

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

25.03.1999

Geschäftszahl

97/06/0218

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 der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde der H in S, vertreten durch D, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung (ohne Datum), Zl. 7/03-3/12030/21-1997, betreffend Ausnahmegewilligung gemäß § 24 Abs. 3

Sbg. Raumordnungsgesetz 1992 (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Fuschl, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Zur Vorgeschichte kann auf das hg. Erkenntnis vom 14. September 1989, Zl. 88/06/0086, verwiesen werden. Verfahrensgegenständlich ist ein Ansuchen der Beschwerdeführerin vom 23. April 1987 um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 19 Abs. 3 Sbg. Raumordnungsgesetz 1977 betreffend einen teilweise unterirdischen Einbau auf der näher angeführten Grundparzelle, die am Ufer des Fuschlsees gelegen ist. Das Ansuchen auf Ausnahmegenehmigung war von den Gemeindebehörden versagt und die dagegen erhobene Vorstellung war abgewiesen worden. Der Verwaltungsgerichtshof hob in dem angeführten Erkenntnis den Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 9. März 1988 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf, weil die belangte Behörde verschiedene Mängel der herangezogenen Gutachten nicht aufgegriffen hatte. Es sei der maßgebende Sachverhalt in den als Grundlage für die behördliche Erledigung herangezogenen Sachverständigengutachten nicht in ausreichendem Maße geklärt worden.

In der Folge hob die belangte Behörde mit Bescheid vom 18. Jänner 1990 den Berufungsbescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. Jänner 1988 auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück. Daraufhin erstattete der von der Berufungsbehörde herangezogene Sachverständige Dipl. Ing. Sch. im Oktober 1990 zu dem vorliegenden Ansuchen aus der Sicht der örtlichen Raumordnung ein Gutachten. Die Beschwerdeführerin legte zu diesem Gutachten im Rahmen des ihr eingeräumten Parteiengehörs ein Gutachten des Privatsachverständigen Dipl. Ing. E.H. vom 25. März 1991 vor. Der von der Behörde herangezogene Sachverständige nahm dazu ergänzend Stellung (Stellungnahme vom 29. August 1991).

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde vom 25. November 1991 wurde das Ansuchen der Beschwerdeführerin neuerlich abgewiesen. Maßgebliche Begründung dafür war die in Kapitel II "Naturraum und Umwelt" des räumlichen Entwicklungskonzeptes enthaltene Aussage, dass von "einer Verbauung des Seeuferbereiches, soweit es sich nicht um den unmittelbaren Ortskern handelt, (unbedingt Abstand genommen werden" müsse, "d.h. auch unbewilligte Einbauten im Bereich der Ufer (Befestigungen usw.) sollen entfernt werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden". Der Sachverständige habe erstmals herausgearbeitet, dass für den Seeuferbereich (zu dem das Grundstück der Beschwerdeführerin unbestritten zu zählen sei) nicht nur der Planungswille bestanden habe, dieses als Grünland zu widmen, sondern dass diese spezielle Grünlandwidmung auch von dem Gedanken gekennzeichnet sei, dass jeglicher Einbau am Seeufer (darunter sei sicher auch ein unterirdischer zu qualifizieren) dem räumlichen Entwicklungskonzept entgegenstehe. Wenn das räumliche Entwicklungskonzept bzw. die grundsätzliche Planungsabsicht sich nicht

auf die Feststellung allein beschränke, dass ein Gebiet als Grünland gewidmet werde, sondern dass für einen bestimmten, besonders sensiblen Bereich dieses Grünlandes, nämlich das Seeufer, die Planungsabsicht bestehe, jeglichen Einbau zu verbieten, dann stehe jeder Einbau dieser speziellen Planungsabsicht entgegen.

