OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-551342/16/SE

Datum:
Linz, 9. Mai 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Ellmer über die Beschwerde der P I P GmbH, x, vertreten durch B, R & Partner OG Rechtsanwälte, x, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 14. Juni 2018, GZ: BHVBN-2017-392878/MA, betreffend Abweisung eines Antrags auf naturschutzbehördliche Feststellung nach dem Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 (Oö. NSchG 2001) für die Errichtung der Anlage „F S“ nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 31. Jänner 2019

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Der Antrag auf Einholung eines betriebswirtschaftlichen Gutachtens (Tourismuswirtschaft und Freizeit) wird als unzulässig zurückgewiesen.

III. Die P I P GmbH, x, hat Kommissionsgebühren in Höhe von 448,80 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Erkenntnisses zu leisten.

IV. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit Bescheid vom 14. Juni 2018, GZ: BHVBN-2017-392878/MA, wurde von der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck (im Folgenden: belangte Behörde) der Antrag der P I P GmbH, x, vom 11. September 2017, auf Feststellung, dass durch die Errichtung der Anlage „F S“ auf dem Grundstück Nr. x, KG U, entsprechend dem Einreichplan der H B ZT GmbH vom 31. August 2017, solche öffentliche Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes, die alle anderen Interessen überwiegen, nicht verletzt werden, abgewiesen.

Begründet wurde die Abweisung im Wesentlichen damit, dass es bei Realisierung des geplanten Projektes innerhalb der 500 m-Seeuferschutzzone des A – insbesondere aufgrund des Ausmaßes des geplanten Feriendorfs mit 20 zweigeschoßigen Gebäuden und begleitender Infrastruktur und der gegebenen Topografie (Sichthangzone) – zu einem maßgeblichen Eingriff in das Landschaftsbild kommen würde, der dem derzeitigen noch weitgehend intakten und landwirtschaftlich geprägten Grünlandbereich ein weitgehend verändertes Gepräge verleihen würde. Diese Beurteilung stütze sich auf das schlüssige und nachvollziehbare Gutachten des Amtssachverständigen, das durch die Einwendungen der Antragstellerin (insbesondere auch nicht dem vorgelegten Privatgutachten) nicht in Zweifel gezogen werden könne.
Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Landschaftsbildes im Seenbereich sei sehr hoch einzuschätzen und aufgrund der besonderen Bedeutung von Seeuferlandschaften und der Lage am gegenständlichen Sichthang als „Grünlandpuffer“ komme dem Schutz des Landschaftsbildes hier eine überragende Bedeutung zu. Dieses bedeutende Interesse würden auch die im gegenständlichen Fall vorliegenden (überwiegend) privaten Interessen (mit gewissem öffentlichen Charakter), welche neben der durch die Widmung als Bauland dokumentierten öffentlichen Interesse an der Erschließung, in der Setzung von touristischen Impulsen von denen neben der Gemeinde insbesondere Geschäfte, Restaurants sowie die Betreiberin profitieren und der Schaffung von Arbeitsplätzen liegen, überwiegen.

I.2. Dagegen richtet sich die im Wege der rechtsfreundlichen Vertretung per Schriftsatz vom 23. Juli 2018 eingebrachte Beschwerde der P I P GmbH (in der Folge: die Beschwerdeführerin). In dieser wird beantragt, den angefochtenen Bescheid nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und eines Ortsaugenscheins sowie weiterer Ermittlungsschritte aufzuheben bzw. dahingehend abzuändern, dass dem Feststellungsantrag stattgegeben wird.

Begründend werden zusammengefasst folgende Punkte vorgebracht:

- Die belangte Behörde habe fälschlicherweise einen maßgeblichen Eingriff in das Landschaftsbild durch das gegenständliche Vorhaben angenommen. Die

Beanstandung eines „hohen Bodenverbrauchs“ sei insbesondere im Vergleich mit der im Nahbereich bestehenden Bebauung nicht nachvollziehbar.

- Die rechtswirksamen Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts und des gültigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde U seien - wie auch die Bestimmungen des ROG - ignoriert worden. So sei das betroffene Grundstück bereits seit 1987 als Bauland, Sonderwidmung „Tourismus“ gewidmet. Die belangte Behörde habe eine dieser Widmung entsprechende Bebauung und Nutzung als im öffentlichen Interesse gelegen zu beurteilen.
- Auch so sei die Interessenabwägung falsch durchgeführt worden. Neben der nicht berücksichtigten Flächenwidmung, welche ein öffentliches Interesse an einer der Widmung entsprechenden Nutzung der Liegenschaft darstelle, seien in der Fremdenverkehrswirtschaft begründete Interessen an dem Vorhaben ebenfalls als öffentliche Interessen anzusehen: Insbesondere die Gemeinde U habe größtes Interesse an der Verwirklichung auf dem gegenständlichen Grundstück, da keine Baulandreserven im Ortsgebiet (mehr) verfügbar seien und das Vorhaben von regionalwirtschaftlicher Bedeutung sei.
- Überdies seien Verfahrensvorschriften verletzt worden und der festgestellte Sachverhalt unrichtig (insbesondere einseitige Führung des Ermittlungsverfahrens, zT Mutmaßungen der Behörde, etc.)
- Überdies liege eine Ungleichbehandlung vor, da ein Feriendorf auf dem F, das Feriendorf „D R“ in O sowie das „H L“ in A naturschutzbehördlich bewilligt worden seien.

I.3. Die belangte Behörde hat die Beschwerde sowie den Verwaltungsverfahrensakt zu GZ: BHVBN-2017-392878/MA samt Aktenverzeichnis mit Schreiben vom 13. August 2018, eingelangt am 16. August 2018, dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Im Vorlageschreiben weist die belangte Behörde insbesondere nochmals darauf hin, dass es sich, da es sich derzeit um ein unbebautes und exponiert liegendes Hanggrundstück in der Seeuferlandschaft oberhalb und abgesetzt vom historisch gewachsenen und dicht verbauten Ortskern von U, handle, das nunmehr mit 20 Gebäuden samt Infrastruktur zugebaut werden solle, um einen maßgeblichen Eingriff in das Landschaftsbild handle. Die Flächenwidmung sei – wie auch die seitens der Beschwerdeführerin vorgebrachten Interessen – im Rahmen der notwendigen Interessenabwägung berücksichtigt worden. Im Übrigen würden die von der Privatgutachterin gewählten Beurteilungskriterien nicht im Einklang mit den an ein diesbezügliches Fachgutachten gestellten Anforderungen der oberstgerichtlichen Judikatur stehen und im Hinblick auf die Behauptungen in der Beschwerde ein Lokalaugenschein beantragt. Abschließend wird zum in der Beschwerde eingeforderten Recht auf Gleichbehandlung und dem diesbezüglichen Verweis auf das Hüttendorf am F sowie dem behördlichen Argument eines

erhöhten Bodenverbrauchs von Hüttendörfern im Vergleich zu herkömmlichen Beherbergungsbetrieben Stellung bezogen.

