jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2007/7/3 2006/05/0068

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.07.2007

Index

L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

BauRallg;
B-VG Art118 Abs3 Z9;
ROG NÖ 1976 §1 Abs2 Z3 litf;
ROG NÖ 1976 §14 Abs2 Z17;
ROG NÖ 1976 §14 Abs2 Z2;
ROG NÖ 1976 §14;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2 Z1a;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2;
ROG NÖ 1976 §19 Abs4;
ROG NÖ 1976 §19;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl, und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Hinterwirth als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz über die Beschwerde der Stadtgemeinde Klosterneuburg, vertreten durch Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 6. Februar 2006, Zl. RU1-BR-222/002-2005, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. Franz Hüttinger und

2. Agnes Hüttinger, beide in Hausleiten, beide vertreten durch Anzböck & Brait Rechtsanwälte GmbH in 3430 Tulln, Stiegengasse 8), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und den mitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 991,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Parteien wird abgewiesen.

Begründung

Die mitbeteiligten Parteien sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 414/20 KG Maria Gugging, für welches der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg die Grünlandwidmungsart "Landwirtschaft" festgelegt hat.

Mit Schreiben vom 4. Februar 2004 beantragten die Mitbeteiligten unter Vorlage einer Baubeschreibung und eines Betriebskonzeptes die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Verkaufslokales für die in ihrem Betrieb erzeugten landwirtschaftlichen Produkte auf diesem Grundstück.

Dazu erstattete der von der Baubehörde beigezogene agrartechnische Amtssachverständige ein Gutachten vom 17. Februar 2004 zur Frage des Vorliegens der Voraussetzungen des § 19 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976 (NÖ ROG). Laut Einreichplan sei vorgesehen, auf dem Grundstück Nr. 414/20 ein Gebäude zu errichten, das einen Verkaufsraum (26,91 m2), einen Aufenthaltsraum (6,72 m2) und ein WC (2,30 m2) beinhalte. Das Grundstück liege in der Widmungsart Grünland-Landwirtschaft. Das Bauvorhaben solle als Verkaufsraum für die Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Produkte des landwirtschaftlichen Betriebes der Mitbeteiligten dienen. Dieser Betrieb habe seinen Standort in 3464 Zaina in der Gemeinde Hausleiten. Laut Auskunft der Mitbeteiligten würde 16,13 ha Ackerland bewirtschaftet und zum Verkauf gelangten selbst produzierte Erdäpfel, Zwiebel, Karotten und anderes Gemüse. Eine landwirtschaftliche Tätigkeit liege bei einem Ackerbaubetrieb mit 16 ha bewirtschafteter Fläche zweifellos vor. Bestandteil eines Betriebes seien auch entsprechende Einrichtungen für die Vermarktung. Der Verkaufsraum sei also Teil des landwirtschaftlichen Betriebes und damit ein Bauwerk für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft. Als solches dürfe das Bauvorhaben im Grünland errichtet werden. Eigengrund im Bauland sei laut Auskunft der Bauwerber im Nahebereich zur vorgesehenen Errichtungsstelle nicht vorhanden. Hinsichtlich der Größe sei der Verkaufsraum dem Bedarf angepasst, angesichts der zum Betrieb dislozierten Errichtung seien ausreichend Argumente für den kleinen Aufenthaltsraum und die Toilette gegeben. Das Vorhaben entspreche daher seiner Ansicht nach den Bestimmungen des § 19 NÖ ROG und sei für die landwirtschaftliche Nutzung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Vermarktung erforderlich.

Mit Bescheid vom 24. März 2004 erteilte das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde erster Instanz den mitbeteiligten Parteien gemäß den §§ 23 Abs. 1 und 22 Abs. 2 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996, LGBl. 8200, in der geltenden Fassung (NÖ BauO 1996), eine auf fünf Jahre befristete baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Verkaufslokals für landwirtschaftliche Produkte auf dem Grundstück Nr. 414/20 unter Vorschreibung einiger Auflagen. Begründend führte die Baubehörde im Wesentlichen aus, das Vorhaben stünde mit dem Flächenwidmungsplan im Einklang und es bestehe kein Widerspruch zur bestehenden Bebauung. Gemäß § 23 Abs. 6 NÖ BauO 1996 dürften Bauwerke vorübergehenden Bestandes jedoch nur auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bewilligt werden.

