

TE Lvwg Erkenntnis 2017/6/30 LVwG-318-011/R6-Ü-2014

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.06.2017

Entscheidungsdatum

30.06.2017

Norm

BauG VlbG 2001 §8 Abs1

BauG VlbG 2001 §26 Abs1 litc

BauG VlbG 2001 §18 Abs3

GewO 1994 §2 Abs3

GewO 1994 §2 Abs4

Text

Im Namen der Republik!

Erkenntnis

I. Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Mag. Birgit König über die Beschwerde des H V, L, vertreten durch die Weh Rechtsanwälte GmbH, Bregenz, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Marktgemeinde L vom 14.12.2012, den Beschluss gefasst:

Gemäß § 28 Abs 1 iVm § 31 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird die Beschwerde als unzulässig zurückgewiesen.

II. Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Mag. Birgit König über die Beschwerde des Dr. R M V, vertreten durch die Weh Rechtsanwälte GmbH, Bregenz, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Marktgemeinde L vom 14.12.2012, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs 1 und 2 VwGVG wird der Beschwerde keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid nach Maßgabe der vorliegenden Plan- und Beschreibungsunterlagen sowie der ergänzenden Feststellungen zum Sachverhalt im folgenden Punkt 4. bestätigt.

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Begründung

1. Zum bisherigen Verfahrensgang:

Mit Eingabe vom 11.08.2010 beantragten E und U G die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Geräteinstellhalle mit überdachtem Mistlager und „Funktionsänderungen im Bestand“ auf den GST-NRN XXX und YYY, KG L.

Nach den eingereichten Plänen ist ein Neubau geplant, bestehend aus einem Geräteeinstellraum für kraftstoffbetriebene Fahrzeuge, einer Geräteeinstellhalle und einem überdachten Mistlager. Ferner sollen ein Durchfahrtsbereich zum Innenhof, ein Stroh- und Heulager, zwei Geräteeinstellräume nur für Kleingeräte (keine kraftstoffbetriebenen Fahrzeuge) und ein Vordach bewilligt werden. Nutzungsänderungen sollen stattfinden von einem Verkaufsladen zu einem rollstuhlgerechten Doppelzimmer, von einem Wintergarten zu einem Hofladen „neu“ und von einem weiteren Raum zum „Mehrfunktionswirtschaftsraum 2“.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde L vom 20.03.2012 wurde die beantragte Baubewilligung unter der Vorschreibung mehrerer Auflagen erteilt.

Der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung des Nachbarn H V wurde mit Bescheid der Berufungskommission der Marktgemeinde L vom 14.12.2012 keine Folge gegeben.

Der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung des Nachbarn H V wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 08.05.2013 keine Folge gegeben. Gegen diese Entscheidung hat der Nachbar H V Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erhoben.

Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22.12.2015, ZI 2013/06/0201-11, wurde der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 08.05.2013 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Begründend hat der Verwaltungsgerichtshof – nach Wiedergabe der relevanten rechtlichen Bestimmungen – im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

„Dem Nachbarn kommt zwar nach dem Katalog des § 26 Abs 1 BauG kein eigenes Nachbarrecht auf Einhaltung der Flächenwidmung zu. In gewissem Sinne ist ein solches Recht aber mittelbar über die Voraussetzungen des § 8 BauG geregelt.

§ 8 BauG enthält keinen allgemeinen Immissionsschutz. Es handelt sich vielmehr um eine Ausnahmeregelung für Bauwerke, ortsfeste Maschinen und sonstige ortsfeste technische Einrichtungen mit einem aus dem ortsüblichen herausfallenden Verwendungszweck. Ist eine bestimmte Widmungskategorie für das Baugrundstück festgelegt, so sind die Immissionen, die sich im Rahmen des in einer solchen Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, als zumutbar anzusehen (vgl zu all dem zB die hg Erkenntnisse vom 15. April 2010, ZI. 2006/06/0152, und vom 23. September 2010, ZI. 2010/06/0164, mwN).

Der belangten Behörde kann insoweit gefolgt werden, dass dann, wenn die Kriterien des § 18 Abs 3 RPG erfüllt sind, grundsätzlich keine Verletzung des durch § 8 BauG gewährten Nachbarschutzes anzunehmen ist. Sie konnte sich dabei allerdings nicht in ausreichendem Maße auf das Einreichprojekt bzw die Sachverständigendarlegungen stützen, sodass ihre Schlussfolgerung, dass Beeinträchtigungen durch Geruch oder Maschinenlärm von vornherein keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Beeinträchtigungen der Nachbarn erwarten lassen, nicht nachvollzogen werden kann.

Einerseits ist darauf hinzuweisen, dass bei der Bewilligung im Hinblick auf § 8 BauG eine konkrete Nutzung feststehen muss (vgl das hg Erkenntnis vom 23. November 2010, ZI 2008/06/0242). Diesem Erfordernis wird mit der Angabe der Raumwidmung „Multifunktions-wirtschaftsraum“ nicht Genüge getan. Wie sich aus der Aktenlage ergibt, wurde dieser Raum auch als Werkstätte verwendet, was zeigt, dass die konkreten Tätigkeiten und die durch sie verursachten Emissionen im Bauprojekt jedenfalls genau dargestellt werden müssen.

Andererseits hat der landwirtschaftliche Sachverständige zwar den Flächenbedarf für die Einstellung der im Betrieb eingesetzten Maschinen und Geräte anhand des Berichtes Nr 590 (Raumbedarf für Remisen und Einzelmaschinen) der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik ermittelt. Es wurde aber nicht dargelegt, weshalb diese vorhandenen Maschinen bzw die eingesetzten Maschinen und Geräte für den konkreten Betrieb im Hinblick auf seine Größe und sonstigen Gegebenheiten auch erforderlich sind. Somit ist die Notwendigkeit des Bauvorhabens im Sinne des § 18 Abs 3 RPG nicht nachvollziehbar dargelegt.

Insgesamt kann daher nicht beurteilt werden, ob eine Belästigung des Beschwerdeführers das ortsübliche Ausmaß im Sinne des § 8 Abs 1 BauG unter Berücksichtigung der Flächenwidmung am Standort des Bauvorhabens übersteigt. Der angefochtene Bescheid ist daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs 2 Z 1 VwGG schon aus diesem Grund aufzuheben, wobei es sich erübrigt, auf das weitere Beschwerdevorbringen näher einzugehen.“

Aufgrund dieser Entscheidung des VwGH tritt das Verwaltungsverfahren in den Stand vor Erlassung des angefochtenen

und aufgehobenen Bescheides zurück und ist nunmehr das Landesverwaltungsgericht zuständig zur Entscheidung über die Vorstellung vom 20.12.2012, die seit dem 01.01.2014 als Beschwerde zu werten ist.

2. Die Vorstellung vom 20.12.2012 lautet im Wesentlichen wie folgt:

In seiner Berufung habe der Nachbar Folgendes (auszugsweise) vorgetragen:

Im Bauverfahren gehe es im Wesentlichen um drei Fragestellungen:

Die erste Frage sei, ob es sich überhaupt noch um einen landwirtschaftlichen Betrieb handle, bezeichne sich das Objekt der Bauwerber doch im Internet selbst als „H B G U und E“.

Die zweite Frage sei, ob die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes angesichts der geringen zu bewirtschaftenden Flächen wirklich notwendig sei, oder ob nicht mit dem vorhandenen Platzangebot das Auslangen gefunden werden könne, wenn der Bauwerber seine Liegenschaft entsprechend aufräumen und Überflüssiges entsorgen würde.

Die dritte Frage sei, ob die Erweiterung des Betriebes im Grünland und die Errichtung einer Werkstatt, einer weiteren Lagerhalle und eines Mistlagerplatzes mit den damit verbundenen Geruchs- und Lärmbelastigungen zumutbar sei.