I.4. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2018, GZ: UAnw-750836/1568-2018-Pö, langte eine Stellungnahme der Oö. Umweltanwaltschaft ein, in der festgehalten wird, dass sich die Einschätzung der Oö. Umweltanwaltschaft mit dem Ergebnis des Amtssachverständigen decke. Durch das Vorhaben werde das Landschaftsbild nicht nur maßgeblich verändert, sondern sei diese Veränderung auch als störend zu qualifizieren. Das vorliegende Privatgutachten sei nicht geeignet, schlüssige Feststellungen zu treffen, da dieses methodisch weniger einen wissenschaftlich-konkreten als vielmehr einem die geomantisch-abstrakten Ansatz verfolge. Ein Gutachten, welches zum Ergebnis gelangt, dass die Umwandlung einer Wiese zu einem Feriendorf keine (!) Veränderung hervorruft, dürfe freilich angezweifelt werden. Eine Verletzung rechtswirksamer, raumordnerischer Festlegungen durch die Naturschutzbehörde lasse sich ebenso wenig ausmachen wie das Ignorieren raumordnungsrechtliche Bestimmungen. Das öffentliche Interesse an der regionalen Tourismusentwicklung sei nicht reduziert auf der Ebene einer einzigen Gemeinde zu betrachten, sondern an der Tourismusregion A-S zu messen.

I.5. Aufgrund des Beschwerdevorbringens sah sich das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich veranlasst, ein neuerliches natur- und landschaftsschutzfachliches Gutachten einzuholen.

Der beigezogene Amtssachverständige für Natur- und Landschaftsschutz (in der Folge kurz: ASV) erstattete auf Basis eines durchgeführten Lokalaugenscheines sowie der ihm zur Verfügung gestellten Projektunterlagen das Gutachten vom 30. November 2018 (inklusive Fotodokumentation), indem er ausführlich auf die Auswirkungen des beantragten Vorhabens auf das Landschaftsbild sowie das Gutachten der Privatsachverständigen Dipl.-Ing. O L eingegangen ist. Zusammengefasst kam der ASV nach Beschreibung des Vorhabens und des derzeitigen Landschaftsbildes zum Schluss, dass die maßgebliche Eingriffswirkung und damit sehr hohe Intensität der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben aufgrund der strukturellen Einfügung und Proportionalität der baulichen Maßnahmen sowie der Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes von U gegeben ist.

I.6. Das Gutachten des ASV für Natur- und Landschaftsschutz wurde der Beschwerdeführerin, der Oö. Umweltanwaltschaft sowie der belangten Behörde in Wahrung des Parteiengehörs zur Kenntnis übermittelt und gleichzeitig eine dreiwöchige Stellungnahmemöglichkeit eingeräumt.

I.6.1. Die belangte Behörde führte in ihrer Stellungnahme vom 21. Jänner 2019 aus, dass die fachliche Beurteilung einschließlich deren Kritik zum vorliegenden Privatgutachten mit den Ausführungen der Oö. Umweltanwaltschaft in Einklang

stehe. Es sei richtig, dass die Frage der Flächenwidmung vom ASV nicht zu beurteilen sei. Gegenstand des Verfahrens sei ausschließlich das eingereichte Projekt, das insgesamt betrachtet eine sehr hohe Eingriffserheblichkeit bewirke.

I.6.2. Die Beschwerdeführerin weist in ihrer Stellungnahme vom 30. November 2018 darauf hin, dass der ASV die gegenständliche Grundstückswidmung ausblende, obwohl Bebauungen im Abstand von ca. 35 m und 42 m Entfernung vorhanden seien. Diese Widmung werde keinesfalls den Erhalt des Landschaftsbildes in der gegenständlichen Nutzungsform und wie vom ASV gefordert (Freihaltung der Fläche von Bebauung und Erhalt der bisherigen Wiesennutzung) gewährleisten. Die angewandte Methodik sei adaptiert worden, um die Ergebnisse der Landschaftsbildung weitgehend zu objektivieren und an die räumliche Situation anzupassen. Das Projekt werde generell abgelehnt. Es sei landschaftsbildschonend geplant worden.

I.7. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat am 31. Jänner 2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung in U und einen Lokalaugenschein durchgeführt, zu der sowohl die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin und die Privatgutachterin, ein Vertreter der belangten Behörde als auch ein Vertreter der Oö. Umweltanwaltschaft und der beigezogene ASV für Natur- und Landschaftsschutz erschienen sind.

Die Beschwerdeführerin, der Vertreter der Umweltanwaltschaft sowie der belangten Behörde konnten in der mündlichen Verhandlung jeweils ihre rechtlichen Standpunkte, erstere insbesondere auch ihre Interessen am Vorhaben, präzisieren und dartun sowie den anwesenden ASV befragen und zu seinem schriftlich vorgelegten, mündlich ergänzten bzw. bestätigten Gutachten Stellung beziehen. Auch wurde von der anwesenden Privatsachverständigen ihr Gutachten ausführlich kurz erläutert.

Nach Durchführung des Lokalaugenscheins gab der ASV im Wesentlichen folgende gutachterliche Stellungnahme ab:
Die im Plan angegebenen Böschungen mit einem Neigungswinkel von 1:1 widersprechen dem Erfahrungswissen des Landschaftsbaus für standsichere Böschungen ohne technische Hilfsmaßnahmen. Dabei wäre von einem Neigungswinkel von maximal 2:3 auszugehen. Es ist fraglich, ob der vorliegende Plan in dieser Form umgesetzt werden kann, insbesondere wegen des als rutschungsgefährdet ausgewiesenen östlichen Teils des Grundstückes.

Im Plan fehlen Angaben zur Art der Begrünung sowohl der Böschungen als auch des Geländes, was jedoch für die Beurteilung des landschaftlichen Erscheinungsbildes von hoher Bedeutung wäre. Der Plan führt zudem im Bereich des geplanten Badeteiches keine Möglichkeiten der Erschließung bzw. der Nutzung des Umfeldes

aus. Dies gilt auch für die geplanten Anschüttungen im Bereich des angrenzenden Fußweges auf Grundstück Nr. x.
Bei einer plangemäßen Ausführung kommt es aufgrund der steilen und hohen Böschungen im östlichen Bereich des Grundstückes zu einem erheblichen Landschaftseingriff, der fachlich nicht vertretbar erscheint. Ein Bepflanzungskonzept zum bestehenden Plan würde die fachlichen Bedenken nicht ausräumen.

Die Beschwerdeführerin führte aus, dass eine Beschreibung der Begrünung noch nicht vorgelegt worden sei, weil zuerst eine grundsätzliche Befürwortung des Projektes abgewartet wurde. Ein entsprechender Bepflanzungsplan samt Beschreibung werde bis zum 25. Februar 2019 dem Landesverwaltungsgericht vorgelegt.
Die Ausführung der Böschungen 1:1 würden so ausgestaltet, dass die technischen Hilfsmittel (wenn sie erforderlich sind) nicht ersichtlich sind. Betreffend Aufschließungsstraße und Anzahl der Parkplätze seien die zusätzlich zu erfüllenden gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (geeignete Zufahrt für Einsatzfahrzeuge, Anzahl der Parkplätze entsprechend der Oö. BauO). Die ausgewiesene Rutschungsgefahr sei im baurechtlichen Verfahren abzuhandeln.
Die am Plan ersichtliche Böschungsaufschüttung über dem Gemeinde-Fußweg sei ein Darstellungsfehler. Ein korrigierter Plan werde ebenfalls bis 25. Februar 2019 vorgelegt. Ob der Teich überhaupt zur Ausführung kommt, werde noch geprüft.