Gegen diesen Bescheid erhoben die mitbeteiligten Parteien Berufung und vertraten die Ansicht, es sei eine unbefristete Baubewilligung zu erteilen, weil es sich bei ihrem geplanten Bauwerk nicht um ein solches vorübergehenden Bestandes handle. Auf Grund der vorgelegten Bauunterlagen ergebe sich, dass das in Massivbauweise und mit Fundamenten ausgeführte Bauwerk zweifellos auf Dauer ausgerichtet sei, sodass die Befristung gemäß § 23 Abs. 6 leg. cit. nicht zulässig gewesen, sondern bei richtiger rechtlicher Beurteilung eine unbefristete Baubewilligung zu erteilen gewesen wäre. Weil im Verfahren auch sonst keine Versagungsgründe hervorgekommen seien, hätte die Baubehörde die beantragte unbefristete Bewilligung erteilen müssen.

Mit Bescheid vom 22. September 2004 gab der Stadtrat der Stadtgemeinde Klosterneuburg der Berufung keine Folge, erklärte den Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 24. März 2004 für nichtig und wies das Bauansuchen vom 4. Februar 2004 ab. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Mitbeteiligten lediglich Eigentümer eines einzigen Grundstückes im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Klosterneuburg seien, nämlich des Grundstückes Nr. 414/20 KG Maria Gugging, in der Größe von 410 m2 zuzüglich eines Teilstückes des Grundstückes Nr. 414/7 der Erzdiözese Wien in der Größe von 13 m2, welches sie vor kurzem erworben hätten. Der landwirtschaftliche Betrieb selbst, einschließlich der gesamten Anbauflächen, befinde sich in der Gemeinde Hausleiten. Die Entfernung zwischen dem beantragten Verkaufslokal und dem landwirtschaftlichen Betrieb betrage etwa 25 km. Nach Ansicht der Berufungsbehörde sei es die Intention des Niederösterreichischen Landesgesetzgebers, dass der projektierte Standort eines Bauvorhabens nach § 19 Abs. 4 NÖ ROG in räumlichem Zusammenhang mit dem Standort des landwirtschaftlichen Betriebes stehen müsse. Jede andere Auslegung hätte zur Folge, dass jeder Landwirt

grundsätzlich überall Gebäude im Grünland errichten könnte, unabhängig davon, ob das jeweilige Grundstück einen räumlichen Zusammenhang mit seinem Betrieb hätte. Diese Auslegung würde aber dem immanenten Zweck des § 19 Abs. 2 Z. 1 und Abs. 4 NÖ ROG völlig zuwiderlaufen, zumal auf diese Weise letztlich ganze "Siedlungen" von "Verkaufslokalen" im Grünland entstehen könnten, obwohl die dazugehörenden Betriebe ihren Standort weit entfernt hätten. Der bekämpfte Bescheid des Stadtamtes sei somit aus diesem Grunde rechtswidrig. Es erübrige sich daher näher zu erläutern, ob ein Verkaufslokal in der projektierten Größe und Bauweise überhaupt als Bauwerk vorübergehenden Bestandes bewilligt werden dürfte. Aus diesen Gründen sei der Berufung nicht stattzugeben, die Baubewilligung als nichtig zu erklären und das Bauansuchen abzuweisen gewesen.

Der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung der mitbeteiligten Parteien gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 26. April 2005 Folge, hob den Bescheid des Stadtrates auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die beschwerdeführende Stadtgemeinde zurück. Die Vorstellungsbehörde führte zu den Behauptungen der Mitbeteiligten, sie hätten bloß die Befristung, nicht jedoch die Baubewilligung selbst angefochten, aus, dass die Befristung einer Baubewilligung ein wesentlicher Bestandteil derselben sei und mit ihr eine untrennbare Einheit bilde. Entgegen der Ansicht der Mitbeteiligten sei daher eine von der Baubewilligung abgesonderte Entscheidung über die verfahrensgegenständliche Befristung von 5 Jahren nicht möglich, weshalb der erstinstanzliche Bescheid auch nicht in Teilrechtskraft erwachsen habe können. Daraus folge, dass ein Bewilligungswerber mit der Bekämpfung der Befristung das Risiko des Wegfalles der Bewilligung selbst auf sich nehme. Daraus ergebe sich für die Entscheidung über die Nichtigerklärung des erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides durch die Berufungsbehörde aber, dass der erstinstanzliche Baubewilligungsbescheid vom 24. März 2004, der durch eine Berufung angefochten sei, nicht mit seiner Zustellung in Teilrechtrechtskraft erwachsen sei. Daher sei die Nichtigerklärung des noch nicht in Rechtskraft erwachsenen erstinstanzlichen Bescheides durch die Berufungsbehörde unzulässig gewesen und habe der Stadtrat seinen Bescheid in dieser Hinsicht mit Rechtswidrigkeit belastet. Weiters vertrat die belangte Behörde die Ansicht, dass sich einerseits die Abweisung der Berufung und andererseits die Abweisung des Bauansuchens widersprächen, zumal die Berufungsbehörde die verfahrensgegenständliche Angelegenheit offensichtlich umfassend geprüft habe und zur Ansicht gelangt sei, dass den beiden Mitbeteiligten auch eine auf 5 Jahre befristete Baubewilligung nicht erteilt hätte werden dürfen. Dennoch habe sie im angefochtenen Berufungsbescheid der Berufung der Mitbeteiligten keine Folge gegeben und damit die erteilte Baubewilligung bestätigt. Der Stadtrat hätte in seiner Begründung näher auszuführen gehabt, weshalb er die Ansicht vertrete, dass die Abweisung der Berufung der Mitbeteiligten mangels Vorliegens einer Rechtsverletzung und die Abweisung des Bauansuchens und somit das Vorliegen einer rechtswidrigen erstinstanzlichen Entscheidung in keinem Widerspruch zueinander stünden und dadurch keine Rechtsverletzung der Mitbeteiligten gegeben sei.