Der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 27. Februar 1992 Folge; die Angelegenheit wurde zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde verwiesen. Der Grund für diese Aufhebung war die Heranziehung des nichtamtlichen Sachverständigen Dipl. Ing. Sch. entgegen § 52 Abs. 1 AVG, ohne dass die Voraussetzungen des § 52 Abs. 2 AVG vorgelegen wären. In der Folge wurde Dipl. Ing. E. gemäß § 52 Abs. 1 AVG als Amtssachverständiger für das gegenständliche Verfahren und zur Erstellung eines Gutachtens bestellt. Dieser Sachverständige nahm in seinem Gutachten nach entsprechenden Erhebungen (Besichtigung, Aktenstudium und Gespräche in der Gemeinde) weitgehend auf das von ihm als zutreffend erachtete Gutachten des Dipl. Ing. Sch. vom Oktober 1990 (sowohl im Hinblick auf den Befund als auch das Gutachten im engeren Sinn) Bezug.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde vom 5. März 1996 wurde der Antrag auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 19 Abs. 3 Sbg. Raumordnungsgesetz 1977 neuerlich abgewiesen.

Die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführerin wurde mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass für die Vollziehung des § 19 Abs. 3 Sbg. ROG 1977 (nunmehr § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1992) die maßgebliche Frage sei, ob nach den konkreten Verhältnissen des Einzelfalles die raumrelevanten Planungsabsichten durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt würden. Die Beurteilung dieser Rechtsfrage setze auf Tatsachenebene zweierlei voraus, nämlich die Feststellung der für das betreffende Grundstück bestehenden - allenfalls in einem Entwicklungskonzept eingebetteten - "erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten" und zum anderen die Feststellung des vorhandenen baulichen oder sonst raumplanerisch bedeutsamen, bereits bewilligten Bestandes, welcher letztlich für die Erreichbarkeit planerischer Zielsetzungen mitentscheidend sei. Im Raumordnungsgutachten der mitbeteiligten Gemeinde vom Oktober 1990, ergänzt am 29. August 1991, vom Amtssachverständigen Dipl. Ing. E. übernommen am 24. Oktober 1994, werde schlüssig und widerspruchsfrei dargelegt, dass das vorliegende Vorhaben der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht bzw. dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde widerspreche. Insbesondere die im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (beschlossen am 14. Juli 1988) zu Naturraum und Umwelt festgelegten Entwicklungsziele, wie

- es sei besonders darauf Bedacht zu nehmen, dass gewachsene Urlandschaften wie Feuchtwiesen und Feuchtbiopten im Bereich des Seeufers verschont blieben;
- von einer Verbauung des Seeuferbereiches, soweit es sich nicht um den unmittelbaren Ortskern handle, müsse unbedingt Abstand genommen werden, d.h. auch unbewilligte Einbauten im Bereich der Ufer (Befestigungen usw.) sollten entfernt werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden,