Der Vertreter der Oö. Umweltanwaltschaft gab zusammenfassend an, dass das Gutachten des ASV die Einschätzung der Oö. Umweltanwaltschaft bestätige. Aufgrund der hohen landschaftlichen Sensibilität und der sehr hohen Eingriffsintensität sei die Eingriffserheblichkeit des Vorhabens jedenfalls als sehr hoch anzusehen, weshalb die gegenständliche Fläche daher aus fachlicher Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes nicht verbaut werden sollte. Das konkrete Bauvorhaben bleibe trotz Bauland-Sonderwidmung „Tourismus“ nach den erforderlichen Materiengesetzen jedoch bewilligungs- bzw. feststellungspflichtig. Das gegenständliche Grundstück befinde sich aber auch im Uferschutzbereich des Attersees, wo die Ansprüche an eine landschaftsangepasste Bebauung höher sind, da hier dem Schutz des Landschaftsbildes eine überragende Bedeutung zukommt. Nicht jedes Vorhaben könne wesentlich zu einer Verbesserung der Tourismussituation einer Region beitragen. Insbesondere sei das öffentliche Interesse an der regionalen Tourismusentwicklung nicht reduziert auf Ebene einer einzelnen Gemeinde zu betrachten, sondern an der Tourismusregion A-S zu messen.

Der Vertreter der belangten Behörde betonte zusammenfassend, dass das gegenständliche Vorhaben aufgrund der sehr hohen Eingriffserheblichkeit – 20 Gebäude mit einer maximalen Längserstreckung von etwa 110 m und einer Gesamthöhenentwicklung von etwa 18 m und mit der für jedes Haus noch zusätzlich notwendigen Infrastruktur wie Parkplätze und Freiflächengestaltung - öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes dermaßen

widerspreche, dass alle sonstigen Interessen, einschließlich der aus der Flächenwidmung resultierenden, bei weitem nicht geeignet seien, diese zumindest aufzuwiegen.

Die Vertreterin der Beschwerdeführerin wies darauf hin, dass die durch die Bebauung als solche hervorgerufenen Änderungen auf das Landschaftsbild nicht zu berücksichtigen seien, da diese bereits im Genehmigungsverfahren des Flächenwidmungsplans erfolgte. Konkret sei die durch menschliche Eingriffe verändert Siedlungsstruktur maßgeblich. Das Projekt liege in Hanglage und sei die Errichtung von Böschungen jedenfalls erforderlich. Kubatur und Ausgestaltung der Ferienhäuser würden der bereits vorhandenen ortsüblichen Bebauung entsprechen. Bis zum 25. Februar 2019 werde noch eine Stellungnahme des Bürgermeisters vorgelegt.

I.8. Die Beschwerdeführerin übermittelte am 25. Februar 2019 die Stellungnahme des Bürgermeisters von U vom 14. Februar 2019. Ein Bepflanzungskonzept und ein geänderter Plan betreffend Darstellungsfehler im Bereich des Gemeinde-Fußweges (Böschungsaufschüttung) wurden nicht vorgelegt.

I.8.1. Der Bürgermeister von U führt in seiner Stellungnahme zusammengefasst Folgendes an:

- In U seien von ehemals 2500 Gästebetten derzeit nur noch 670 vorhanden.
- Neue Tourismusideen würden an den finanziellen Anforderungen (Grundstückspreise in unermesslicher Höhe) scheitern.
- Das gegenständliche Projekt habe erfolgversprechende Aussichten.
- Die Raumordnung sehe Verdichtung des Kerngebietes, Nutzung aller Ressourcen in Zentrumsnähe, keine Erweiterung der Baulandobergrenze, etc. vor.
- Die Aufforderung zur Verkleinerung des gegenständlichen Projekts könne nicht ernst genommen werden.

1.8.2. Die Oö. Umweltanwaltschaft äußerte sich zu dieser Stellungnahme dahingehend, dass die regionale Fremdenverkehrswirtschaft vor einer besonderen Herausforderung stehe. Dies auch deshalb, weil die A keine Ganzjahresdestination sei. Alleine mit der Umsetzung von Einzelprojekten können der, wie vom Bürgermeister angeführt, „schlafende Riese“ nicht geweckt werden.

1.8.3. Die belangte Behörde führte im Wesentlichen aus, dass die Stellungnahme des Bürgermeisters sehr allgemeiner Natur sei und keine neuen Erkenntnisse liefere. In der konkreten Region stelle die Landschaft das wichtigste Kapital einer erfolgreichen Tourismuswirtschaft dar.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, das Beschwerdevorbringen sowie durch die unter Punkt I. dargestellten eigenen Erhebungen bzw. Eingaben der Parteien, insbesondere durch Einholung eines naturschutzfachlichen Gutachtens und die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung samt Lokalaugenschein am 31. Jänner 2019.

II.2. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt gilt als erwiesen:

Die Beschwerdeführerin beantragte mit Schreiben vom 11. September 2017 die naturschutzbehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Feriendorfes „S“ auf dem Grundstück Nr. x, KG U, mit einem Flächenausmaß von 6680 m^2, das als Bauland Sonderwidmung „Tourismus“ gewidmet ist. Dieses Grundstück befindet sich in der Mitte eines zentrumsnahen Grünraums, welcher durch den Gehölzbestand als auch die Topographie eine starke Strukturierung aufweist. Die nächstgelegene Bebauung liegt egal von welchem Randbereich des Grundstücks gemessen zumindest 50 m entfernt. An landschaftlichen Vorbelastungen im unmittelbaren Nahbereich sind lediglich der Parkplatz und die Landesstraße anzuführen, die jedoch im betreffenden Landschaftsraum kaum in Erscheinung treten.

Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich um den obersten Bereich einer Wiese, die sich an einem Hang (Süden bis Südosten) bis zum Rand des Ortskerns am Hangfuß erstreckt. Die Fläche liegt zwischen 33 und 47 m über dem mittleren Seespiegel des A und damit deutlich über dem dicht bebauten Ortskern von U am Seeufer. Das Gelände fällt im nördlichen Bereich des Grundstücks mäßig und im südlichen Bereich stärker in südlicher Richtung ab. Das Gefälle ist nicht gleichmäßig, im Osten des Grundstücks wechselt die Gefällerichtung von Süden nach Südwesten und bildet im östlichen Bereich eine steilere Böschung mit anschließender Mulde aus.
Östlich oberhalb des Grundstückes steht an der Hangkante der „G“, ein großvolumiges touristisches Gebäude mit Satteldach und längsseitigem Giebel. Es umfasst ein hohes Sockelgeschoß, darüber zwei Vollgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. An den „G“ schließt westlich ein 50 m langer Parkplatz an, der knapp an die gegenständliche Fläche heranreicht und über den diese auch zugänglich ist. Nördlich dieses Parkplatzes befindet sich eine 1-2 m hohe Böschung zur B 151 - A. Oberhalb der Straße stehen im östlichen Bereich mehrere freistehende Wohnhäuser, nach Osten setzen sich entlang des Hangs kleine Waldstücke und Gehölzstreifen sowie Wiesenflächen fort, bis in ca. 100-150 m Entfernung auch hier Wohnbebauung beginnt.
Im Westen sowie im Nordwesten wird die Wiesenfläche von einem Gehölzsaum begrenzt. Oberhalb des Gehölzstreifens im Norden verläuft die B 151 – x. Hinter dem Gehölzsaum im Westen erstreckt sich eine weitere, knapp unter 1 ha große Wiesenfläche entlang des Hanges, die an drei Seiten von Gehölzstreifen eingefasst