Am 14.12.2009 habe erstmals eine mündliche Verhandlung an Ort und Stelle stattgefunden. Am 09.06.2010 habe die Baubehörde gemeinsam mit einem brandschutztechnischen und mit einem landwirtschaftlichen Sachverständigen sowie den Planverfassern der Landwirtschaftskammer das Bestandsobjekt einer Besichtigung unterzogen und dabei Abweichungen gegenüber der Baubewilligung vom 02.07.2002 festgestellt. Die Baubehörde habe in der Folge ein landwirtschaftliches Gutachten eingeholt.

In der mündlichen Verhandlung am 05.04.2011 hätten die Berufungswerber Einwendungen erhoben und auch durch vorgelegte Urkunden nachgewiesen, dass es sich beim Betrieb der Bauwerber nicht um eine Landwirtschaft, sondern um einen Gewerbebetrieb handle. Die gemeinsam durchgeführte Besichtigung habe auch ergeben, dass bei einer Räumung der Anlage und Entsorgung der unbrauchbaren und über weite Teile verrosteten Gerätschaften ausreichend Platz vorhanden wäre. Aus dem von den Bauwerbern neuerlich abgeänderten Einreichplan sei ersichtlich, dass es sich beim Betrieb nicht um eine Landwirtschaft sondern um einen Gewerbebetrieb handle. Der Raum für das Halten von Tieren sei verkleinert worden, die Räume für die Vermietung von Zimmern, das Einrichten einer Werkstätte, das Unterstellen von Maschinen und Geräten, der „Hofladen“ sowie die Zimmerflächen würden laufend erweitert. Tatsächlich handle es sich beim Betrieb der Bauwerber überwiegend um einen Reitstall mit Lebensmittelladen, Zimmervermietung und Seminarangebot. Die Erweiterung des Gewerbebetriebes widerspreche daher dem Flächenwidmungsplan.

Aus dem landwirtschaftlichen Gutachten der Agrarbezirksbehörde (ABB) B vom 09.12.2010, Punkt 4.2.2, sei ersichtlich, dass der Bauwerber 500 kg Wurstwaren, je 30 kg Speck und Schinken und 450 kg Fleisch in seinem Ab-Hof-Verkauf anbiete. Diese Mengen an Fleisch- und Wurstwaren könnten mit den unter Punkt 4.2.1 angeführten durchschnittlich 80 Bruthühnern und 8 Schweinen nicht produziert werden. Auch die angegebenen 100 l Holunderblütensirup, 600 l Süß- und Gärmost, 120 kg Obst, 10 kg Marmelade, 80 l Apfelessig und 400 kg Brot und Getreide könnten nicht allein auf dem Betrieb der Bauwerber produziert werden. Tatsächlich müssten die Bauwerber große Mengen zukaufen, sodass es sich nicht mehr um ein landwirtschaftliches Nebengewerbe handle. Unrealistisch seien auch die Angaben des durchschnittlichen Roherlöses im Rahmen der Direktvermarktung von lediglich € 7.867,40. Die unter Punkt 4.2.2 angeführten Lebensmittelverkäufe würden einen weit höheren Roherlös ergeben und handle es sich tatsächlich beim Lebensmittelhandel nicht um eine der Landwirtschaft zurechenbare Tätigkeit.

Hinzu komme, dass bereits im Jahr 2012 die Pachtverträge über die Liegenschaften R auslaufen würden und nach den Pachtverträgen sie bereits heute das Obst der Pachtflächen selbst nutzen würden und die Bauwerber auch aus diesem Grund nicht über die von ihnen angegebenen Obstmengen verfügen könnten.

Auch die Einnahmen aus der Reittiervermietung, der Vermietung der Boxen von durchschnittlich € 3.098,00 pro Jahr seien unrealistisch. Nach den Angaben der Bauwerber (Gutachten ABB, Seite 4) stünden bei ihnen durchschnittlich zwölf Reittiere (11 Ponys, 1 Pferd), davon drei Einsteller und 8 Reittiere für die Vermietung. Bei jährlichen Einnahmen von € 3.098,00 würden die zwölf Reittiere monatlich nur € 258,00 an Einnahmen erzielen, was pro Tier € 21,00 pro Monat betrage. Diese Angaben seien völlig unrealistisch, koste ja bereits das Einstellen eines Reittieres mehrere

hundert Euro pro Monat. Die Bauwerber hätten in der Verhandlung erklärt, dass sie für das Einstellen eines Pferdes monatlich € 260,00 und für drei Ponys monatlich € 100,00, also jährlich mindestens € 4.320,00 erwirtschaften würden. Dies entspreche mehr als dem doppelten Betrag der auf Seite 9 des Gutachtens angenommenen Betrages von € 1.800,00. Tatsächlich würden die Bauwerber alleine aus der Reittiervermietung und Einstellung sowie dem Verkauf der zugekauften Lebensmittel mehr als 50 % ihres Erlöses aus diesen beiden Tätigkeiten erzielen und sei die landwirtschaftliche Tätigkeit eine reine Nebentätigkeit der Bauwerber. Das Vermieten und Einstellen von Reittieren sei daher nicht als Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft zu beurteilen. Hinzu komme, dass die Bauwerber Ferienwohnungen vermieten würden und Schlafen im Heu und Seminare anbieten würden.

Die Bauwerber hätten in der Bauverhandlung am 14.12.2009 behauptet, dass sie keine Seminare mehr anbieten würden und dadurch auch weniger Belastung für die Nachbarn bestehe. Das Gutachten gehe auf Seite 8 aufgrund der Angaben des Bauwerbers davon aus, dass Seminartätigkeiten und Schlafen im Heu bereits seit fünf Jahren nicht mehr angeboten würden. Auch hier hätten die Bauwerber unrichtige Angaben gemacht, sei doch aus den vorgelegten Unterlagen und Ausdrucken ersichtlich, dass sie nach wie vor Schlafen im Heu und Seminare anbieten würden. Die Bauwerber würden auch zwei Ferienwohnungen zu einem Preis pro Tag von € 78,00 anbieten. Das Gutachten der Landwirtschaftskammer habe die Einnahmen aus der Vermietung von Ferienwohnungen, Schlafen im Heu und Seminarangebot nicht berücksichtigt.

Sowohl der Bauantrag als auch das Gutachten der Landwirtschaftskammer würden gänzlich offen lassen, weshalb die Bauwerber über die bestehenden Räume hinaus weiteren Platzbedarf hätten. Der bisherige Geräteeinstellraum Neubau erfülle alle Anforderungen. Die Bauwerber könnten im oberen Bereich das Heu unterbringen, weil sie dort ja nach eigenen Angaben kein Schlafen im Heu mehr anbieten wollen und hätten im unteren Bereich sowie im alten Geräteeinstellraum ausreichend Platz für ihre Maschinen. Die Bauwerber hätten bisher auch nicht angegeben, welche Maschinen sie tatsächlich in Verwendung hätten und wäre dies jedenfalls Voraussetzung, um auf Landwirtschaftsflächen neue Gebäude zu errichten. Die Bauwerber hätten auch nicht dargelegt, welche Geräte sie überhaupt benötigen würden und weshalb diese alle unter Dach stehen müssten.

Die Verlegung des Mistlagers vom bisher vorgesehenen Platz in den Neubau sei für die Nachbarn jedenfalls mit unzumutbaren und vermeidbaren Geruchs- und Lärmbelastigungen verbunden. Das neu geplante Mistlager sei wesentlich näher bei den Nachbarn situiert und sei kein Grund ersichtlich, weshalb der Mist nicht am bisher genehmigten Lagerplatz auf der den Nachbarn abgewendeten Seite der Gebäude gelagert werden könne.