belegten eindeutig, dass es Planungsabsicht der Gemeinde sei, im Seeuferbereich - wozu der gegenständliche Bereich zweifelsohne zähle - jegliche bauliche Maßnahmen - also auch die Errichtung zum Teil unterirdischer baulicher Anlagen - strikt abzulehnen sei, ja sogar darüber hinaus konsenslos errichtete Bauten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Es sei auf das Vorhaben konkret eingegangen und festgestellt worden, dass es sich um einen konsenslos errichteten Bau im Seeuferbereich handle und weiters zwischen dem gegenständlichen Objekt und den diesem Objekt jeweils nächstgelegenen Bestandsbauten bzw. geschlossene Bebauungsbereichen Entfernungen lägen, die baulich keinen räumlichen Zusammenhang ergäben und auch kein Zusammenwachsen mit diesen erwarten ließen, womit bewiesen werde, dass aufgrund des ausreichend und zutreffend festgestellten Gebietscharakters die im räumlichen Entwicklungskonzept angeführten Entwicklungsziele noch erreichbar seien, befinde sich die Liegenschaft der Beschwerdeführerin doch nicht in der Situation einer Baulücke; eine solche Lage behaupte die Beschwerdeführerin auch selbst nicht. Die von der Beschwerdeführerin - gestützt auf das Raumordnungsgutachten von Architekt Dr. H. - vorgebrachten Einwände könnten an diesem Ergebnis nichts ändern, zumal das Gutachten hinsichtlich der Frage der Übereinstimmung des gegenständlichen Vorhabens mit dem räumlichen Entwicklungskonzept der mitbeteiligten Gemeinde, insbesondere betreffend die Planungsziele zu den Bereichen Naturraum und Umwelt, jegliche Aussagen vermissen lasse. Die Beschwerdeführerin meine dazu, dass die Planungsabsicht der Freihaltung des Seeuferbereiches logischerweise nur den Hintergrund haben könne, dass das diesbezügliche Landschaftsbild durch sichtbare Bauten nicht gestört werde und im gegenständlichen Fall solche Bauten nicht vorlägen. Dazu werde festgehalten, dass das vorliegende Vorhaben nicht gänzlich unterirdisch, sondern zumindest im südöstlichen Teil oberirdisch zur Ausführung gekommen sei und daher nach außen hin in Erscheinung trete, zum anderen bestehe die Planungsabsicht der mitbeteiligten Gemeinde nicht nur darin, das Landschaftsbild durch sichtbare Bauten nicht zu stören, sondern vielmehr darüber hinaus, den Seeuferbereich möglichst in einem naturbelassenen Zustand zu erhalten, wieder herzustellen sowie von jedweder Veränderung - sei diese auch noch so geringfügig - zu verschonen. Es bestehe kein Zweifel, dass der Schutz eines Gebietes nur dann sinnvoll sei, wenn er auch bei kleineren Maßnahmen greife. Der Umstand, dass das vorliegende Objekt bereits seit mehreren Jahren bestehe, könne daran nichts ändern, sei es doch konsenslos errichtet worden und daher als Neubau zu werten. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, der Einbau stelle ein Element der gegebenen Strukturverhältnisse dar, das nicht störend sei und daher auch den gegebenen Strukturen nicht widersprechen könne, gehe daher ins Leere. Dies gelte auch für die weiteren Einwände betreffend die Argumente der Behörde "Beispielsfolgen" und "Notwendigkeit des Einbaues für die Nutzung des Grundstückes", da diese für die Frage

des Widerspruches zu den Planungsabsichten der Gemeinde nicht von Bedeutung seien. Zu den geltend gemachten Verletzungen von Verfahrensvorschriften werde festgehalten, dass die Gemeinde einerseits den maßgeblichen Sachverhalt ordnungsgemäß und ausreichend festgestellt habe, andererseits die Berufungsbehörde aufgrund des klaren Widerspruchs des vorliegenden Vorhabens zu den Planungsabsichten bzw. dem räumlichen Entwicklungskonzept zu keinem anderen Ergebnis hätte kommen können. Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass auch der Umstand, dass nicht § 19 Abs. 3 Sbg. ROG 1977, sondern § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1992 heranzuziehen sei, zu keiner Verletzung der Beschwerdeführerin in subjektiven Rechten führe. Die Anführung einer falschen Rechtslage stelle einen Begründungsmangel dar, der im Falle der Wesentlichkeit zur Aufhebung des Bescheides zu führen hätte. Die Beschwerdeführerin habe nicht dargetan, inwiefern die Gemeinde bei Anwendung des § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1992, der nicht nur im Wesentlichen die gleichen Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegewilligung wie § 19 Abs. 3 Sbg. ROG 1977 enthalte, sondern darüber hinaus auch noch bestimmte absolute Verbote für die Erteilung der Ausnahmegewilligung statuiere, zu einem anderen Bescheid hätte kommen können. Auch nach § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1992 habe die zuständige Gemeindebehörde im Rahmen des Sinnes des Gesetzes eine Ermessensentscheidung zu treffen, wobei die für die Ausübung dieses Ermessens vorgegebenen Determinanten durch das ROG 1992 keine im Beschwerdefall maßgebliche Veränderung erfahren hätten.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat - wie die mitbeteiligte Partei - eine Gegenschrift erstattet und darüber hinaus einen Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde gestellt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 45 Abs. 7 Sbg. Raumordnungsgesetz 1992 (ROG 1992), LGBl. Nr. 98 i.d.F. LGBl. Nr. 13/1995, gelten im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eingeleitete Verfahren u.a. zur Erteilung einer Ausnahme gemäß § 19 Abs. 3 Sbg. ROG 1977 als Verfahren im Sinne dieses Gesetzes; sie sind auf der Basis des jeweiligen Verfahrensstandes nach dessen Bestimmungen weiterzuführen. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung sind nach den bisherigen Rechtsvorschriften weiterzuführen. Das ROG 1992 ist gemäß § 46 Abs. 1 am 1. März 1993 in Kraft getreten. In diesem Zeitpunkt war das vorliegende Bauverfahren nach Aufhebung durch die belangte Behörde mit Bescheid vom 27. Februar 1992 bei der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde, also bei der Berufungsbehörde, anhängig, die am 5. März 1996 neuerlich über die verfahrensgegenständliche Berufung entschieden hat. Es ist somit gemäß der angeführten Übergangsbestimmung das ROG 1992 anzuwenden.