wird. Diese besitzt, aufgrund ihrer dem Hauptort abgewandten Exposition und ihrer deutlich geringeren Größe, bei weitem nicht die landschaftliche Präsenz wie die gegenständliche Wiese.
Das Ufer des A befindet sich südlich bzw. südöstlich der gegenständlichen Fläche und liegt durchschnittlich etwa 300 m von ihr entfernt.
Im Nordosten verläuft ein Fußweg mit Holzstufen in der Gefällelinie entlang der Grundstücksgrenze. Östlich des Weges erstrecken sich weitere Wiesenflächen mit einzelnen frei stehenden Gehölzen sowie einer kleinen Holzhütte. Das Gefälle ist östlich des Weges deutlich stärker als auf der gegenständlichen Fläche. Es erstrecken sich hier weitere Wiesenflächen mit einzelnen frei stehenden Gehölzen sowie einer kleinen Holzhütte.

Betrachtet man das Landschaftsbild in einem größeren Rahmen, der die Einbettung des Ortes U in die Landschaft umfasst, so bildet die gesamte Wiesenfläche (welche auch die südlich gelegenen Grundstücke Nr. x, x, x und x umfasst) darin ein prägendes Element. Dies betrifft sowohl die Ansicht von der Seefläche und den gegenüber liegenden Uferbereichen, als auch die Ansicht vom Ortskern und dessen Umgebung. Allerdings spielt die Wiesenfläche in der Gesamtheit der Landschaftselemente aus diesen beiden Betrachtungsräumen eine unterschiedliche Rolle. Während aus größeren Entfernungen die hangaufwärts gelegene Bebauung im Hintergrund der Wiesenfläche einen deutlichen Anteil am Gesamtbild hat, ist bei Betrachtung vom Ortskern und dessen näherer Umgebung die Wiese und der sie begleitende Gehölzsaum der wesentliche Rahmen, der die landschaftliche Einbettung des Ortes bestimmt. Dies bedeutet, dass im näheren Umfeld des Ortes, vom Landesbadeplatz bis zum Platz am See an der x, was einem Radius von ca. 300-400 m entspricht, der betreffende Bereich die Horizontlinie und somit den wahrgenommenen Landschaftsraum definiert.

Aus größerer Distanz ist die gegenständliche Wiese vom Südufer des A von W bis kurz vor U zu sehen. Die möglichen Betrachtungspunkte entlang des Ufers liegen dabei zwischen etwa einem und über drei Kilometer entfernt. Der mögliche Betrachtungsradius umfasst auch die gesamte Seefläche in diesem Bereich. Der Ortskern von U stellt sich aus dieser Entfernung als dichtes, aber in der Höhenentwicklung nur schmales Bebauungsband unmittelbar am Seeufer dar. Auffällig ist dabei auch, dass die Bebauung entlang des Sees durchwegs niedrig, mit maximal zwei Geschoßen in Erscheinung tritt (obwohl im Ortskern auch höhere Gebäude vorhanden sind). Durch das weitgehend ebene Gelände im Anschluss an den See, das im Bereich des Ortskerns nur sanft ansteigt, tritt die Bebauung zwar leicht gestaffelt, aber insgesamt sehr kompakt auf. Die beiden wesentlichen Ausnahmen sind die Kirche und der G, welche als auffällig große Gebäude aus dem Bestand heraustreten. Über diesem eher schmalen Siedlungsband erstreckt sich die gegenständliche Wiesenfläche, die gemeinsam mit dem umschließenden Baumbestand ganz wesentlich das Erscheinungsbild von U prägt. Nordöstlich der Kirche zieht sich die Bebauung weiter den Hang hinauf. Oberhalb des „G“ und auch

der gegenständlichen Wiesenfläche prägen die Einfamilienhäuser des Ortsteils „K“ zusätzlich das Erscheinungsbild der Landschaft. Diese ziehen sich als relativ schmales Band in ein bis maximal drei Reihen ungefähr in gleicher Höhe den Hang entlang. Darüber befinden sich wiederum ausgedehnte Wiesenflächen mit Gehölzstrukturen, die eine hohe kulturlandschaftliche Qualität aufweisen. Nordwestlich des „G“ tritt zudem eine Zeile von Reihenhäusern, die ebenfalls zur untersten Bebauungsreihe der „K“ gehört, landschaftlich sehr auffällig in Erscheinung.
Das Landschaftsbild von U ist daher vor allem durch eine kompakte Ausformung des Siedlungskerns und daran anschließende gut strukturierte Grünräume mit einer Vielfalt an natürlichen Landschaftselementen bestimmt. Der „G“ und der westliche Teil der „K“ bilden eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes, überprägen dieses aber nicht in überwiegendem Ausmaß. Aufgrund dieser Rahmenbedingung ist jedenfalls von einer hohen Wertigkeit des derzeit vorhandenen Landschaftsbildes auszugehen.

Das beantragte Vorhaben „F S“ besteht aus 20 Gebäuden, die in drei Reihen des Hangs angeordnet sind. Davon sind 18 Gebäude als Doppelhäuser (Häuser 1-8, 10-19) jeweils zwei eingeschoßige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und gemeinsamen Eingangsbereich, ausgeführt.
Die seeseitigen Giebel aller Ferienhäuser sind ungefähr Richtung Südosten ausgerichtet, jene im östlichen Teil des Grundstücks (Häuser 7-9, 14-15, 20) etwas stärker nach Osten.
Der Verbindungsteil soll ebenfalls ein flach geneigtes Satteldach aufweisen, welches giebelständig an die Seitenwände der beiden Hauptgebäude anschließt. Ausgehend von der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß betragen die Traufhöhe 4,57 m und die Firsthöhe 7,14 m angegeben. Die Ferienhäuser haben eine Grundfläche von jeweils 8,00 x 6,90 m. Der Verbindungstrakt hat eine Breite von 4,00 m steht 2,40 m von der talseitigen Gebäudefront zurückversetzt. Im Erdgeschoß ist ferner eine 2,50 m tiefe Terrasse vorgesehen. Das ergibt pro Doppelhaus einen Baukörper mit einer Breite von 17,80 m.
Im Obergeschoß ist zusätzlich ein 1,50 m tiefer, aufgeständerter Balkon vorgesehen. Der Dachvorsprung im Bereich Terrasse und Balkon beträgt 2,20 m und überragt deutlich den Balkon. Aufgrund des abfallenden Geländes sind auch die Terrassen aufgeständert und wirken als Balkon.
Das Haus 9 ist ein Einzelhaus und liegt im südöstlichen Bereich der Anlage.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes ist ein zweigeschoßiges Rezeptionsgebäude (Haus 20) mit einer Länge von 19,80 m und einer Breite von 11,20 m. Das Erdgeschoß ist großteils ins Gelände eingeschnitten und liegt lediglich talseitig komplett frei, weshalb das Gebäude hangseitig eingeschoßig und talseitig zweigeschoßig in Erscheinung tritt. Die geplante Terrasse ist aufgrund des Geländeverlaufs teilweise aufgeständert.