Im fortgesetzten Verfahren nahm die Berufungsbehörde einen Aktenvermerk vom September 2005 über den Inhalt einer telefonischen Rücksprache mit dem agrartechnischen Amtssachverständigen auf. Demnach könne dieser eine gutachterliche Feststellung, dass das projektierte Verkaufslokal gerade hier (in Klosterneuburg) gemäß § 19 Abs. 4 NÖ ROG erforderlich sei, nicht vornehmen. Er glaube vielmehr, dass es eine Rechtsfrage sei, ob § 19 Abs. 4 NÖ ROG anzuwenden sei, wenn eigentlich überhaupt kein räumlicher Zusammenhang zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Vermarktungsstelle bestünde.

Mit Bescheid vom 21. September 2005 gab der Stadtrat der mitbeteiligten Gemeinde der Berufung Folge, hob den erstinstanzlichen Bescheid vom 24. März 2004 auf und wies das Bauansuchen der Mitbeteiligten vom 4. Februar 2004 ab. Dabei vertrat er im Wesentlichen die bereits in seinem ersten Berufungsbescheid dargelegte Rechtsansicht, wonach der projektierte Standort eines Bauvorhabens nach § 19 Abs. 4 NÖ ROG in räumlichem Zusammenhang mit dem Standort des landwirtschaftlichen Betriebes stehen müsse.

Die Mitbeteiligten erhoben Vorstellung. Sie vertraten die Ansicht, als Landwirte und Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebes berechtigt zu sein, Bauwerke im Grünland zu errichten, die der Landwirtschaft dienten, wie auch das Ergebnis des agrartechnischen Gutachtens zeige. Demnach bestehe kein Zweifel an ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeit, die nachhaltig, planvoll und auf die Erzielung von landwirtschaftlichen Einnahmen gerichtet sei. Es möge zwar grundsätzlich gerechtfertigt sein, Überlegungen dahingehend anzustellen, ob ein landwirtschaftlicher Verkaufsstand noch zum landwirtschaftlichen Betrieb gehöre, wenn er 25 km vom eigentlichen Betriebsstandort entfernt sei, doch spielten derartige Überlegungen im gegenständlichen Fall keine Rolle, weil die Mitbeteiligten am verfahrensgegenständlichen Grundstück bereits seit über einem Jahrzehnt einen Verkaufsstand

auch tatsächlich betrieben und in unmittelbarer Nähe keine Siedlungen von Verkaufsständen zu finden seien. Im heutigen modernen mobilen Zeitalter könne ein solcher Verkaufsstand in rund 15 bis 20 Minuten erreicht werden, weshalb diese Entfernung (von 25 km) kein Hindernis für die Ausübung einer landwirtschaftlichen Tätigkeit darstellte. Nicht nur, dass die Tatsache des bereits langjährigen Betriebes eines Verkaufsstandes am gegenständlichen Ort offensichtlich völlig ignoriert worden sei, müsse demzufolge davon ausgegangen werden, dass der gegenständliche Verkaufsstand einen unabdingbaren Bestandteil ihres landwirtschaftlichen Betriebes darstelle und somit in jeder Hinsicht ihrer nachhaltigen landwirtschaftlichen Tätigkeit diene. Ein solcher Stand müsse dort errichtet werden, wo auch mit einer entsprechenden Kundenfrequenz gerechnet werden könne, eine solche erreichten sie in Zaina jedoch nicht. Da das Bauvorhaben weder den gesetzlichen Bestimmungen noch dem agrartechnischen Gutachten widerspreche, sei ihr Bauvorhaben auf unbestimmte Zeit baubehördlich zu bewilligen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 6. Februar 2006 wurde der Vorstellung Folge gegeben, der Bescheid des Stadtrates der beschwerdeführenden Stadtgemeinde vom 21. September 2005 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Stadtgemeinde zurückgewiesen.