§ 24 Abs. 3 ROG 1992 lautet, soweit die Bestimmung für den vorliegenden Fall relevant ist, wie folgt:

"(3) Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 können für bestimmte Grundflächen von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) auf Ansuchen des Grundeigentümers durch Bescheid ausgeschlossen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligt werden, wenn dieses dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Eine solche Einzelbewilligung kommt jedenfalls nicht in Betracht, wenn es sich bei dem Vorhaben handelt um

1. Zweitwohnungen;
2. Einkaufszentren;
3. Beherbergungsgroßbetriebe;
4. die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland und, wenn hiedurch die Geschoßfläche des gesamten Baues 250 m² überschreitet, die durch Auf- oder Zubauten erfolgende Erweiterung von solchen Bauten;
5. die Neuerrichtung von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland, und die durch Auf- oder Zubauten erfolgende Erweiterung von solchen Bauten, wenn die Geschoßfläche des gesamten Baues 250 m² überschreitet, es sei denn, es handelt sich um ein an die Grünlandnutzung gebundenes Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien oder Fischzuchtanlagen oder um die Neugründung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe.

Vor dieser im behördlichen Ermessen gelegenen Bewilligung sind die Anrainer zu hören; das Ansuchen ist sechs Wochen lang ortsüblich kundzumachen. ..."

Zunächst ist festzustellen, dass die belangte Behörde zu Recht die Auffassung vertreten hat, die Beschwerdeführerin sei durch die Anwendung des § 19 Abs. 3 Sbg. ROG 1977 an Stelle des § 24 Abs. 3 ROG 1992 in keinen Rechten verletzt worden, da es sich nach beiden Bestimmungen um eine Ermessensentscheidung handelt, für die die selben Kriterien (abgesehen von den nunmehr in § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1992 vorgesehenen Fällen, in denen die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung ausgeschlossen wird, worunter das vorliegende Bauvorhaben jedenfalls nicht fällt) maßgeblich sind, nämlich dass das Bauvorhaben dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegenstehen darf. Die Beschwerdeführerin ist auch nicht im Recht, wenn sie meint, dass aufgrund der nunmehr angeführten dezidierten

Verbote einer Ausnahmegenehmigung von der Raumwidmung, Anträge auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung in Bezug auf die anderen, nicht genannten Bauvorhaben nunmehr eher zu bewilligen seien. Es sind vielmehr - wie bereits dargelegt - wie bisher die selben Kriterien für die Entscheidung von Bedeutung.

Aus dem im Zeitpunkt der Entscheidung der Berufungsbehörde (5. März 1996) geltenden Flächenwidmungsplan (in Kraft getreten am 27. März 1990) ergeben sich unbestritten folgende Aussagen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept:

"II. NATURRAUM UND UMWELT:

... Von einer Verbauung des Seeuferbereiches, soweit es sich nicht um den unmittelbaren Ortskern handelt, muss unbedingt Abstand genommen werden, d.h., auch unbewilligte Einbauten im Bereich der Ufer (Befestigungen usw.) sollen entfernt werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. ...