Der Geräteeinstellraum Neubau sei von den Bauwerbern im Jahr 2002 als Flugdach angezeigt worden, dann allerdings rechtswidrig als geschlossener Holzraum ausgeführt worden. In diesem Raum würden von den Bauwerbern motorbetriebene Fahrzeuge und Geräte gelagert und bestehe erhebliche Brandgefahr, wodurch auch die Nachbarn gefährdet seien. Würden die Bauwerber den ursprünglich vorgesehenen und auch genehmigten Geräteeinstellraum widmungskonform verwenden, dann müssten sie nicht weitere 160 m² zusätzlichen Raum auf Landwirtschaftsfläche errichten.

Die Einrichtung einer Werkstätte im bisherigen Funktionswirtschaftsraum stelle für die Nachbarn eine unzumutbare zusätzliche Lärmbelastigung dar. Die Bauwerber hätten als Landwirte überhaupt keinen Bedarf für eine Werkstätte und hätten sie auch nicht angegeben, welche Arbeiten dort überhaupt durchgeführt werden sollen. Auffallend sei, dass der Raumbedarf der Bauwerber ständig wachse ohne Vorliegen eines landwirtschaftlich notwendigen Grundes.

Durch die Nutzung eines Neubaus als Geräteeinstellhalle seien die Nachbarn weit mehr belastet wie bei der Nutzung des bisherigen Geräteeinstellplatzes, weil es dann keine räumliche Abtrennung mehr durch die bisherige Stallfläche gebe und für die Nachbarn damit jede Bewegung von Geräten, Maschinen und Fahrzeugen eine zusätzliche Lärmbelastung bedeute. Dasselbe gelte für die Verlegung des Mistlagers. Durch den Standort des bereits genehmigten Mistlagers seien keine zusätzlichen Fahrzeugbewegungen erforderlich, da es eine direkte Verbindung zwischen Stall und Mistlager gebe. Werde der Mistplatz am neuen Platz genehmigt, komme es zu ständigem unnötigen Verkehr, da die Bauwerber den Mist vom Stall mit einem motorbetriebenen Miststreuer vom Stall wegbringen müssten. Dies werde von den Bauwerbern übrigens bereits jetzt so praktiziert, da sie genehmigungswidrig einen anderen Mistlagerplatz verwenden würden.

Durch das beantragte Bauvorhaben komme es zu einer das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigung und Gefährdung der Nachbarn durch Geruch, Lärm, Erschütterungen und zusätzlichen Verkehr. Die Liegenschaften der

Bauwerber seien im Flächenwidmungsplan als Landwirtschaftsfläche gewidmet, würden aber überwiegend zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken genutzt und handle es sich tatsächlich um einen Gewerbebetrieb. Es würden daher bereits die bisherigen Immissionen das ortsübliche Ausmaß bei Weitem übersteigen und seien den Nachbarn weitere Belästigungen und Gefährdungen nicht zumutbar.

Gemäß § 18 Abs 3 RPG sei in Landwirtschaftsgebieten die Errichtung von Gebäuden und Anlagen nur zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig sei.

Bereits im ursprünglichen Bauverfahren seien von der Gemeinde, dem Amt der Vorarlberger Landesregierung und auch von den Nachbarn begründete Zweifel an der Landwirteeigenschaft der Bauwerber vorgebracht worden. Das Amt der Vorarlberger Landesregierung habe im Schreiben vom 09.06.1998, Vlla-310.49, mitgeteilt, dass Widmungskonformität nur dann vorliegen könne, wenn eine neuerliche Familie aus den Erträgen der Landwirtschaft ein angemessenes Einkommen nachhaltig erzielen könne. Diese Voraussetzungen würden bei den Bauwerbern - sofern sie überhaupt jemals vorgelegen haben - jedenfalls nicht vorliegen. Die Bauwerber würden den Großteil ihrer Einkünfte aus Privatzimmervermietung, Ponyreiten und Einstellung von Pferden erzielen. Es würden im gegenständlichen Fall sohin gewerbliche Zwecke im Vordergrund stehen und sei die beantragte Bewilligung daher zu versagen.

Die Marktgemeinde L habe diese Einwendungen und insbesondere die aufgezeigten Unrichtigkeiten des landwirtschaftlichen Gutachtens offenbar für stichhaltig erachtet und daher der ABB die Ergänzung des Gutachtens aufgetragen. In dieser Gutachtensergänzung seien dann plötzlich völlig neue Zahlen und Daten vorgebracht worden, so habe sich etwa der landwirtschaftliche Umsatz auf wundersame Weise verdreifacht. Die Stellungnahme der ABB stelle sich rechtlich als Stellungnahme einer ersuchten Behörde (des Landes Vorarlberg) dar und habe nicht den Charakter eines Gutachtens, sei sie doch vom Amtsvorstand unterschrieben. Die vorgehaltene Stellungnahme gehe teilweise von völlig neuen, bisher weder behaupteten noch vor der Baubehörde erörterten, Tatsachengrundlagen aus. Da ein Bauverfahren ein kontradiktorisches Verfahren nach Art 6 EMRK bilde, könne eine ersuchte Behörde nicht einfach neue Tatsachen erfinden, die vor der zuständigen Baubehörde nicht einmal angedeutet worden seien. Richtigerweise müsste die Stellungnahme einer ersuchten Behörde auf den Tatsachenvorgaben der ersuchenden Behörde beruhen, damit es auch weiterhin ein Bauverfahren bleibe und kein Agrarverfahren.

Die Stellungnahme behaupte aber nicht nur die sagenhafte Verdreifachung der behaupteten Einnahmen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit aus dem Verkauf der eigenen Produkte trotz gleicher Menge von € 7.867,40 auf € 22.329,00, sondern bevormunde die Baubehörde auch in unzulässiger Weise rechtlich, wenn sie die absurde Behauptung aufstelle, die Erträge aus der Vermietung der Ferienwohnungen seien nicht Gegenstand der baubehördlichen Prüfung der überwiegenden Gebäudenutzung. Die ABB begründe ihre sagenhafte Steigerung mit den Angaben des Bauwerbers, wonach im ursprünglichen Betrag die Einnahmen aus dem Verkauf an den Naturkostladen, auf dem Weihnachtsmarkt und dem Wochenmarkt nicht enthalten gewesen seien. Wie glaubwürdig und nachvollziehbar diese Behauptungen der Antragsteller seien, werde von der ABB mit keinem Satz hinterfragt. Diese Einnahmensteigerung sei aus Sicht des Nachbarn vielmehr darauf zurückzuführen, dass ohne diesen verdreifachten Betrag nicht einmal bei äußerster Anspannung der maßgeblichen Rechtsnormen überwiegend landwirtschaftliche Einnahmen vorliegen würden. Nach dem Kenntnisstand des Nachbarn besuche der Bauwerber den Wochenmarkt nicht und befinde er sich zudem inzwischen auch in Pension, sodass die Angaben einer näheren Überprüfung auch deshalb nicht standhalten könnten.

Die ABB ignoriere nach wie vor die Einnahmen aus der Vermietung der beiden Ferienwohnungen. Laut Internet würden die Bauwerber je Wohnung einen Betrag in Höhe von € 78,00 pro Tag verlangen, was bei einer Auslastung von 50 % jährliche Mieteinnahmen von mindestens € 28.000,00 bedeute. Bei der Beurteilung, ob es sich beim Betrieb der Bauwerber um eine Landwirtschaft oder einen Gewerbebetrieb handle, seien selbstverständlich auch die Einnahmen aus der Ferienwohnungsvermietung zu berücksichtigen.

Auch die behaupteten Einnahmen aus der Reittiervermietung seien nicht plausibel. Die Bauwerber wollten daraus jährliche Einnahmen in Höhe von mehr als bescheidenen € 5.200,00 erzielen. Die 13 Ponys sollten im Jahresdurchschnitt etwa 40 Stunden pro Jahr für Reitzwecke zu einem Preis von € 10,00 pro Stunde vermietet werden.