Dies wurde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der Bestimmungen des § 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 sowie des § 19 Abs. 2 Z. 1a sowie Abs. 4 NÖ ROG und der Darstellung der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff der "Landwirtschaft" damit begründet, dass sich die Baubehörde zur Beurteilung des Vorliegens einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit auf die gemäß dem Bauprojekt beabsichtigte, auf planvolle, zur Erzielung von Einnahmen gerichtete, nachhaltige landwirtschaftliche Tätigkeit zu stützen habe, wobei im Rahmen des eingereichten Bauprojektes die geplante landwirtschaftliche Tätigkeit, also auch die Art und der Umfang der Bewirtschaftung der Grundstücke, die dem verfahrensgegenständlichen Gebäude dienen sollten, in einem Betriebskonzept darzulegen sei. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folge nämlich, dass die Baubehörde lediglich über das Begehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen und der Baubeschreibung sowie dem Betriebskonzept ergebe, abzusprechen habe. Ausgehend von dieser dargestellten Rechtslage hätte die Baubehörde daher im gegenständlichen Fall also anhand eines Betriebskonzeptes der Mitbeteiligten zunächst das Vorliegen eines zumindest landwirtschaftlichen Nebenbetriebes zu prüfen gehabt. Sowohl der agrartechnische Amtssachverständige als auch die Baubehörden der Stadtgemeinde Klosterneuburg seien offenbar zur Auffassung gelangt, dass im gegenständlichen Fall ein landwirtschaftlicher Betrieb der beiden Mitbeteiligte vorliege, zumal der agrartechnische Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 17. Februar 2004 in nachvollziehbarer und schlüssiger Weise dargelegt habe, dass die von den beiden Mitbeteiligten vorgenommene Tätigkeit eine planvolle, nachhaltige und letztlich auf Gewinn ausgerichtete landwirtschaftliche Betriebsführung darstelle. Weiters habe der agrartechnische Amtssachverständige ausgeführt, dass Bestandteil eines Betriebes auch entsprechende Einrichtungen für die Vermarktung der erzeugten Produkte seien, sodass das verfahrensgegenständliche Gebäude also Teil des landwirtschaftlichen Betriebes und damit ein Bauwerk für die Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeit sei. Somit stehe die Errichtung des gegenständlichen Gebäudes nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, zumal auch Eigengrund in der Baulandwidmungsart im Nahbereich des vorgesehenen Standortes nicht vorhanden sei. Schließlich habe der agrartechnische Amtssachverständige auch darauf verwiesen, dass sowohl die Größe des Gebäudes als auch seine Raumnutzung dem Bedarf angepasst sei. Der agrartechnische Amtssachverständige sei somit zum Schluss gekommen, dass das Gebäude den gesetzlichen Bestimmungen entspreche und für die landwirtschaftliche Nutzung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Vermarktung erforderlich sei. Diesem Gutachten seien auch die Baubehörden der beschwerdeführenden Stadtgemeinde gefolgt, jedoch habe der Stadtrat in seinem angefochtenen Bescheid die Auffassung vertreten, dass das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben auf Grund der Entfernung von rund 25 km mit dem landwirtschaftlichen Betrieb in keinem räumlichen Zusammenhang mehr stehe und daher unzulässig sei.

Diese Ansicht könne die Vorstellungsbehörde nicht teilen, weil entgegen der Auffassung des Stadtrates der Gesetzgeber nicht fordere, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb eine räumlich geschlossene Einheit darstellen müsse. Vielmehr sei es zulässig, dass sich ein landwirtschaftlicher Betrieb auch über größere Entfernungen, und somit auch über mehrere Gemeinden oder sogar Bezirke, erstrecken könne; hierbei sei zu beachten, dass auch gepachtete Flächen zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören könnten und sich somit z.B. Teile des landwirtschaftlichen Betriebes gar nicht im Eigentum der Landwirte befinden müssten. Seitens der rechtlichen Bestimmungen werde lediglich gefordert, dass die Flächen, die zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörten, eine sinnvolle Einheit für die

