte Behörde dies im Ergebnis zutreffend erkannt hat, hat sie durch den angefochtenen Bescheid die Beschwerdeführerin im Rahmen der geltend gemachten Beschwerdepunkte in keinem Recht verletzt. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit dem - hinter der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991 zurückbleibenden - Aufwandsersatzbegehren der belangten Behörde.