Das Pony wäre dann wöchentlich weniger als eine Stunde im Einsatz, was durchschnittliche Mieteinnahmen von schlappen € 33,00 Euro pro Monat und Pony bedeuten würde. Dieser Betrag würde nicht einmal die Futterkosten decken, geschweige denn den Tierarzt oder Hufschmied. Tatsächlich seien die Ponys annähernd täglich im Einsatz und die Einnahmen aus der Reittiervermietung um ein Vielfaches höher als angegeben. Die ABB habe auch die Einnahmen aus den Kindergeburtstagen von mindestens € 100,00 pro Tag sowie aus dem Getränkeverkauf vor Ort nicht berücksichtigt. Offenkundig habe die ABB bei ihrer einseitigen Stellungnahme nicht einmal die Homepage des Bauwerbers konsultiert, die ihre Stellungnahme vollkommen widerlege. Entgegen den Annahmen der ABB würden auch Seminare, Feste und Tagungen angeboten und durchgeführt. Diese Einnahmen seien ebenfalls nicht berücksichtigt worden.

Die Äußerung der ABB setze sich auch nicht mit der entscheidungswesentlichen Frage des tatsächlichen Platzbedarfes auseinander und führe auch nicht aus, welche Geräte die Bauwerber überhaupt benötigen würden und berücksichtige auch nicht, dass der bewilligte Abstellraum bei widmungskonformer Verwendung mehr als ausreichend sei.

In der Stellungnahme vom 02.11.2011 habe der Nachbar massivste Widersprüche in den Behauptungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Anwesens der Antragsteller aufgezeigt und beantragt, ihm eine Frist zur Vorlage eines Sachverständigengutachtens bis 20.01.2012 einzuräumen. Eine förmliche Erledigung dieses Antrags sei seitens der Behörde nicht erfolgt, wohl aber eine schlüssige. Der Bausachverständige der Marktgemeinde L habe nämlich die agrarischen Sachverständigen um ergänzende Stellungnahme zur Einreichung des Nachbarn ersucht. Die Gutachten des erstinstanzlichen Verfahrens seien blindgläubig den ständig wechselnden Angaben der Antragsteller gefolgt und hätten keinerlei eigene Sachverhaltsprüfung vorgenommen. Überdies seien die jeweiligen Angaben der Antragsteller auch laufend so gewechselt worden, wie es für das Verfahren präsumtiv benötigt worden sei. Unter diesen Umständen wäre einem Gegengutachten naturgemäß entscheidende Bedeutung zugekommen. Es hätte ergeben, dass weder ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliege noch dieser Betrieb einen zwingenden Erweiterungsbedarf aufweise.

Mit Schreiben vom 30.05.2012 habe die Marktgemeinde L dem Berufungswerber eine Frist zur Vorlage eines Gutachtens gewährt. Eine Konsultation in Frage kommender Sachverständiger habe ergeben, dass diese auf der Grundlage der im Akt befindlichen Informationen nicht in der Lage seien, ein Gutachten lege artis zu erstellen. Insofern verwundere, dass dies den behördlichen Sachverständigen möglich gewesen zu sein scheine, wenn auch offenkundig um den Preis ständig wechselnder Sachverhaltsannahmen. Die von den Bauwerbern behaupteten Einnahmen in den jeweiligen Sparten seien insbesondere auf Grund der widersprüchlichen und mehrfach wechselnden Angaben nicht nachvollziehbar.

Die vom Vertreter des Nachbarn angefragten Sachverständigen seien übereinstimmend der Auffassung, auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kein fundiertes Gutachten erstellen zu können. Diese Aussagen würden massiv gegen die Verwendbarkeit der bisher vorliegenden Gutachten sprechen, weil diese in Wahrheit unschlüssig seien und nicht auf gesicherten Tatsachen basieren würden. Es wäre Aufgabe der Baubehörde, schlüssige Angaben in wirtschaftlicher Hinsicht und überzeugende Aussagen des Bauwerbers für eine Ausnahmegewilligung zu verlangen, und von den Sachverständigengutachten sei Nachvollziehbarkeit einzufordern. Beides sei bisher nicht gewährleistet.

Mit dem angefochtenen Bescheid gebe die Berufungskommission der Marktgemeinde der Berufung keine Folge, weise sie also ab. Gegen diesen Bescheid richte sich die nachstehende VORSTELLUNG an die Bezirkshauptmannschaft Bregenz.

Der angefochtene Bescheid stelle dar, dass die Nachbarrechte im Baugesetz taxativ aufgezählt seien und sich in den §§ 4 - 8 Baugesetz erschöpften. Die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes gehe in mehreren Punkten über diesen Tatbestandskatalog hinaus, sodass der Vorstellungswerber bezweifle, dass der Nachbarrechtskatalog mit den nur partiellen Rechten nach §§ 4 - 8 Baugesetz taxativ sei. Der Nachbar habe zulässige Einwendungen erhoben.

Der angefochtene Bescheid argumentiere, dass sich die tatsächliche Situation durch die erteilte Baubewilligung verbessere. Es werde zB das bestehende Mistlager umhaust. Diese Argumentation übersehe, dass nur ein geringerer Teil der bestehenden Bausubstanz baubehördlich bewilligt sei, ein Teil der Bausubstanz sei seinerzeit angezeigt worden, wobei diese Bauanzeige baubewilligungspflichtige Teile beinhaltet habe, deren Baubewilligungspflicht evident sei und deren Zurkenntnisnahme daher gegenüber dem Nachbarn nicht rechtswirksam sein könne. Auch hätten die Bauwerber nicht einmal annähernd baubescheidkonform gebaut. So sei zB der Platz, an dem das Mistlager derzeit

bestehe, in den Baukonsensen an ganz anderer Stelle vorgesehen, an einer Stelle, die den Nachbarn viel weniger belasten würde. Die Umhausung eines konsenswidrigen Mistlagers müsse daher nicht unbedingt eine Verbesserung gegenüber dem Istzustand bringen, den die Baubehörde eigentlich durchzusetzen gehabt hätte.

Der Nachbar habe auch beantragt, dass ihm Einsicht in die Kalkulationsunterlagen gewährt werde, zumindest insoweit, als das Gutachten darauf aufbaue. Zu diesem Antrag schweige sich der angefochtene Bescheid pflichtwidrig überhaupt aus. Die Baubewilligung verletze den Vorstellungswerber daher in seinen Rechten nach § 8 BauG.

Über die Nachbarrechte hinaus habe ein Nachbar im Bauverfahren erster Instanz auch Beteiligtenrechte, insbesondere zu Fragen der Flächennutzung, des Bedarfs für eine Landwirtschaft und des Ortsbildes. Diesbezüglich könnten die Nachbarn Argumente vortragen, sie hätten diesbezüglich aber allenfalls nur Beteiligtenrechte. Aber selbst wenn sie nur solche haben sollten, seien diese verletzt worden. Daher habe der angefochtene Bescheid den Kreis der Rechte, die dem Vorstellungswerber zustehen würden, unvertretbar eng gezogen.

Zur Frage, ob noch ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliege, obwohl der Betrieb selbst im Internet als Hotel Bauernhof inseriere, sei ein Gutachten der Agrarbehörde eingeholt worden. Allerdings sei über Nachfrage der Stellvertretlerin hervorgekommen, dass kein Sachverständiger in Österreich in der Lage sei, auf der ständig wechselnden Grundlage der Behauptungen der Bauwerber ein Gutachten darüber zu erstatten, ob überhaupt noch ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliege. Es stelle sich daher die Frage, wie die ABB dies tun habe können. Dies führe zum notwendigen Ergebnis, dass Gutachten der ABB offenkundig nicht den erforderlichen Seriösitätsgrad aufweisen würden.