...

V. BESIEDELUNG UND BEBAUUNG:

... Es sollen keine Streusiedlungen ausgewiesen werden. ..."

Als erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht ergibt sich aus diesem räumlichen Entwicklungskonzept somit, dass der Seeuferbereich von jeglicher Bebauung, also auch von Einbauten, freigehalten werden soll und im gesamten Gemeindegebiet auch keine Zersiedelung erfolgen soll. Sowohl das von der Behörde herangezogene Gutachten des Dipl. Ing. E. in Verbindung mit dem verwiesenen Gutachten des Dipl. Ing. Sch. als auch die Berufungsbehörde und die belangte Behörde haben sich in schlüssiger und nicht zu beanstandender Weise auf diese dem räumlichen Entwicklungskonzept zu entnehmende grundsätzliche Planungsabsicht des Verordnungsgebers maßgeblich berufen.

Auch für die Vollziehung des § 24 Abs. 3 Sbg. ROG 1992 ist (wie für § 19 Abs. 3 Sbg. ROG 1977) im Sinne der hg. Judikatur maßgebend, ob nach den konkreten Verhältnissen des Einzelfalles die raumrelevanten Planungsabsichten durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 1991, Slg. Nr. 13.366/A). Die Beurteilung dieser Rechtsfrage setzt auf Tatsachenebene zweierlei voraus, nämlich die Feststellung der für das betreffende Grundstück bestehenden - allenfalls in ein Entwicklungskonzept eingebetteten - "erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht" einerseits und des vorhandenen baulichen oder sonst raumplanerisch bedeutsamen, bereits bewilligten Bestandes (welcher letztlich für die Erreichbarkeit planerischer Zielsetzungen mitentscheidend ist) andererseits (vgl. dazu das zitierte Erkenntnis Slg. Nr. 13.366/A). Aus dem im Jahr 1990 (also nach erfolgter Aufhebung des Vorstellungsbescheides der belangten Behörde vom 5. März 1988 im vorliegenden Bauverfahren durch das Erkenntnis vom 14. September 1989, Zl. 88/06/0086) in Kraft getretenen Flächenwidmungsplan ergibt sich für das verfahrensgegenständliche, im Seeuferbereich gelegene Grundstück der Beschwerdeführerin, das als Grünland-ländliches Gebiet gewidmet ist, als grundsätzliche Planungsabsicht, dieses grundsätzlich von jeglicher Bebauung (einschließlich von Einbauten) freizuhalten. Danach sind in diesem Bereich alle Bauten - außer Bauten im Sinne des § 19 Z. 1 i.V.m. § 24 Abs. 2 ROG 1992 - verboten. Auch nach dem eigenen Vorbringen der Beschwerdeführerin handelt es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben nicht um ein solches, das in der Widmung Grünland-ländliches Gebiet gemäß § 19 Z. 1 ROG 1992 zulässig wäre. Die Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 22. Oktober 1981, Zl. 06/3266/79, und vom 14. September 1989, Zl. 88/06/0086), dass die Grünland-Widmung eines Grundstückes und die Lage eines Bauvorhabens am Seeufer grundsätzlich nicht ausreichen, um einen Widerspruch des Vorhabens zur erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht zu begründen, ist dann nicht von Bedeutung, wenn der Verordnungsgeber im räumlichen Entwicklungskonzept ausdrücklich für ein als Grünland gewidmetes Gebiet (wie hier für den Seeuferbereich) die Freihaltung des Seeuferbereiches von einer Verbauung (einschließlich von Einbauten) anordnet (vgl. in diesem Sinne das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 1995, Zl. 93/06/0182). Die angeführte Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes hat dieser in Fällen getroffen, in denen eine solche besondere Zielsetzung für das Grünland (wie etwa die Freihaltung des Seeufers von jeglicher Bebauung) aus dem räumlichen Entwicklungskonzept gerade nicht abzuleiten war. Bei der Zielsetzung der Freihaltung des Seeuferbereiches von jeglicher Verbauung handelt es sich um ein eigenständiges und legitimes Ziel, das von einer Gemeinde verfolgt werden kann (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis Zl. 93/06/0182).