Das vorgesehene flach geneigte Walmdach hat inklusive der Dachüberstände von 1 m bzw. 3,5 m ein Ausmaß von 21,80 x 15,70 m. Talseitig beträgt die Traufhöhe bis zu über 7 m und die Firsthöhe bis zu über 8,50 m , hangseitig die Traufhöhe knapp unter 3 m, die Firsthöhe knapp unter 5 m.
Die Erschließungsstraße mit einer Breite von anfangs 4 und dann 3,5 m verläuft in einem großen Bogen. Sie endet in einem Wendehammer. Entlang der Querstraße sind Stellplätze mit 1-41 nummeriert, wobei die Nummern 37 und 38 fehlen.

Vor allem entlang der Straße sind größere Geländeeinschnitte und Aufschüttungen mit einem Böschungswinkel von 1:1 (= 45° oder 100 %) projektiert. Die Böschungshöhen betragen daher bis zu 2,50 m.
Im abfallenden Gelände sind die Sockelhöhen von Häusern deutlich größer.

Im Bereich der Stellplätze 39-41 sowie der Zufahrt zeigt der Plan eine über das gegenständliche Grundstück hinausragende Aufschüttung, die für deren Errichtung erforderlich ist. Davon ist das öffentliche Gut auf Grundstück Nr. x betroffen, in der vorliegenden Form wird die obere Anbindung des Fußweges abgeschnitten.

Südöstlich des Rezeptionsgebäudes ist ein Teich bzw. Schwimmbecken mit sechseckiger Form und 7 m Durchmesser vorgesehen. Dafür ist ebenfalls ein Geländeeinschnitt sowie eine Böschung erforderlich.

Eine Vielzahl von Steilböschungen und Einschnitten mit Höhen bis über zwei Meter verleihen dem Gelände ein terrassiertes Aussehen, das deutlich von den natürlichen geschwungenen Geländeverläufen, die konkret vorherrschen, abweicht. Die Einschnitte und Böschungen mit einer Neigung von 1:1 wirken für eine/n Betrachter/in unnatürlich.
Im östlichen Bereich des Grundstücks sind die größten Anschnitte geplant. Eine technisch nachvollziehbare Erläuterung für die Umsetzung dieses landschaftlich sehr wesentlichen Aspektes fehlt in den Planunterlagen.
Die unterschiedlich hohen Gebäudesockel mit der ungünstigen Ausformung einer Überhöhung von Einzelgebäuden bringt tatsächlich eine deutlich höhere landschaftliche Auffälligkeit mit sich, als es der Regelplan suggeriert.
Dieser unsensible Umgang mit den Geländeverhältnissen ruft bereits eine deutliche Störung des Landschaftsbildes hervor. Die geplante Pflanzung von Bäumen und Sträuchern bewirkt keine naturnahe Einbindung.

Die Bebauung der gegenständlichen Fläche führt, über ihr ungünstiges Erscheinungsbild hinaus, zu einer deutlichen Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes von U. Damit verliert der Ort sein bisher von Bebauung freies, (kultur)landschaftlich reizvolles Umfeld und somit einen wesentlichen Bestandteil seiner jedenfalls als hoch zu bezeichnenden landschaftlichen Qualität.

Dies betrifft sowohl den unmittelbaren Nahbereich des Vorhabens als auch den Fernwirkungsbereich, weil es sich beim Ortskern und dessen Umfeld um Bereiche mit einer Distanz zwischen 250 und 500 m (vom See aus) handelt.

Die strukturelle Einfügung sowie die Proportionalität der projektierten baulichen Maßnahmen, die weitestgehend dem Umgang mit den Geländeverhältnissen geschuldet sind, und das damit verbundene fernwirksame Erscheinungsbild begründen die maßgebliche Eingriffswirkung und sehr hohe Intensität der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

II.3. Hinsichtlich der Frage der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild ergaben sich Widersprüche bzw. unterschiedliche Ergebnisse in den Beurteilungen im eingeholten Gutachten des naturschutzfachlichen ASV vom 30. November 2018 sowie Stellungnahmen und den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Privatgutachten von Dipl.-Ing. Dr. O L vom 21. März 2018 (in der Folge: Gutachten L) sowie fachlichen Stellungnahmen.

Im Gutachten L wird die ästhetische Stabilität des Landschaftsbildes beurteilt. Dabei stützt sich die Gutachterin hinsichtlich Beurteilung des Landschaftsbildes hauptsächlich auf GAREIS-GRAHMANN, F-J.: Landschaftsbild und Umweltverträglichkeitsprüfung: Analyse, Prognose und Bewertung des Schutzgutes „Landschaft“ nach dem UVPG – Erich Schmidt Verlag, Berlin 1993. Danach gibt es drei Wahrnehmungsebenen des Landschaftsbildes:

- Räumliche Orientierung und Steuerung der eigenen Fortbewegung – Anbindungs- und Verbindungsfunktion, Einbindungsfunktion (Abschätzung von Entfernungen), Gliederungsfunktion (ob und wie gelangt man an einen bestimmten Ort); Bedürfnis nach Schönheit, Ordnung und Harmonie wird angesprochen.
- Erkennen von Gegenständen und Ereignissen in ihrer Bedeutung für das Handeln – Funktion des Raumes für den Naturhaushalt (Wahrnahme von Bildbotschaften, die ökologische Qualität vermitteln) sowie kulturhistorische Funktion (Geschichte des Raumes und die Lebensweise der Menschen wird wahrgenommen).
- Steuerung der sozialen Kommunikation – Erlebnisraumfunktion (Begehbarkeit/Zugänglichkeit, Vielfältigkeit), Beziehungsraumfunktion (Blickachsen) und Lebensraumfunktion (hier werden auch indirekte Störfaktoren wie Geruch und Lärm wahrgenommen).

Die Bewertungsmethode von GAREIS-GRAHMANN aus dem Jahr 1993 wurde für UVP-Verfahren in Deutschland entwickelt. Es wird hier von einem sehr weit gefassten Landschafts- bzw. Landschaftsbildbegriff ausgegangen. Diese Methode zielt daher auf die Beurteilung der landschaftlichen Auswirkungen äußerst großflächiger und/oder großvolumiger Bauvorhaben wie beispielsweise Autobahnen, Flughäfen oder Industrieanlagen ab und ist darauf ausgelegt

generalisierte Aussagen über großräumige Landschaftseingriffe, die sich über weite Strecken und damit auch unterschiedliche Landschaftsräume erstrecken, zu treffen. Dieser große Maßstab führt dazu, dass ein singuläres Bauvorhaben wie das gegenständliche in nahezu keinem Fall die „ästhetische Stabilität“ eines gesamten Landschaftsraumes gefährden wird. Geht man lediglich von allgemeinen Bildbotschaften (A- Seelandschaft) oder von den vorhandenen Strukturen (Siedlungsräume am See, teilweise mit touristischen Einrichtungen) aus, so würden lediglich gänzlich davon abweichende Bauvorhaben (wie zB Windräder, Autobahnen, Hochregallager) das Landschaftsbild maßgeblich verändern. Es liegt dabei in der Natur der Sache, dass bei deren Umsetzung jedenfalls große Landschaftseingriffe entstehen werden.