nachhaltige landwirtschaftliche Tätigkeit ergeben müssten, wobei hierzu eine räumliche Ausdehnung eines landwirtschaftlichen Betriebes auf rund 25 km nicht hinderlich sein müsse. Schon der agrartechnische Amtssachverständige habe in seinem Gutachten dargelegt, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude zum einen Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes der Mitbeteiligten und zum anderen für ihren Betrieb sinnvoll und für die nachhaltige landwirtschaftliche Tätigkeit erforderlich sei. Die Mitbeteiligten hätten im Baubewilligungsverfahren in nachvollziehbarer Weise dargelegt, dass ihr landwirtschaftlicher Betrieb durch die Entfernung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes dennoch eine sinnvolle Einheit und eine räumliche Geschlossenheit aufweise, zumal zum einen diese Entfernung ohne jede Mühe und ohne großen Zeitaufwand überwunden werden könne und zum anderen ihr landwirtschaftlicher Betrieb gerade durch den Standort des verfahrensgegenständlichen Gebäudes auch wirtschaftlich - durch eine erhöhte Kundenfrequenz - abgesichert werde.

Entgegen der Ansicht des Stadtrates komme die belangte Behörde daher zur Auffassung, dass der Standort des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens mit dem Standort des landwirtschaftlichen Betriebes der Mitbeteiligten in einem räumlichen Zusammenhang stehe und eine sinnvolle Einheit für die nachhaltige landwirtschaftliche Tätigkeit bilde, sodass die Versagung der Baubewilligung aus diesem Grunde rechtswidrig gewesen sei, zumal den Mitbeteiligten bei Zulässigkeit des Bauvorhabens die Wahl des Standortes dieses Bauvorhabens innerhalb ihres landwirtschaftlichen Betriebes freistehe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht wird.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Auch die Mitbeteiligten erstatteten eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des § 19 NÖ ROG haben folgenden Wortlaut:

"§ 19. (1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie der Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes dienen. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden, sonstige Zubauten, Abänderungen sowie die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses im Hofverband zulässig.

1b. ...

(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 1996 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z. 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

(5) ..."

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist im vorliegenden Fall im Wesentlichen unstrittig. Die zweitmitbeteiligte Partei ist Inhaberin eines landwirtschaftlichen Betriebes in Hausleiten und bewirtschaftet gemeinsam mit dem Erstmitbeteiligten im Rahmen dieses Betriebes eine Fläche von 16,13 ha Ackerland. Dass dieser landwirtschaftliche Betrieb den in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes entwickelten Kriterien eines solchen Betriebes im Sinne des

§ 19 Abs. 2 NÖ ROG genügt, und dass im Betrieb eine nachhaltige Bewirtschaftung im Sinne des § 19 Abs. 4 erster Satz NÖ ROG erfolgt, steht außer Streit.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist von der angeführten Liegenschaft Grundstück Nr. 414/20 etwa 25 km entfernt. Die Errichtung des geplanten Gebäudes auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück soll dem Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten aus dem Betrieb der Mitbeteiligten dienen und diese Verkaufsstelle ist - auf Grundlage des vorgelegten Betriebskonzeptes - unbestrittener Maßen dazu geeignet, den Direktabsatz und damit den wirtschaftlichen Erfolg des Betriebes zu verbessern. Gleichermaßen unbestritten ist, dass für das beabsichtigte Bauvorhaben kein geeigneter Standort im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung steht.

Nach § 19 Abs. 4 NÖ ROG sind nur solche bewilligungspflichtige Bauvorhaben im Grünland zulässig, als dies für eine Nutzung nach Abs. 2 erforderlich ist. § 19 Abs. 2 NÖ ROG umschreibt nun die Nutzung für Grünland - Land- und Forstwirtschaft dahingehend, dass (u.a.) Bauwerke errichtet werden können, die der Ausübung der Land- und Forstwirtschaft dienen. Demnach muss ein Gebäude, um zulässigerweise errichtet werden zu können, der Ausübung der Land- und Forstwirtschaft dienen und bejahendenfalls dafür erforderlich sein.

Bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, ist an die hiefür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen der Flächenwidmung umgangen und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt werden können (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 28. Juni 2005, 2003/05/0012).

Fraglich ist also, ob bei Anlegung eines strengen Maßstabes die Errichtung eines Verkaufslokales der Ausübung der Land- und Forstwirtschaft eines 25 km entfernten Betriebes in Hausleiten dient und dafür erforderlich ist. Hinsichtlich beider Aspekte liegt das Gutachten des agrartechnischen Sachverständigen vom 17. Februar 2004 vor, das im weiteren Verfahrensablauf auf gleicher fachlicher Ebene unwidersprochen blieb. Demnach dient der Verkaufsstand der Ausübung der Landwirtschaft und ist hinsichtlich seiner Dimensionierung dem Bedarf angepasst; der Verkaufsstand ist für die im Zusammenhang mit der im Betriebskonzept vorgesehenen Vermarktung der Produkte und damit für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich.