Der angefochtene Bescheid übergehe auch die Frage mit Stillschweigen, warum der Flächenbedarf nicht geprüft worden sei, obwohl sogar die Bauwerberin selbst Zweifel daran geäußert habe, ob die Hofflächen nicht ausreichen würden, wenn der Bauwerber allen Plunder wegschmeißen würde. Trotz mehrmaliger Interventionen und Vorbringen sei die Frage des Flächenbedarfs des Hofes nicht geprüft worden, obwohl nur bei einem entsprechenden Hofflächenbedarf in der Freifläche, erst recht in der Landesgrünzone, gebaut werden dürfe. Die Erteilung einer Baubewilligung im Grünland sei auf den Umfang des unbedingten Bedarfs zu beschränken, wobei der Bauwerber dafür beweispflichtig sei. Ein einfacher Blick in die Räumlichkeiten des Betriebes der Bauwerber zeige, dass hier offenbar mit Flächen verschwenderisch umgegangen werde und bei entsprechender Ordnung und Entrümpelung keinerlei zusätzlicher Flächenbedarf bestehe.

Es werde daher beantragt,

1. einen Lokalaugenschein durchzuführen, unter Zuziehung aller Parteien, bei diesem Lokalaugenschein den Bauwerber zu seinen konkreten Zahlen und Projekten kontradiktorisch zu befragen und den Flächenbedarf zu prüfen;
2. bei der ABB nachzufragen, wie diese in der Lage gewesen sein wolle, ein Gutachten über die Eigenschaft des Betriebes der Bauwerber als Landwirtschaftsbetrieb abzugeben, obwohl alle von der Stellvertretlerin kontaktierten Gutachter erklärt hätten, auf der Basis der Aktenunterlagen sei ein Gutachten nicht erstellbar;
3. den angefochtenen Bescheid aufzuheben,
 - a. weil er den bisher nicht baubehördlich bewilligten Bauzustand einbinde und nur die Neuzugänge prüfe, anstatt das Gesamtobjekt oder zumindest alle noch nicht baubewilligten Teile;
 - b. weil er den Nachbarn für eine Bauliegenschaft unzumutbaren Emissionen aussetze;
 - c. weil die Entscheidungsgrundlagen für die Qualifikation des Betriebs der Bauwerber als Landwirtschaftsbetrieb unzureichend seien;
 - d. weil nicht erwiesen sei, dass der Betrieb die beantragten Bauflächen benötige;
 - e. weil der Betrieb auf Grund seiner überwiegend nichtlandwirtschaftlichen Nutzung dem Flächenwidmungsplan widerspreche.

Alles Vorbringen aus früheren Schriftsätzen, das oben einkopiert sei, werde mutatis mutandis ausdrücklich aufrechterhalten.

3.1. Mit Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes (LVwG) vom 10.02.2016 wurde den Bauwerbern aufgetragen, binnen einer Frist von drei Wochen die konkreten Tätigkeiten bekanntzugeben, die im „Mehrfunktionswirtschaftsraum 2“ ausgeübt werden und die dadurch verursachten Emissionen zu benennen.

3.2. Im Schriftsatz vom 29.02.2016 teilten die Bauwerber mit, sie würden den „Mehrfunktionswirtschaftsraum 2“ wie bisher lediglich als Werkstätte nützen. Es sei in diesem Raum lediglich Kleinwerkzeug deponiert. Im Durchschnitt arbeite der Bauwerber zwei Mal pro Monat in der Werkstätte für die Dauer von jeweils ca einer Stunde mit dem Werkzeug und gelegentlich mit Kleinmaschinen, wie zB einer Bohrmaschine oder einer Stichsäge. Das Verwenden der Bohrmaschine oder Stichsäge dauere jeweils nur wenige Minuten. Lärmverursachende Tätigkeiten würden keine ausgeführt werden. Insbesondere würden keinen Tätigkeiten durchgeführt, die außerhalb der Werkstatt wahrgenommen werden könnten. Geruchsemissionen würden von diesem Raum keine ausgehen. Benzin- oder dieselbetriebene Motoren oder Fahrzeuge würden weder betrieben noch abgestellt werden. Es würden nur gelegentliche Tätigkeiten ausgeführt werden, die im Rahmen des Landwirtschaftsbetriebs anfallen würden, wie zB das „Einstielen von Gabeln und Schaufeln“.

3.3. Im Hinblick auf die mündliche Verhandlung vor dem LVwG haben die Beschwerdeführer in einem vorbereitenden Schriftsatz vom 26.04.2016 festgehalten, die Parteienvertreter seien bei der Befundaufnahme durch die Sachverständige DI T P vor Ort anwesend gewesen und sei festgestellt worden, dass mehr als ausreichend Platz für alle erforderlichen Geräte vorhanden wäre, wenn die Bauwerber die vorhandenen Flächen und Gebäude auch nur halbwegs schonend nützen würden. Direkt neben dem Hof seien zwei alte und nicht mehr fahrtaugliche Anhänger abgestellt, die entsorgt, aber nicht in der Landesgrünzone untergebracht werden müssten.

Die Bauwerber seien im letzten Jahr um eine Bioförderung umgefallen, weil sie nicht ausreichend Bewirtschaftungsfläche nachweisen könnten, weshalb davon auszugehen sei, dass die Bewirtschaftung der Landwirtschaft ab- und die gewerbliche Nutzung weiter zunehme. Es stelle sich die Frage, weshalb anlässlich der Bewilligung des Betriebes der Bauwerber ausreichend Einstellplatz für Geräte und Maschinen vorhanden gewesen sei und diese Flächen nicht mehr ausreichend seien, obwohl die bewirtschafteten Flächen gleichzeitig abnehmen würden.

Die Angaben der Bauwerber zu den vorhandenen Flächen und ihren Tätigkeiten würden ständig variieren. Zunächst hätten die Bauwerber hinsichtlich der Ferienwohnungen erklärt, dass diese lediglich in den Sommermonaten etwa für zwei Monate vermietet seien. Nachdem ihnen ihr eigener, im Internet abrufbarer Belegungsplan, der bereits in den ersten fünf Monaten des Jahres 2016 deutlich mehr als nur für zwei Monate Buchungen anzeige, vorgehalten worden sei, hätten sie eingeräumt, dass zumindest für weitere zwei Monate die Wohnungen mit Arbeitern ausgebucht seien. Verlässliche Angaben hätten sie nicht gemacht.

Über Nachfrage der Sachverständigen hätten sie behauptet, es würden ihnen überhaupt keine Ein- und Unterstellflächen für Geräte zur Verfügung stehen. Beim dann durchgeführten Augenschein sei das Gegenteil offensichtlich geworden. Neben der Fläche unter dem Flugdach würden sie noch über Flächen im „Mehrfunktionswirtschaftsraum neu“ verfügen (Werkstatt), verschiedenen zugemüllten Räumen auf dem Hof und zwei Stadeln im Ried. Nach den Behauptungen des Bauwerbers könnten die Flächen unter dem Flugdach aus brandschutztechnischen Gründen nicht genutzt werden. Auch müssten dort große Heuballen untergebracht werden.

Es würde sich anbieten, den Bestand mit einer entsprechenden Feuerschutzwand auszustatten und die Heuballen mit Folie versehen im Freien zu lagern oder die bestehende Heulagerfläche zu nutzen, zB durch den Einbau eines Heukranes. Die Werkstätte sei nur etwa zwei Stunden im Monat in Betrieb, sei vollgeräumt mit nicht betriebsnotwendigem Holz und sonstigem Allerlei, auch hier wären große Lagerflächen frei, wenn die Bauwerber die nicht erforderlichen Gegenstände entsorgen würden. Die Mostpresse sei nicht in Betrieb und auch nicht mehr verwendbar. Kartoffeln seien zuletzt 2011 mit eigenen Geräten angebaut worden. Das Vordach des Stadels direkt neben dem Kartoffelacker sei mit einem alten und nicht mehr fahrtauglichen Anhänger belegt, der mit Müll beladen sei. Der Stadel selbst sei an Schrebergärtner verpachtet. Der zweite Stadel sei ebenfalls überwiegend mit Müll und nicht erforderlichen Geräten vollgeräumt.