Den Bewertungen im Gutachten Lackner wie z.B.

- Leitstrukturen bleiben durchwegs erhalten;
- Die Kleinteiligkeit des Landschaftsraumes bleibt unbeeinträchtigt;
- Sowohl Siedlungselemente als auch Gehölzstrukturen wirken als Orientierungshilfe;
- Es kommt zu keiner Änderung der räumlichen Orientierung, da Anbindung- und Verbindungsfunktion nicht gestört werden;
- Die Gebäude werden als Elemente der durch Siedlungsstrukturen anthropogen stark überprägten Kulturlandschaft wahrgenommen;
- Sämtliche Nutzungen des Landschaftsraumes und die damit verbundene Lebensweise der Menschen bleiben ungestört;

liegen andere Beurteilungskriterien zu Grunde, als das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 normiert. Den Beurteilungsrahmen eines Eingriffs in das Landschaftsbild nach dem Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 bilden unter der Prämisse des Schutzes der Natur und der Landschaft die Kriterien Erhaltung, Gestaltung und Pflege heimischer Landschaft zur Sicherung einer angemessenen bestmöglichen Lebensgrundlage für den Menschen; Schutz der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswerts der Landschaft sowie der optische Eindruck des Landschaftsbildes. Diese sind auch für die Beurteilung von Landschaftseingriffen im Seeuferbereich maßgeblich.

Der ASV hat in seinem Gutachten genau diese – gesetzlich normierten – Kriterien zu Grunde gelegt. Weiters hat er festgestellt, dass die Eingriffsintensität im Wesentlichen aus den Eigenschaften des Standortes und des projektierten Vorhabens resultiert.

Das eingeholte naturschutzfachliche Gutachten vom 30. November 2018 sowie die in der mündlichen Verhandlung abgegeben fachliche Stellungnahme bzw. Beurteilung sind schlüssig, widerspruchsfrei und auch für Dritte nachvollziehbar. Der ASV hat sich in ausführlicher und differenzierter Weise mit dem bestehenden

Landschaftsbild und mit dem durch das Vorhaben ergebenden Eingriff in selbiges auseinandergesetzt (sh. insbesondere auch die Ausführungen zu „Strukturelle Einfügung und Proportionalität“ sowie „Wahrung der Eigenart und der Naturnähe“), weshalb das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich diese seiner rechtlichen Beurteilung zu Grunde legt.

Zudem kommen der von der belangten Behörde beigezogenen Amtssachverständige, die Oö. Umweltanwaltschaft und der im gegenständlichen Verfahren beigezogene ASV in ihren naturschutzfachlichen Ausführungen und Beurteilungen im Wesentlichen zu den gleichen Ergebnissen.

III. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat erwogen:

III.1. Anzuwendende Rechtslage

Die im konkreten Fall maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 2001 (in der Folge: Oö. NSchG 2001), LGBl. Nr. 129/2001 in der Fassung LGBl. Nr. 92/2014, lauten:

„§ 1
Zielsetzungen und Aufgaben

(1) Dieses Landesgesetz hat zum Ziel, die heimische Natur und Landschaft in ihren Lebens- oder Erscheinungsformen zu erhalten, sie zu gestalten und zu pflegen und dadurch dem Menschen eine ihm angemessene bestmögliche Lebensgrundlage zu sichern (öffentliches Interesse am Natur- und Landschaftsschutz). [...]

(4) Im Sinn des Abs. 1 sind Eingriffe in die Natur und Landschaft, wie insbesondere Schädigungen des Naturhaushaltes oder der Grundlagen von Lebensgemeinschaften von Pflanzen-, Pilz- und Tierarten, Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft und Störungen des Landschaftsbildes nach Maßgabe der näheren Bestimmungen dieses Landesgesetzes verboten. Wenn nach diesem Landesgesetz solche Maßnahmen zulässig sind, sind sie jedenfalls so durchzuführen, dass Natur und Landschaft möglichst wenig beeinträchtigt werden. [...]

§ 3
Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:[...]

2. Eingriff in das Landschaftsbild: eine Maßnahme von nicht nur vorübergehender Dauer, die zufolge ihres optischen Eindruckes das Landschaftsbild maßgeblich verändert; [...]
6. Grünland:
8. Landschaftsbild: Bild einer Landschaft von jedem möglichen Blickpunkt zu Land, zu Wasser und in der Luft; [...]

10. Naturhaushalt: Beziehungs- und Wirkungsgefüge der biotischen und abiotischen Faktoren der Natur; das sind Geologie, Klima, Boden, Oberflächen- und Bodenwasser, Sickerwasser, Grundwasser, Vegetation und dgl.;

§ 9

Natur- und Landschaftsschutz im Bereich von Seen

(1) Jeder Eingriff

1. in das Landschaftsbild und
2. im Grünland (§ 3 Z 6) in den Naturhaushalt

an allen Seen samt ihren Ufern bis zu einer Entfernung von 500 m landeinwärts ist verboten, solang die Behörde nicht bescheidmäßig festgestellt hat, dass solche öffentliche Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes, die alle anderen Interessen überwiegen, nicht verletzt werden.

(2) Als Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinn des Abs. 1 Z 2 gelten [...]

(3) Eine bescheidmäßige Feststellung gemäß Abs. 1 kann auch unter Bedingungen, befristet oder mit Auflagen erteilt werden, wenn dies zur Wahrung der öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes erforderlich ist. § 14 Abs. 3 und 4 ist sinngemäß bei Eingriffen in den Naturhaushalt gemäß Abs. 2 anzuwenden. [...]

(8) Wenn für die Ausführung eines Vorhabens auf Grund seiner räumlichen Lage sowohl eine bescheidmäßige Feststellung nach Abs. 1 als auch eine Bewilligung nach § 5 erforderlich wäre, ist hinsichtlich des gesamten Vorhabens § 5 anzuwenden. Wenn für die Ausführung eines Vorhabens auf Grund seiner räumlichen Lage sowohl eine bescheidmäßige Feststellung nach Abs. 1 als auch eine Anzeige nach § 6 erforderlich wäre, ist hinsichtlich des gesamten Vorhabens § 9 anzuwenden.

§ 38

Form der Anträge

(1) Eine Bewilligung oder eine bescheidmäßige Feststellung ist bei der Behörde schriftlich zu beantragen.

(2) Im Antrag sind Art, Umfang sowie Lage des Vorhabens anzugeben und, wenn von der Behörde bei der Erlassung eines Bescheides eine Interessenabwägung durchzuführen ist, die Interessen am beabsichtigten Vorhaben darzustellen. Weiters hat der Antragsteller sein Eigentum an dem Grundstück glaubhaft zu machen oder, wenn er nicht selbst Eigentümer ist, die Zustimmung des Eigentümers nachzuweisen, es sei denn, dass zu seinen Gunsten für das beantragte Vorhaben die Möglichkeit der Enteignung oder der Einräumung von Zwangsrechten vorgesehen ist. Dem Antrag sind die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Pläne oder gleichwertigen zeichnerischen Darstellungen und Beschreibungen anzuschließen.