Auch der Aktenvermerk des Stadtrates vom September 2005 über ein Gespräch mit dem agrartechnischen Amtssachverständigen, wonach dieser eine gutachterliche Feststellung, dass das projektierte Verkaufslokal gerade hier (in Klosterneuburg) erforderlich sei, nicht machen könne und er vielmehr glaube, dass dies angesichts der räumlichen Entfernung zwischen Betrieb und Verkaufsstand eine Rechtsfrage wäre, ist nicht geeignet, das Gutachten vom 17. Februar 2004 in seinem wesentlichen Inhalt zu entkräften oder abzuschwächen.

Bei der Prüfung der Erforderlichkeit eines Bauwerkes für die landwirtschaftliche Nutzung ist auf die Art und Nutzbarkeit des Gebäudes und seine Bedeutung für den Betrieb abzustellen. Die Erforderlichkeit der Errichtung eines dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Gebäudes für die Nutzung als Grünland - Land- und Forstwirtschaft ist nicht nach einem subjektiven, sondern nach einem objektiven Maßstab zu beurteilen. Maßgeblich ist, ob nach den Erfordernissen einer zeitgemäßen Landwirtschaft zur Grünlandnutzung im Rahmen der zu beurteilenden Landwirtschaft ein solches Gebäude geboten erscheint (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 29. April 1997, 96/05/0125, mwN). Eine isolierte Betrachtung eines bestimmten landwirtschaftlichen Betriebsteiles in der Richtung, ob dieser für sich allein als gesonderter Betrieb geführt werden könnte, hat nicht zu erfolgen, sofern bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 2002, 2001/05/0002, mwN).

Im Zusammenhang mit der so verstandenen Prüfung der Erforderlichkeit der Errichtung eines dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Gebäudes kann die Frage der räumlichen Entfernung zwischen dem Gebäude und dem Betrieb, auf den die Beschwerdeführerin in erster Linie abstellt, von Bedeutung sein. Werden z.B. landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen oder Ställe regelmäßig im Nahebereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen oder der Hofstelle des Betriebes für diesen "erforderlich" sein, so gilt für einen Verkaufsstand der im Betrieb gewonnenen Produkte, dass er - um seine wirtschaftliche Bedeutung für den Betrieb optimal zur Geltung zu bringen - im Nahebereich potenzieller Käufer angesiedelt werden sollte. Bei einem Gebäude dieser Art kommt es daher vor allem auf die Nähe zum Käufer und nicht so sehr auf die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb an.

Daraus folgt aber, dass ein Verkaufsstand an einer von potenziellen Käufern frequentierten Straße als für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich angesehen werden kann, zumal bei einer Entfernung wie der hier

vorliegenden von ca. 25 km zwischen Hof und Verkaufsstelle auch nicht von einer unwirtschaftlich langen Anfahrtszeit zum Verkaufsstand die Rede sein kann. Darauf, ob das Verkaufslokal "gerade hier" (in Klosterneuburg) erforderlich ist, kommt es dabei nicht an; entscheidend ist allein, ob das Lokal an einer Stelle errichtet werden soll, wo es seinem Zweck und Nutzen für den landwirtschaftlichen Betrieb, nämlich einen möglichst großen Kundenkreis zu erreichen, gerecht werden kann. Diese Stelle kann aber auch an einer Einfahrtsstraße in die beschwerdeführende Stadtgemeinde liegen.

Die Beschwerdeführerin wendet sich nun gegen die von der belangten Behörde vertretene Ansicht mit dem Argument, dass es im Wesen der Erforderlichkeitsprüfung liege, dass sie sich auf bestimmte konkrete (nämlich die zu bebauenden) Grundflächen beziehen müsse und nicht auf irgendwelche vom Bauwerber willkürlich herangezogene Grundstücke. Dem ist nicht zu folgen. Die Widmung Grünland-Landwirtschaft (§ 19 NÖ ROG) stellt hinsichtlich der Bebaubarkeit keine Beziehung zu einem in einem örtlichen Zusammenhang (Nahebereich) stehenden konkreten landwirtschaftlichen Betrieb her. Gerade größere landwirtschaftliche Betriebe können sich wegen der Streuung der zum Betrieb gehörenden Grundstücke oder durch die Zupachtung weit entfernter Flächen oder Hofstellen über mehrere Gemeinden erstrecken und Flächen erfassen, die von der Betriebsstelle weit entfernt sind. Bei der Erforderlichkeitsprüfung im Falle der geplanten Bebauung solcher Grünflächen wird daher aber immer auf die Erforderlichkeit für den konkreten landwirtschaftlichen Betrieb abzustellen sein, keinesfalls aber auf die Erforderlichkeit für die konkret zu bebauende Grundfläche.