Ergänzend dazu wurden vom Beschwerdeführer zahlreiche Lichtbilder vorgelegt, die anlässlich der Befundaufnahme am 21.04.2016 angefertigt wurden.

3.4. Dazu haben die Bauwerber mit Schreiben vom 10.05.2016 im Wesentlichen mitgeteilt, sie würden aus dem Verkauf von Produkten nunmehr einen höheren Umsatz als in den Jahren 2010 und 2011 erzielen, weil es im Laufe der Jahre

Preisanpassungen gegeben habe. Ob gewisse Maschinen ständig eingesetzt würden oder nicht, sei eine betriebsindividuelle Entscheidung. Auch wenn die Kartoffelsetzmaschine und die Mostpresse nicht jährlich benutzt würden, seien diese doch betriebsnotwendig. Selbst wenn – zugunsten der Beschwerdeführer – davon ausgegangen würde, dass die Kartoffelsetzmaschine, die Dreschmaschine, die Mostpresse, der Miststeuer, der Mistbagger und ein Traktor nicht mehr am Betrieb benötigt würden (was bestritten bleibe), würde sich gemäß Gutachten ein Flächenbedarf von 177,5 m² ergeben. Wenn auf den nunmehr „beantragten“ 49 m² Geräte eingelagert werden könnten, ergebe sich noch immer ein restlicher Flächenbedarf von 128,75 m².

Dass es sich aus landwirtschaftlicher Sicht um ein notwendiges Bauvorhaben handle, könne nach dem vorliegenden Gutachten nicht mehr zweifelhaft sein. Allerdings werde nicht „der größte Teil“ der Geräte und Maschinen benötigt, sondern alle, auch wenn diese nicht ständig eingesetzt würden. Zusätzlich zum antragsgegenständlichen Flächenbedarf bestehe noch ein weiterer Flächenbedarf. Sämtliche gelagerten Gegenstände würden von den Bauwerbern für deren Landwirtschaft benötigt. Die Bauwerber seien auch nicht verpflichtet, Feuerschutzwände zu errichten, und werde Silo-Heu nur im unbedingt notwendigen Umfang verwendet.

3.5. Mit Schreiben vom 17.05.2016 haben die Beschwerdeführer im Wesentlichen vorgebracht, der Verfassungsgerichtshof habe in seiner Entscheidung vom 07.10.2014, E 707/2014, ausgesprochen, dass Sachverständige ad personam bestellt werden müssten. Es genüge nicht, dass das Amt der Landesregierung mit der Begutachtung beauftragt werde und dann einen Sachverständigen aus dem Beamtenkreis nominiere. Der Gutachtensauftrag des Verwaltungsgerichts an die Sachverständige entspreche im Wesentlichen den Vorgaben des Verwaltungsgerichtshofes, er enthalte allerdings keine persönliche Bestellung einer Sachverständigen, und die Nachbarn seien zur Person der Sachverständigen und zu ihrer Dienstbehörde auch nicht befragt worden. Angesichts der massiven Vorbefassung der Landwirtschaftsbehörden des Landes sehen sich die Nachbarn bestärkt in ihrer Forderung nach Bestellung eines/einer unabhängigen Sachverständigen außerhalb des Weisungsbereichs des Ing. E S, Landesrat für Landwirtschaft. Es werde beantragt, das Gutachten mangels Präzision und Erfüllung der Anforderungen des Verwaltungsgerichtshofes außer Betracht zu lassen und einen unabhängigen Sachverständigen zu bestellen.

Die Baueingabe entspreche nicht der Baueingabeverordnung, die Vorgaben an die Pläne und an die Baueingabe seien nicht eingehalten, eine abschließende Beurteilung sei nicht möglich. Es sei notwendig, einen bautechnischen Amtssachverständigen zu hören, der die vorhandenen und bereits bewilligten Flächen ausweisen und spezifizieren werde. Daraus werde sich ergeben, dass die Sachverständige von unzutreffenden Annahmen ausgegangen sei und viel mehr Betriebs- und Einstellflächen zur Verfügung stehen würden als benötigt würden.

Weiters wurde ein „Kurzgutachten“ aus dem Jahr 1998 vorgelegt, das nach dem Beschwerdevorbringen bis heute seine Aktualität nicht verloren habe. In diesem Schreiben des Ing. P M vom 18.05.1998 wurde - zusammengefasst - ausgeführt, es handle sich beim Projekt G aufgrund der Lage des Grundstücks um eine Fehlentscheidung, es bestehe ein grobes Missverhältnis zwischen Wohn-, Stall- bzw Wirtschaftsgebäude. Es würden acht Zimmer zur Vermietung zur Verfügung stehen, was für eine derartige Landwirtschaft nicht notwendig sei. Auch die Errichtung eines Seminarraumes und von Praktikantenquartieren sei für eine bodenabhängige Nutzung nicht erforderlich. Der aufgelistete Tierbestand führe zu einer unzulässigen Überbesetzung des Stalles und gehe es mehr um Hobby bzw Liebhabertierhaltung.

Zudem haben die Beschwerdeführer Lichtbilder vorgelegt, aus denen sich das Vorhandensein weiterer Einstellflächen, insbesondere für den Traktor, ergebe. Die Angaben der Sachverständigen zu den Umsätzen seien nicht nachvollziehbar, diese hätten sich in den letzten fünf Jahren um knapp 80 % erhöht. Mit fünf zusätzlichen Hühnern sollen pro Jahr 7.000 Eier mehr produziert werden. Obwohl insgesamt weniger Tiere gehalten würden (etwa statt acht nur noch drei Schweine), sollen die Einnahmen aus der Vermarktung von € 22.329,00 auf € 39.765,00 gestiegen sein. Dies alles bei einem Hektar weniger Nutzfläche als noch 2010, dies entspreche einer Flächenminderung von insgesamt 20 %.

Die Sachverständige behaupte einen Flächenbedarf von 177,75 m² für die verbleibenden Geräte. Insgesamt seien jedoch bereits 280 m² Einstellflächen bewilligt und errichtet worden, diese würden jedoch überwiegend zweckwidrig verwendet. Anlässlich der Bewilligung der Landwirtschaft seien ein Geräteeinstellraum von 70 m², ein Tennenraum von 60 m² und ein Heulager von 120 m² bewilligt und errichtet worden. In Teilen dieses Geräteeinstellraumes seien zudem bescheidwidrig Ställe eingebaut worden.

Der Befund der Sachverständigen sei auch beim Punkt „Verkauf von Produkten“ unrichtig. So sollten alle Produkte, mit Ausnahme des Brotgetreides, aus eigener Produktion stammen. Auf der „Homepage“ der Bauwerber befinde sich zum Stichtag 02.04.2016 allerdings der Hinweis, dass Käse, Honig, Bier, Wein, Traubensaft und Dinkelkörner von anderen Bauern aus der Region verkauft würden. Auch habe die Sachverständige die Einkommensberechnung nicht an Hand von Aufzeichnungen der Bauwerber geprüft.

Es sei keine betriebsindividuelle Entscheidung, ob und welche Geräte oder Anhänger im Rahmen der überbetrieblichen Zusammenarbeit genutzt würden. Ein Bauvorhaben in der Landesgrünzone sei nur dann zu bewilligen, wenn es zwingend notwendig sei. Wenn aber andere Möglichkeiten der Gerätenutzung bestehen würden, sei der Bau von Unterstellflächen für eigene Geräte nicht notwendig.