[...]

(3b) Bei Anträgen auf Bewilligungen gemäß § 14, bescheidmäßigen Feststellungen gemäß §§ 9 und 10 oder Anzeigen gemäß § 6 hat die Antragstellerin bzw. der Antragsteller oder die bzw. der Anzeigende die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung der Gemeinde nachzuweisen, sofern das beantragte Vorhaben nicht im Bereich einer Fachplanungskompetenz des Bundes oder des Landes durchgeführt werden soll.[...]“

III.2. Einleitend ist festzuhalten, dass das Feststellungsverfahren nach § 9 Oö. NSchG 2001 ein projektbezogenes Verfahren ist. Gegenstand dieses Verfahrens ist daher das vom Antragsteller eingereichte Projekt, das auf seine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes zu prüfen ist.

Grundsätzlich ist jeder Eingriff in das Landschaftsbild an allen Seen samt ihren Ufern bis zu einer Entfernung von 500 m verboten, solange nicht bescheidmäßig festgestellt wurde, dass solche öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes, die alle anderen Interessen überwiegen, nicht verletzt werden.

III.3. Das gegenständliche Vorhaben ist in der 500 m – Uferschutzzone des A auf dem Grundstück Nr. x, KG U, welches im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde U als Bauland Sonderwidmung Tourismus gewidmet ist, geplant.

III.4. Aus dem schlüssigen und widerspruchsfreien Gutachten des vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreichbeigezogenen ASV für Natur- und Landschaftsschutz ergibt sich, dass das konkrete Vorhaben einen maßgeblichen Eingriff und eine sehr hohe Intensität der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirkt. Dies insbesondere wegen der strukturellen Einfügung sowie der Proportionalität der projektierten baulichen Maßnahmen, die weitestgehend dem Umgang mit den Geländeverhältnissen geschuldet sind, und dem damit verbundenen fernwirksamen Erscheinungsbild.
Das Projekt berücksichtigt das Gelände nur insofern, als es versucht dieses durch Einschnitte, Anschüttungen und unterschiedlich hohe Gebäudesockel auszugleichen. Dieses gegen die natürlichen Gegebenheiten Bebauen wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild der fertigen Anlage und damit auf das Landschaftsbild aus. Durch die Vielzahl von Steilböschungen und Einschnitten mit Höhen bis über zwei Meter entsteht ein terrassiertes Aussehen, das deutlich von den momentan vorherrschenden natürlichen geschwungenen Geländeverläufen abweicht.
Eine technisch nachvollziehbare Erläuterung für die Umsetzung des landschaftlich sehr wesentlichen Aspektes der Wiesenböschungen mit 100 % Neigung fehlen in den Planunterlagen.
Zudem zeigt der Plan im Bereich der Stellplätze 39-41 sowie der Zufahrt eine über das gegenständliche Grundstück hinausragende Aufschüttung, die für deren Errichtung erforderlich ist. Davon ist das öffentliche Gut auf Grundstück Nr. x betroffen, in der vorliegenden Form wird die obere Anbindung des Fußweges abgeschnitten. Zudem fehlen im Projekt auch Angaben zur Art der Begrünung der Böschungen und des Geländes. Die Beschwerdeführerin hat diesbezüglich keine, wie in der mündlichen Verhandlung angekündigt, Planänderung bzw. keinen Bepflanzungsplan vorgelegt.

Zusammengefasst wird daher festgestellt, dass das geplante „F S“ aufgrund der maßgeblichen Eingriffswirkung und sehr hohen Intensität der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dem öffentlichen Interesse am Natur- und Landschaftsschutz zuwiderläuft.

Die vorliegende Beeinträchtigung bzw. Störung des Landschaftsbildes kann durch Bedingungen, Befristungen oder Auflagen nicht ausgeschlossen werden. Eine Bewilligung ist somit nur dann zu erteilen, wenn das öffentliche Interesse am Natur- und Landschaftsschutz das öffentliche oder private Interesse am beantragten Vorhaben überwiegt.

III.5. Für das gegenständliche Grundstück besteht eine Sonderwidmung Bauland Tourismus.

Wenn die Beschwerdeführerin einwendet, dass diese Widmung bereits bei der naturschutzfachlichen Beurteilung zu berücksichtigen gewesen wäre, ist dem entgegenzuhalten, dass § 9 Abs. 1 lit. 1 Oö. NSchG 2001 jeder Eingriff im Bereich von Seen – unabhängig von der Flächenwidmung – bezüglich Landschaftsbild erfasst ist. Nur hinsichtlich Naturhaushalt ist die Flächenwidmung maßgeblich, weil dies Eingriffe im Grünland betrifft.

Die geplante touristische Bebauung stimmt aber mit dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan überein. Es ist daher aufgrund der raumordnungs-rechtlichen Deckung das Vorhaben aus diesem Grund grundsätzlich als im öffentlichen Interesse gelegen zu bewerten. Daraus kann aber noch nicht abgeleitet werden, dass das konkrete Projekt keine solchen öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes, die alle anderen öffentlichen Interessen überwiegen, verletzt werden (vgl. VwGH 9.8.2006, Zl. 2004/10/0235).

III.6. Als weiteres öffentliches Interesse hat die Beschwerdeführerin die Fremden-verkehrswirtschaft angeführt. Insbesondere habe die Fremdenverkehrsgemeinde U am Attersee größtes Interesse an der Verwirklichung auf dem gegenständlichen Grundstück, da keine Baulandreserven im Ortsgebiet (mehr) verfügbar seien und das Vorhaben von regionalwirtschaftlicher Bedeutung sei. Ohne Verwirklichung des gegenständlichen Vorhabens wären wesentliche Nachteile für den Fremdenverkehr zu befürchten. Die innovative (Weiter-) Entwicklung der touristischen Infrastruktur sei, wie von REGIS Verein Regionalentwicklung Inneres Salzkammergut angegeben, insbesondere für das Salzkammergut von existenzieller Bedeutung. Das gegenständliche Vorhaben habe eine regionalwirtschaftlich ins Gewicht fallenden Bedeutung, dies insbesondere hinsichtlich Steigerung der Gästebetten, Nächtigungszahlen, Gesamtwertschöpfung, Arbeitsplätze. Die Anzahl der Gästebetten sei seit Jahren in der Region A rückläufig. Der zeitgemäße Tourismus bestehe in der Entwicklung und im Anbieten von „Luxusunterkünften“. Die Nachfrage nach Ferienhäusern steige. Entsprechend dem Tourismusbericht 2017

und der Oö. Landes-Tourismusstrategie 2022 soll die „S“ als Lebenshaltung aus dem vorigen Jahrhundert als Schlüsselprojekt von Salzkammergut und Oberösterreich Tourismus neu als Schwerpunkt gesetzt werden unter „S r x“.
Zudem sei Tourismus ein Investitionsmotor für andere Wirtschaftszweige wie für die Bauwirtschaft. Mehr als die Hälfte aller Investitionsaufträge würde an Unternehmen, die in einem Umkreis von 30 km liegen vergeben, 80 % innerhalb von 90 km.