Schließlich kann auch dem Argument der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wonach es keiner "üblichen, zweckmäßigen Ausgestaltung" entspreche, dass die Verkaufsstelle in 25 km Entfernung von Betriebsstandort errichtet werde. Die von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang zitierte Judikatur zur Erforderlichkeit von Gebäuden für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bezieht sich auf die übliche und zweckmäßige räumliche Ausgestaltung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude und hat mit der Entfernung der Betriebsgebäude vom Betrieb nur insoweit zu tun, als dies für die Prüfung an den Erfordernissen einer zeitgemäßen Landwirtschaft geboten ist. Dass das Verkaufsgebäude selbst in seiner Dimension nicht üblich oder unzweckmäßig ausgestattet wäre, wird von der Beschwerdeführerin schließlich nicht behauptet und im Übrigen wurde vom Amtssachverständigen das Gegenteil ausdrücklich festgehalten.

Die Beschwerdeführerin befürchtet des Weiteren eine Gleichheitswidrigkeit, weil die Errichtung von Betriebsgebäuden für die Land- und Forstwirtschaft, einschließlich Verkaufsstätten für die Direktvermarktung, gegenüber der Errichtung von vergleichbaren Objekten von Gewerbetreibenden bevorzugt sei. Diese Ungleichbehandlung könne nur dadurch gerechtfertigt werden, dass Verkaufsstätten für die Direktvermarktung nur im unmittelbaren Nahebereich der bewirtschafteten Grundflächen benötigt würden. Dem ist zu entgegnen, dass zwischen einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und einem Gewerbebetrieb in vielerlei Hinsicht Unterschiede bestehen, die eine Ungleichbehandlung, auch und gerade im Bereich der Verkaufstätigkeit dieser Betriebe, rechtfertigen. Im Übrigen läge es in der Hand der Raumplanung, für die Gewerbebetriebe ausreichende Flächen für die Entfaltung der Betriebe z.B. durch die Ausweisung von Flächen, auf denen die Errichtung von Verkaufsstätten möglich wäre, vorzusehen.

Die Beschwerdeführerin meint schließlich, die von der belangten Behörde gewählte Auslegung verunmögliche eine sinnvolle, den Planungsrichtlinien des NÖ ROG entsprechende Raumplanung; insbesondere wäre das Ausmaß der baulichen Nutzungen im Grünland nicht abschätzbar, wenn eine Baubewilligung auch mit der Begründung erlangt werden könnte, dass das Gebäude für Zwecke eines weit entfernten Betriebes benötigt werde, weil bei Abstellen auf die ortsansässige Bevölkerung die betroffene Fläche in der Regel von einer Bebauung auf Dauer frei bliebe.

Auch diesem Argument ist nicht zu folgen. Liegt die Widmung Grünland-Landwirtschaft vor, so besteht bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 iVm Abs. 4 NÖ ROG die Möglichkeit, dieses Grundstück zu bebauen. Diese Möglichkeit muss daher auch bei den entsprechenden raumplanerischen Überlegungen miteinbezogen werden. Insofern geht das Argument der Beschwerdeführerin, wonach der Gemeinderat bei Ausweisung dieser Flächen die Absicht verfolge, dass sie überwiegend unbebaut bleiben, fehl bzw. kann sich nur auf Gebäude beziehen, die nicht für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind. Wollte die Gemeinde eine unbebaubare Fläche ausweisen, so stünden ihr dafür im Übrigen andere Widmungsarten (z.B. die Widmung Grünland-Grüngürtel) zur Verfügung.

Nach dem Gesetzeswortlaut des § 19 NÖ ROG besteht eben die eingeschränkte Möglichkeit der Bebauung auch solcher

Grundstücke. Eine andere, auf den räumlichen Nahebezug des zu errichtenden Bauwerkes mit dem Betrieb abstellende Betrachtung führte - abgesehen von konkreten Abgrenzungsschwierigkeiten - ihrerseits zu einer von der Beschwerdeführerin selbst ins Spiel gebrachten Gleichheitswidrigkeit. Aus raumplanerischen oder baurechtlichen Gesichtspunkten macht es keinen Unterschied, ob ein Grundstück im Rahmen eines in einem örtlichen Nahebezug liegenden oder eines weiter entfernten Betriebes (hier als Verkaufsstand) genutzt wird. Eine solche Differenzierung sieht auch das Gesetz nicht vor und ist auch aus den von der Beschwerdeführerin mehrfach herangezogenen Planungszielen des § 14 NÖ ROG nicht ableitbar.