Auch die Einnahmen aus Urlaub am Bauernhof und Zimmervermietung seien nicht nachvollziehbar berechnet. Die Sachverständige habe jeweils nur eine Wohnung mit einem Tagessatz von € 88 berücksichtigt, die Bauwerber würden allerdings über zwei Wohnungen verfügen, die sie zu einem Preis von € 88 Euro für die kleinere Wohnung und € 88 – 105 für die größere Wohnung vermieten würden. Bei Berücksichtigung des Belegungsplanes zum Stichtag 15.05.2016 würden sich 73 Tage à € 88, gesamt € 6.424, und 56 Tage à € 88 – 105 ergeben, durchschnittlich € 96, und damit € 5.376, insgesamt rund € 11.800, und damit das Doppelte des von der Sachverständigen angenommenen Einkommens.

Mit weiterem Schreiben vom 20.05.2016 haben die Beschwerdeführer mitgeteilt, der gesamte vorliegende Sachverhalt sei so unklar und weitreichend ungeklärt, dass wesentliche Ergänzungen des Verfahrens mit der Sachverständigen vor Ort durchzuführen seien. Die Antragsteller hätten in der Verhandlung auch erstmals vorgebracht, dass ihre Tochter den Betrieb im nächsten Jahr übernehmen und ihn dann weitgehend umstrukturieren wolle. In welche Richtung diese Neuausrichtung gehe sei noch offen. Es wurde daher beantragt, das Verfahren bis zur Betriebsübergabe und Erklärung der Antragsteller über die tatsächlich geplante Nutzung zu unterbrechen.

3.6. In einer Stellungnahme vom 07.06.2016 haben die Bauwerber vorgebracht, der dritte Traktor sei derzeit außer Betrieb, er werde restauriert und danach wieder eingesetzt. Am Gutachten ändere sich nichts, wenn ein Traktor allenfalls eingespart werden könne. Die Netzegege werde für die Kartoffelernte regelmäßig verwendet, Kartoffeln würden alle zwei Jahre angebaut werden. Die Dreschmaschine sei in O für den Getreideanbau verwendet worden. Es sei auch geplant, in den nächsten Jahren in L Hafer, Weizen und Gerste anzubauen. Hiefür sei eine Dreschmaschine notwendig. Die Mistausbringung werde von den Antragstellern selbst vorgenommen, auch wenn es theoretisch möglich sei, diese Arbeit zu vergeben.

3.7. Mit weiterem Schreiben vom 29.07.2016 haben die Beschwerdeführer erneut vorgebracht, die Berechnungen der landwirtschaftlichen Amtssachverständigen im Hinblick auf die Erträge seien nicht schlüssig und nachvollziehbar. Aufgrund des Umfangs von elf Ponys, zwei Pferden und einem Einstellpferd handle es sich nicht um ein Nebengewerbe zur Landwirtschaft, sondern um einen Gewerbebetrieb. Die gewerblichen Vermietungstätigkeiten würden überwiegen und es fehle ein entsprechendes Betriebskonzept. Es wurde wieder beantragt, den bautechnischen Sachverständigen zur Beurteilung der Notwendigkeit des Bauvorhabens zu hören.

4. Das Landesverwaltungsgericht hat eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Folgender – für das gegenständliche Beschwerdeverfahren entscheidungsrelevante – Sachverhalt steht aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens fest:

4.1. Mit Eingabe vom 11.08.2010 beantragten E und U G die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Geräteinstellhalle mit überdachtem Mistlager auf den GST-NRN XXX und YYY, KG L, mit einer Gesamtfläche von 160,45 m². Zwei Drittel dieser Gebäudefläche (ca 104 m²) sind zur Unterstellung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte vorgesehen, wobei die Hälfte dieses Geräteinstellraumes baulich und brandschutztechnisch so ausgeführt wird, dass motorbezogene Maschinen eingestellt werden können. Ein Drittel (ca 56 m²) der Gebäudegrundrissfläche soll der Zwischenlagerung des aus der Viehhaltung anfallenden Wirtschaftsdüngers dienen (überdachtes Festmistlager für Pferdemit).

Im nördlichen Bereich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes wurde die Errichtung eines Vordaches beantragt und wurde für mehrere Nutzungsänderungen die baubehördliche Bewilligung beantragt. Der Verkaufsraum wird zu einem rollstuhlgerechten Doppelzimmer umgeändert, der Ab-Hof-Verkauf findet im als Wintergarten bewilligten Raum statt und ein weiterer Raum wird als „Mehrfunktionswirtschaftsraum 2“ genutzt. Die im Plan als „Geräteinstellräume für Kleingeräte (keine kraftstoffbetriebenen Fahrzeuge)“ bezeichneten Räumlichkeiten befinden sich im nordwestlichen

Bereich und sind als Gerätestellräume und Lagerräume in Verwendung.

Der in der Planurkunde als „Mehrfunktionswirtschaftsraum 2“ bezeichnete Raum wird von den Bauwerbern - wie von Beginn an - unverändert weiterhin als Werkstatt genutzt. In diesem Raum ist Kleinwerkzeug deponiert. Im Durchschnitt arbeitet der Bauer zwei Mal pro Monat in der Werkstatt für die Dauer von jeweils ca. einer Stunde mit dem Werkzeug und gelegentlich mit Kleinmaschinen wie z.B. einer Bohrmaschine oder einer Stichsäge. Das Verwenden der Bohrmaschine oder Stichsäge dauert jeweils wenige Minuten. In der Werkstatt werden keine lärmverursachenden Tätigkeiten ausgeführt. Insbesondere werden keine Tätigkeiten ausgeübt, welche außerhalb der Werkstatt wahrgenommen werden können. Geruchs-emissionen gehen von diesem Raum keine aus. Benzin- oder dieselbetriebene Motoren oder Fahrzeuge werden in diesem Raum weder betrieben noch abgestellt. Es werden Tätigkeiten in der Werkstatt ausgeübt, welche im Rahmen des Landwirtschaftsbetriebes anfallen, z.B. das Einstielen von Gabeln oder Schaufeln.

4.2. G E, U und R bewirtschaften den „Ghof“. Die Baugrundstücke GST-NRN XXX und YYY, KG L, sind laut Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde L als Freiflächen-Landwirtschaftsgebiet gewidmet. Die am Betrieb anfallenden Arbeiten werden ausschließlich mit familieneigenen Arbeitskräften erledigt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Flächenbewirtschaftung (Grünlandbau, Ackerwirtschaft, Obstbau), die Nutztierhaltung und Fleischproduktion (Geflügel, Schweine), Pferdehaltung und -zucht, Be- und Verarbeitung diverser Produkte, Ab-Hof-Verkauf diverser Produkte und die Vermietung von zwei Ferienwohnungen (Urlaub am Bauernhof).

Über das Jahr werden fünf Enten, drei Gänse, 30 Legehennen, zwei Hähne, drei Schweine, 11 Ponys und zwei Pferde, 60 Puten und 60 Masthühner gehalten. Die Schweine, Puten und Masthühner werden zur Fleischerzeugung gehalten. Die Ponys und das Pferd werden zur Zucht und für Reitkurse und Kindergeburtstage genutzt. Ein Pferd wird beim Ghof eingestellt. Das Grundfutter für die Pferde wird bis auf einen Zukauf von 4,5 t Heu zur Gänze selbst produziert, ca. 6 t Futtermittel für Schweine, Puten, Masthühner und Legehennen werden zugekauft.

Übers Jahr werden folgende Produkte von den Bauwerbern verkauft: Kaminwurzeln, Streichwurst, Dauerwurst, Speck, Holderblütensirup, Marmeladen, Nüsse, Gänse-, Enten- und Hühnereier, Hühner- und Putenfleisch, Kartoffeln, Brot und Holz. Die Einnahmen aus dem Verkauf dieser Produkte betragen ca. € 39.765. Das Brotgetreide wird zugekauft. Alle anderen Produkte, die als Urprodukte verkauft werden, und das Schweinefleisch für die Wurstwaren stammen aus eigener Produktion.