Es ist unbestritten, dass die Fremdenverkehrswirtschaft ein zu berücksichtigendes öffentliches Interesse begründen kann. Wenn die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang die Zielsetzungen des Vereins Regionalentwicklung Inneres Salzkammergut (REGIS) zitiert, so bezieht sie sich damit nicht nur auf eine andere Region Oberösterreichs, sondern stellt damit auch eine regionale – und somit großräumigere – Betrachtungsweise fremdenverkehrlicher Wirkungen und Zielsetzungen in den Vordergrund. Im Falle von REGIS sind das – bundesländerübergreifend – neun Gemeinden.
Umgelegt auf die A-Region wären auch hier neun Gemeinden betroffen, die zumindest einen Seezugang zum A aufweisen – acht in Oberösterreich und eine in S. Das öffentliche Interesse an der regionalen Tourismusentwicklung ist demnach nicht reduziert auf der Ebene einer einzigen Gemeinde zu betrachten, sondern an der Tourismusregion A-S zu messen.
Dass mit der Nichtverwirklichung des gegenständlichen Vorhabens – unabhängig ob alleinig im Sommer- oder doch im Ganzjahresbetrieb – die zeitgemäße Tourismuswirtschaft in der Region ernstlich in Frage gestellt wird, ergibt sich nachweislich weder aus REGIS noch aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin. Ebenso wenig lassen sich aus der Oö. Landes-Tourismusstrategie 2022 öffentliche Interessen für konkrete Ziele im Fremdenverkehrswesen ableiten, handelt es sich doch um bevorzugt plakativ-programmatische Ankündigungen. Auch beim Salzkammergut-Schwerpunkt „S r x“ bleibt der Tourismusbericht an konkreten Festlegungen weitgehend inhaltslos.
Welchen konkreten Beitrag das gegenständliche Projekt diesbezüglich erbringen würde, ergibt sich weder aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin noch aus der vorgelegten Stellungnahme des Bürgermeisters, der neben „Boykottieren“ des Vorhabens lediglich allgemein ausführte, dass neue Tourismusideen aufgrund der hohen Grundstückspreise an den finanziellen Anforderungen scheitern würden und nur mehr 670 Gästebetten in der Gemeinde U im Vergleich zu 2500 (ohne Angabe des Zeitpunktes) vorhanden wären.
Auch die Beschwerdeführerin führt weiters nur ganz allgemein aus, dass sich das gegenständliche Projekt positiv für den Tourismus, die Bauwirtschaft und auf Arbeitsplätze auswirken würde. Konkrete Zahlen dazu fehlen völlig. Dass ohne Verwirklichung des Vorhabens wesentliche Nachteile für den Fremdenverkehr zu befürchten seien bzw. eine wesentliche Verbesserung für die Belange des Fremdenverkehrs erzielt werden können oder durch das Vorhaben ein entscheidender Beitrag zur wirtschaftlichen Existenzsicherung geleistet wird,

ergibt sich jedenfalls daraus nicht, weshalb konkret die mit dem Vorhaben verbundene Verbesserung der touristischen Auslastung in der Gemeinde U am Attersee nicht als öffentliches Interesse

III.7. Private Interessen an der Realisierung des Vorhabens wurden nicht gesondert vorgebracht. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht aber davon aus, dass die Beschwerdeführerin ein wirtschaftliches Interesse an der Realisierung des Vorhabens hat.

III.8. Gemäß § 9 Oö. NSchG 2001 sind die öffentlichen Interessen am Natur- und Landschaftsschutz den öffentlichen und privaten Interessen Vorhaben einander gegenüberzustellen und abzuwägen.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Landschaftsbildes in Bezug auf Seen ist grundsätzlich als sehr hoch einzustufen.
Konkret stehen dem öffentlichen Interesse am Natur- und Landschaftsschutz ein öffentliches Interesse aufgrund der raumordnungsrechtlichen Deckung des Vorhabens und ein privates wirtschaftliches Interesse der Beschwerdeführerin sowie mangels konkreter Fakten nicht bewertbare Interessen an touristischen Impulsen in der Gemeinde U, für die regionale Bauwirtschaft und des Arbeitsmarktes, gegenüber.

Diese vorgebrachten und festgestellten „anderen“ Interessen am Vorhaben sind aber im Vergleich zum öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Landschafts-bildes aufgrund der hohen landschaftlichen Sensibilität und der sehr hohen Eingriffsintensität durch das gegenständliche Vorhaben am konkreten Standort geringer zu bewerten, weshalb das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Landschaftsbildes alle anderen Interessen überwiegt. Durch die Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens wird das überwiegende öffentliche Interesse an der Erhaltung des Landschaftsbildes verletzt. Die Beschwerde war somit als unbegründet abzuweisen.

III.9. Dem Antrag auf Einholung eines betriebswirtschaftlichen Gutachtens für die Bereiche Tourismuswirtschaft und Freizeit war nicht Folge zu geben, da die Beschwerdeführerin diesbezüglich keine detaillierten Darlegungen bzw. kein konkretes Beweisthema vorbrachte. Die Einholung eines Gutachtens dient nicht zur Erforschung eines eventuell maßgeblichen Sachverhaltes. Dies würde einen unzulässigen Erkundungsbeweis darstellen.

IV. Kosten

Gemäß § 17 VwGVG sind die §§ 75 ff AVG sinngemäß anzuwenden. Daraus ergibt sich, dass für auswärtige Amtshandlungen Kommissionsgebühren vorzuschreiben

sind. Sie betragen für Amtshandlungen des Landesverwaltungsgerichtes für jede angefangene halbe Stunde außerhalb der Amtsräume 20,40 Euro. Es hat jene Partei dafür aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag wird nach der Judikatur der Prozessgegenstand, also die „Sache“ des jeweiligen Verfahrens bzw. „die in Verhandlung stehende Angelegenheit“ bzw. „die Hauptfrage“, bestimmt, die gemäß § 59 Abs. 1 AVG im Spruch des Bescheides zu erledigen ist (vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG[2] [2014] § 76 Rz 16).

Der vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beigezogene Amtssachverständige für Natur- und Landschaftsschutz benötigte für den Lokalaugenschein zum Zweck der Gutachtenserstellung 4 halbe Stunden. Von den Beschwerdeführern sind hierfür Kommissionsgebühren in Höhe von 81,60 Euro (20,40 Euro x 4) zu entrichten.
Bei der mündlichen Verhandlung am im Gemeindeamt U waren die zuständige Richterin, eine Schriftführerin sowie der vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beigezogene Amtssachverständige anwesend. Die Verhandlung samt Lokalaugenschein dauerte insgesamt 6 halbe Stunden, weshalb dafür für die Beschwerdeführerin Kommissionsgebühren in Höhe von 367,20 Euro (20,40 Euro x 6 x 3) anfallen. Insgesamt ist somit ein Betrag in Höhe von 448,80 Euro zu entrichten.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung

einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Ellmer