Schließlich meint die Beschwerdeführerin, die Planungsakte sollten die räumliche Entwicklung der Gemeinde sicher stellen, daher könne regelmäßig nicht auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklungen weit außerhalb dieses Gebietes, somit auf überörtliche Interessen, Rücksicht genommen werden. Bei der Ausweisung einer Fläche im Flächenwidmungsplan als "Grünland-Landwirtschaft" handle es sich um das Ergebnis eines Planungsprozesses, der regelmäßig eine die Gemeinde übergreifende Betrachtung erfordere und daher nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde übertragen werden dürfe. Die belangte Behörde unterstelle unter diesem Aspekt dem § 19 NÖ ROG einen verfassungswidrigen Inhalt.

Auch dieses Argument vermag nicht zu überzeugen. Dass es geboten und auch sinnvoll ist, dass die Gemeinde im Rahmen der Sicherstellung ihrer räumlichen Entwicklung auch auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklungen außerhalb des Gemeindegebietes Rücksicht nimmt, zieht die Beschwerdeführerin nicht in Zweifel. Sie meint auch, dass die Zuordnung einer Angelegenheit zum eigenen Wirkungsbereich nicht dadurch ausgeschlossen ist, dass eine Angelegenheit auch überörtliche Interessen berührt (vgl. dazu z.B. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 15. Oktober 1969, VfSlg. 6060). Allerdings meint sie, dass es sich - folge man der belangten Behörde - bei der Ausweisung einer Fläche im Flächenwidmungsplan als "Grünland-Landwirtschaft" um das Ergebnis eines Planungsprozesses handle, der regelmäßig eine die Gemeinde übergreifende Betrachtung erfordere, und daher nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde übertragen werden dürfe.

Die Beschwerdeführerin verkennt aber damit den Inhalt und die Zielsetzung der von ihr vorzunehmenden Planungsakte. So liegt dem Flächenwidmungsplan die Planung und Steuerung der Art der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit von Grundflächen in der Gemeinde zu Grunde, nicht aber eine örtliche Eingrenzung des Personenkreises, der von dieser dann gegebenen Nutzungsmöglichkeit Gebrauch machen darf. So stellen insbesondere die § 1 Abs. 2 NÖ ROG dargestellten Leitziele bei der Vollziehung dieses Gesetzes auf diese Faktoren nicht ab. § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. f leg. cit. spricht von der Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen); davon, dass diese Betriebe im Gemeindegebiet ansässig sein müssten, ist aber nicht die Rede.

§ 14 Abs. 2 Z. 2 leg. cit. nennt als Planungsrichtlinie die Sicherstellung der für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wertvollen Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung; Z. 17 dieser Bestimmung nennt als Richtlinie für die Ausweisung von Grünland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, dass eine rationelle Bearbeitung gewährleistet und eine Behinderung vermieden wird. Auch hier ist nicht entscheidend, ob die landwirtschaftlichen Betriebe, für die diese Nutzung erforderlich ist, im Gemeindegebiet ansässig sind.

Es kann daher nicht nachvollzogen werden, dass die Planung - bei Zugrundelegung des Verständnisses der belangten Behörde beim Vollzug des § 19 NÖ ROG - regelmäßig eine die Gemeinde übergreifende Betrachtung erfordere, weil für diese Betrachtung im Gesetz keine Grundlage besteht; die von der Beschwerdeführerin gezogene Schlussfolgerung, dass bei diesem Verständnis des § 19 NÖ ROG nicht mehr von einer Angelegenheit gesprochen werden könne, die in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde übertragen werden dürfe, kann daher nicht nachvollzogen werden.

Der Verwaltungsgerichtshof kann daher der Ansicht der belangten Behörde, wonach der in Vorstellung gezogene Bescheid Rechte der Mitbeteiligten verletzte und daher von der belangten Behörde aufzuheben war, nicht entgegen treten.

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

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Abweisung des Mehrbegehrens der mitbeteiligten Parteien bezieht sich zum einen auf den begehrten Kostenersatz betreffend die Äußerung zum Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung und zum anderen auf den geltend gemachten Ersatz von Umsatzsteuer; beides ist im pauschalierten Kostenersatz bereits

enthalten.

Wien, am 3. Juli 2007

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050068.X00

Im RIS seit

01.08.2007

Zuletzt aktualisiert am

31.03.2011

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at