Im Hinblick auf diese sich aus dem seit dem Jahr 1990 geltenden räumlichen Entwicklungskonzept ergebende grundsätzliche Planungsabsicht der mitbeteiligten Gemeinde hat sich die Sachlage nach dem aufhebenden Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. September 1989, Zl. 88/06/0086, für die Vollziehung des § 24 Abs. 3 ROG 1992 maßgeblich geändert, sodass den tragenden Aufhebungsgründen dieses Erkenntnisses (mit Ausnahme des Umstandes, dass der umliegende Baubestand zu ermitteln sei) im fortgesetzten Verfahren (insbesondere im Zeitpunkt der Entscheidung der Berufungsbehörde im März 1996) keine Bedeutung mehr zukam.

Wegen dieser grundsätzlichen Planungsabsicht des Verordnungsgebers im Seeuferbereich, dem das unmittelbar am See gelegene Grundstück zuzuordnen ist, ist aber auch der Umstand, dass der Amtssachverständige Dipl. Ing. E. weitgehend auf die Ausführungen des von der Behörde unter Verletzung des § 52 AVG als Privatsachverständigen herangezogenen Sachverständigen Dipl. Ing. Sch. verwiesen hat, jedenfalls nicht als wesentlicher Verfahrensmangel zu qualifizieren. Abgesehen davon kann es aber auch nicht

als rechtswidrig im Sinne eines wesentlichen Verfahrensmangels angesehen werden, wenn der von der Behörde herangezogene Amtssachverständige nach entsprechenden eigenen Erhebungen (Besichtigung, Aktenstudium, Gespräche mit der Gemeinde) in seinem Gutachten festgestellt hat, dass der Befund des - wenn auch von einem Privatsachverständigen erstatteten - Gutachtens des Dipl. Ing. Sch. vom Oktober 1990 vollständig sei und keiner Ergänzung bedürfe. Dies gilt auch im Hinblick darauf, dass der Amtssachverständige nach entsprechender Prüfung ebenso auf das bereits erstattete Gutachten (im engeren Sinn) des Dipl. Ing. Sch. verwiesen hat, weil er es für zutreffend erachtete.

Die Berufungsbehörde und die belangte Behörde haben sich aber auch im Lichte des Gutachtens des Dipl. Ing. E. i.V.m. dem Gutachten des Dipl. Ing. H.Sch. ausreichend mit der Frage auseinander gesetzt, ob sich allenfalls aus dem Baubestand auf jenen Grundstücken, die in der Nähe des verfahrensgegenständlichen Grundstückes gelegen sind, ergibt, dass die herangezogene grundsätzliche Planungsabsicht aufgrund dieses Bestandes nicht mehr erreichbar ist. Danach finden sich die dem Vorhaben nächstgelegenen geschlossenen Bebauungsbereiche ca. 220 m in südwestlicher und ca. 300 m in südöstlicher Richtung. Aus dem sich aus dem Gutachten des Dipl. Ing. H.Sch. ergebenden umliegenden Baubestand (vgl. insbesondere Bild 1 und 3 und die dazugehörige Tabelle und Erläuterungen auf Seite S 6 und 7 des Gutachtens) ergibt sich kein das verfahrensgegenständliche Grundstück umgebender Baubestand (insbesondere im Seeuferbereich), der als der im Seeuferbereich verfolgten Zielsetzung der Freihaltung von einer Verbauung widersprechend beurteilt werden könnte. Sofern in der Beschwerde die Ausführungen in dem verwiesenen Gutachten von Dipl. Ing. H.Sch. betreffend die gegebenen und zukünftigen Strukturverhältnisse gerügt werden und immer wieder auf den Umstand verwiesen wird, dass der verfahrensgegenständliche Einbau nicht sichtbar sei, erübrigt sich im Hinblick auf die sich aus dem räumlichen Entwicklungskonzept ergebende grundsätzliche Planungsabsicht der Freihaltung des Seeuferbereiches von einer Verbauung ein näheres Eingehen. Ist dem anzuwendenden räumlichen Entwicklungskonzept nämlich eine solche grundsätzliche Planungsabsicht entnehmbar, dann ist ein Widerspruch des vorliegenden Bauvorhabens dazu zu bejahen. Es kommt daher auf einen allfälligen Widerspruch des Bauvorhabens mit den gegebenen und angestrebten zukünftigen Strukturverhältnissen nicht mehr an. Der Zielsetzung der Freihaltung des Seeuferbereiches von einer Verbauung (auch von Einbauten) steht aber auch ein Bauvorhaben entgegen, das nach außen nicht in Erscheinung tritt.