Die Flächen am Ghof werden wie folgt bewirtschaftet: Mehrmädiges Grünland im Ausmaß von 2,4 ha (zwei Nutzungen), Streuwiese im Ausmaß von 0,72 ha, Wechselwiese im Ausmaß von 0,3 ha und Magerwiese im Ausmaß von 0,5 ha. Daneben fällt noch Obst von etwa 60 Obstbäumen und Sträuchern (Himbeeren, Brombeeren) an. Auf 0,15 Hektar werden Kartoffeln angebaut.

Die Bauwerber produzieren Siloheuballen, die gegen offenes Heu umgetauscht werden. Das Heu wird in Rundballen à 450 kg gelagert. Zwei Drittel der am Betrieb benötigten Futtermittel werden selbst produziert. Der hofeigene Dünger wird auf den bewirtschafteten Flächen ausgebracht. Auf dem Hof befindet sich ein nicht überdachtes Mistlager.

In den Jahren 2013 und 2014 wurden Leistungsabgeltungen an den Betrieb ausbezahlt in der Höhe von durchschnittlich € 2.268,29 (ÖPUL, AZ und Umweltbeihilfe).

Auf dem Ghof sind derzeit folgende landwirtschaftliche Maschinen und Geräte vorhanden: Traktor Steyr 450, zwei Traktoren Steyr 15er, Kreiselheuer Fahr 4,5 m, Schwadkreisel Pöttinger 300, Heuraupe Pöttinger 200, Heuschwanz Pöttinger, 2-schar Wendepflug, Einböck Grubber-Saatbeet-kombination 2 m, 2-schar Kartoffelsetzmaschine, Pöttinger Kartoffelroder, Netzegge, Wiesen-egge 4 m, Wiesenegge 2 m, Kipper, Holzanhänger, Autoanhänger, Miststreuer, Mistbagger, Mostpresse mit Mühle, Brennholzwickelkreissäge und stationäre Dreschmaschine.

Von diesen Maschinen werden folgende Maschinen auf dem Hof nicht unbedingt benötigt, weil jene Tätigkeiten, die mit diesen Maschinen durchgeführt werden können, durch überbetriebliche Zusammenarbeit bewältigt werden können oder die Maschinen derzeit nicht eingesetzt werden: Kartoffelsetzmaschine, Dreschmaschine, Mostpresse, Miststreuer, Mistbagger und ein Traktor (15er Steyr).

Auf dem gesamten Hof gibt es derzeit keinen Einstellraum für kraftstoffbetriebene Fahrzeuge. Für jene Maschinen, die auf dem Hof benötigt werden – davon ausgenommen sind die eben genannten Maschinen – ergibt sich laut Gutachten DI P ein Flächenbedarf von 177,75 m².

Weiters werden zwei Ferienwohnungen vermietet und Ponyreiten, Reitkurse und Kindergeburtstage angeboten. Ein Pferd wird das ganze Jahr am Ghof eingestellt. Aus diesen Tätigkeiten werden laut Gutachten DI P Einnahmen in der Höhe von mindestens € 18.560,00 erzielt.

4.3. Der Beschwerdeführer H V war bis zum 20.12.2015 Eigentümer des GST-NR ZZZ, KG L, EZ WWW (Liegenschaft samt Wohnhaus). Mit Übergabsvertrag vom 21.12.2015 ist das Alleineigentum an diesem Grundstück an Dr. R V übergegangen. H V und seiner Gattin steht laut dem Übergabsvertrag vom 21.12.2015 ein Wohnungsgebrauchsrecht zu.

Mit Schreiben vom 26.04.2016 hat der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers H V dem Landesverwaltungsgericht mitgeteilt, dass Dr. R V als nunmehriger Eigentümer dieser Liegenschaft in das Verfahren eintritt.

Das Grundstück der Beschwerdeführer GST-NR ZZZ, KG L, liegt nördlich der verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke und wird durch die Straße „U Sweg“ vom Grundstück „G“ getrennt.

Im behördlichen Verfahren hat der Beschwerdeführer H V rechtzeitig zulässige Einwendungen erhoben und im Wesentlichen vorgebracht, es handle sich beim Betrieb „G“ nicht um eine Landwirtschaft sondern um einen Gewerbebetrieb und widerspreche dies dem Flächenwidmungsplan. Die Angaben betreffend die Erlöse aus der Landwirtschaft seien unrealistisch. Über die bestehenden Räume hinaus bestehe kein weiterer Platzbedarf für die Geräte und Maschinen. Die Verlegung des Mistlagers in den Neubau sei für die Nachbarn mit unzumutbaren und vermeidbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen verbunden. Die Einrichtung einer Werkstätte im bisherigen Funktionsraum stelle für die Nachbarn eine unzumutbare zusätzliche Lärmbelästigung dar. Durch die Nutzung eines Neubaus als Geräteeinstellhalle seien die Nachbarn weit mehr belastet als bei der Nutzung des bisherigen Geräteeinstellplatzes. Dasselbe gelte für die Verlegung des Mistlagers.

4.4. Im Übrigen wird auf die vorliegenden Plan- und Beschreibungsunterlagen verwiesen, welche einen wesentlichen Bestandteil dieser Entscheidung bilden.

5. Dieser Sachverhalt wird aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere aufgrund der vorliegenden Gutachten und der Angaben der Bauwerber in der mündlichen Verhandlung, als erwiesen angenommen.

5.1. Im Zuge des Beschwerdeverfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht wurde ein neuerliches landwirtschaftliches Gutachten von DI T P eingeholt vom 02.05.2016. Dieses Gutachten lautet – im Wesentlichen - wie folgt:

„Betriebsbeschreibung

G E, U und R bewirtschaften am Standort U Sweg in L den ‚Ghof‘. Die am Betrieb anfallenden Arbeiten werden ausschließlich mit familieneigenen Arbeitskräften erledigt. Der Betrieb wird nach den Richtlinien der biologischen Landwirtschaft bewirtschaftet und ist Mitglied beim Verein Bio Austria Vorarlberg.

Tierhaltung

Derzeit werden über das Jahr fünf Enten, drei Gänse, 30 Legehennen, zwei Hähne, drei Schweine, 11 Ponys und zwei Pferde, 60 Puten und 60 Masthühner gehalten. Die Schweine, Puten und Masthühner werden zur Fleischerzeugung gehalten. Die Ponys und das Pferd werden zur Zucht und für Reitkurse und Kindergeburtstage genutzt. Ein Pferd wird bei Familie G eingestellt. Das Grundfutter für die Pferde wird bis auf einen Zukauf von 4,5 t Heu zur Gänze selbst produziert, die ca. 6 t Futtermittel (eigene Berechnungen) für Schweine, Puten, Masthühner und Legehennen werden zugekauft.

Verkauf von Produkten

Folgende Produkte (Urprodukte bzw. be- und verarbeitete Produkte) werden laut schriftlichen und mündlichen Angaben der Antragsteller übers Jahr angeboten. Die Mengenangaben wurden anhand von eigenen Berechnungen der Unterfertigten teilweise korrigiert oder, wo Angaben fehlten, berechnet. Das Brotgetreide wird zugekauft. Alle anderen Produkte, die als Urprodukte verkauft werden, und das Schweinefleisch für die Wurstwaren stammen aus eigener Produktion.

Tabelle 1 Erzeugte Produkte und Einnahmen

Produkt

Quelle: Landesverwaltungsgericht Vorarlberg LVwg Vorarlberg, <http://www.lvwg-vorarlberg.at>

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at