In Bezug auf die im fortgesetzten Verfahren vorgelegten Raumordnungsgutachten von Architekt Dr. H. (Gutachten vom 25. März 1991 und das Ergänzungsgutachten vom 10. August 1995) ist festzustellen, dass das erstgenannte Gutachten auf das entscheidende Argument der grundsätzlich angestrebten Freihaltung des Seeuferbereiches von einer Verbauung überhaupt nicht eingeht und das Ergänzungsgutachten diesem Argument nichts Maßgebliches entgegensetzt, wenn auf Seite 4 ausgeführt wird, dass aus dem beispielhaften Hinweis auf "Befestigungen u. dgl." abzuleiten sei, dass damit nur Ufermauern, Bade- und Bootshütten oder -stege, nicht aber Bauten wie der verfahrensgegenständliche gemeint seien. Die diesbezügliche bereits wiedergegebene Passage im räumlichen Entwicklungskonzept spricht zunächst davon, dass von "einer Verbauung des Seeuferbereiches, soweit es sich nicht um den unmittelbaren Ortskern handelt, ... unbedingt Abstand genommen werden" müsse, und bringt damit das grundsätzliche Anliegen des Verordnungsgebers zum Ausdruck, dass im Seeuferbereich keine Verbauung stattfinden soll. Mit dem sich daran anschließenden Nebensatz "d.h. auch unbewilligte Einbauten im Bereich der Ufer (Befestigungen usw.) sollen entfernt werden und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden", sollte offenbar klargestellt werden, dass dieses Verbot der Verbauung auch für Einbauten (offenbar gemeint unterirdische Bauten) gilt. Auch der Auffassung des Sachverständigen in diesem Zusammenhang, es sei fraglich, ob das Grundstück in den Uferbereich falle, also überhaupt von einer Bebauung eines solchen im vorliegenden Fall gesprochen werden könne, ist entgegenzuhalten, dass, wenn von dem Verbot der "Verbauung im Seeuferbereich, soweit es sich nicht um den unmittelbaren Ortskern handelt" die Rede ist, mit Seeuferbereich die unmittelbar am See gelegenen Grundstücke damit gemeint sind. Die Frage, ob bei einem sehr großen Grundstück am See, das vor allem eine große Tiefe aufweist, nur ein bestimmter, entlang des Ufers gelegener Teil als Seeuferbereich qualifiziert werden kann, musste nicht geklärt werden, weil das in Frage stehende Grundstück keine solche Konstellation aufweist.

Dem Umstand, dass sich die belangte Behörde über die Argumentation der Berufungsbehörde hinaus auch auf das sich aus dem räumlichen Entwicklungskonzept ergebende Entwicklungsziel, die gewachsenen Urlandschaften wie Feuchtwiesen und Feuchtbiootope im Bereich des Seeufers zu verschonen, berufen hat, kommt im Hinblick auf die in Übereinstimmung mit der Berufungsbehörde maßgeblich herangezogene Planungsabsicht der Freihaltung des Seeuferbereiches von einer Verbauung keine maßgebliche Bedeutung zu.

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

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

Wien, am 25. März 1999