

TE Vwgh Erkenntnis 1990/4/24 89/05/0232

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.04.1990

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Niederösterreich;
L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Niederösterreich;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1976 §92;
BauRallg;
ROG NÖ 1976 §16 Abs1 Z5;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2;
ROG NÖ 1976 §19 Abs4;

Betreff

N gegen Niederösterreichische Landesregierung vom 10. Oktober 1989, Zl. R/1-V-8798, betreffend die Versagung einer nachträglichen Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde X-Y).

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 10.650,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 22. Juli 1971 hatte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde dem Beschwerdeführer die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Nr. 1159, KG Y, erteilt. (Nach dem Ergebnis der Verhandlung am 16. März 1984 ist diese Gerätehütte in der Zwischenzeit wieder abgetragen worden.)

Mit einem weiteren Bescheid vom 9. April 1973 hatte der Bürgermeister dem Beschwerdeführer die Baubewilligung zur Errichtung einer fundierten Einfriedung gegen die projektierte Aufschließungsstraße entlang der Grundstücke Nr. 1154/2, 1156/1, 1158/1 und 1158/2, KG Y, erteilt.

In einer Eingabe vom 10. April 1973 hatte der Beschwerdeführer ersucht, ihm die Aufstellung einer Lager- und Gerätehütte auf den Grundstücken Nr. 1154/1 und 1157, KG Y, zu genehmigen. Dieses Ansuchen begründete der Beschwerdeführer damit, daß er Obstbäume gesetzt habe und zu diesem Zweck die Baulichkeiten benötige. Der damals offensichtlich vorgelegte Plan weist einen Genehmigungsvermerk des Bürgermeisters vom 19. April 1973 auf, obwohl den vorgelegten Verwaltungsakten die förmliche Erlassung eines Bescheides und die Durchführung eines Verfahrens nicht entnommen werden kann. In diesem Plan wird ein Gebäude mit Umfang 6 x 4 m und 3,50 m Höhe als "stehendes Projekt" bezeichnet, welches durch eine 6 m lange Überdachung mit einem weiteren Gebäude verbunden ist, das seinerseits einen Umfang von 9 x 4 m und 4,50 m Höhe aufweist. Dieser skizzenmäßigen Darstellung, die der NÖ Bauordnung nicht entsprach, kann die Lage der Baulichkeiten nicht entnommen werden.

Mit Eingabe vom 23. Oktober 1979 ersuchte der Beschwerdeführer um die Erteilung der Baubewilligung für eine Betriebsanlage "wegen der Pfirsichplantage und einer Schafzucht" auf den Grundstücken Nr. 1154/2 und 1156/2, KG Y. Im Akt erliegt hiezu die Durchschrift eines an den Beschwerdeführer gerichteten Schreibens des Bürgermeisters vom 7. Oktober 1980, in dem er aufgefordert wird, die auf seinem Grundstück konsenslos begonnenen Bauarbeiten einzustellen. Weitere behördliche Maßnahmen betreffend Baueinstellung bzw. die Erlassung eines Beseitigungsauftrages können den vorgelegten Verwaltungsakten nicht entnommen werden.

Mit Bescheid vom 28. März 1983 erteilte die Bezirkshauptmannschaft Tulln dem Beschwerdeführer die naturschutzrechtliche Bewilligung für einen auf den Grundstücken Nr. 1154/1 und 1157, KG Y, errichteten Gebäudekomplex, beschrieben mit drei Zisternen, Obstkistenlager, Düngemittelager, Gerätescheune und Heuschuppen. Gleichzeitig versagte die Bezirkshauptmannschaft Tulln dem Beschwerdeführer die naturschutzbehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Betriebsgebäudes für die Pfirsichplantage und den Schafstall.

Am 16. März 1984 fand eine Augenscheinsverhandlung zur Überprüfung der bestehenden Baulichkeiten statt, bei welcher u. a. festgestellt wurde, daß der 1979 geplante Schafstall bereits errichtet worden ist. Es werden weitere Baumaßnahmen in diesem Bereich beschrieben, die zu einer zusammenhängenden Dachfläche von rund 230 bis 240 m² geführt haben. In der Verhandlungsschrift wird ferner eine Reihe weiterer Baulichkeiten beschrieben. Abschließend erklärte der Beschwerdeführer, einen errichteten Aussichtsturm abzutragen, im übrigen aber um die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung anzusuchen. In einem Gutachten vom 17. Dezember 1984 erklärte ein agrartechnischer Amtssachverständiger, daß hinsichtlich der noch etwa 200 im Ertrag stehenden Pfirsichbäume und sonstigen Obstbäume die Unterbringung der Geräte und der Ernte in den 1973 bewilligten Objekten möglich sei. Für die Schafzucht seien nach Meinung des Amtssachverständigen für einen Schafstall eine verbaute Fläche von ca. 60 m² und ein Lagerraum für die Unterbringung von Stroh und Rauhfutter mit einer Fläche von ca. 50 m² für die Dauer der Schafhaltung erforderlich. Auch die errichtete Bienenhütte könne als erforderlich erachtet werden, nicht jedoch sonstige Baulichkeiten.

Mit Eingabe vom 18. Februar 1985, beim Gemeindeamt am 4. März 1985 eingelangt, ersuchte der Beschwerdeführer um die baubehördliche Bewilligung für die vorhandenen Stallungen und Lagerräume. Diesem Ansuchen war offensichtlich der im Akt erliegende Plan angeschlossen, welcher im Lageplan unmittelbar entlang der errichteten Einfriedung einen Gebäudekomplex mit einem Grundriß von 20,50 x 11,10 m ausweist, der sich über die Grundstücke Nr. 1156/2, 1159/2 und 1160/2 erstreckt, nach dem im Akt erliegenden Geometerplan aber auch die Grundstücke Nr. 1156/3, 1159/1 und 1160/1 betreffen muß. Weiters ist in diesem Lageplan auf den Grundstücken 1154/1 und 1157, unmittelbar anschließend an das Grundstück Nr. 1132, ein Gebäudekomplex im Umfang von 21 x 6,20 m eingetragen. Hiebei handelt es sich offensichtlich um das 1973 bewilligte Bauvorhaben, welches jedoch insbesondere durch eine Veranda und eine Dusche vergrößert worden sein dürfte; weiters ist der damals nur überdachte Raum zu einer Garage ausgebaut und vergrößert worden. Dementsprechend heißt es auch in der Baubeschreibung, daß das 1973 genehmigte Gebäude durch eine Veranda vergrößert wurde und rechts neben dem Gebäude eine Garage und ein Geräteschuppen angebaut worden seien. Hinsichtlich des zweiten Gebäudes heißt es in dieser Baubeschreibung, daß das gesamte Gebäude eine Holzkonstruktion sei, deren Dach (abgesetztes Satteldach) mit Welleternit gedeckt sei. In der Baubeschreibung ist auch das anschließend an das Gebäude im Grundriß dargestellte Freigehege auf den Grundstücken Nr. 1156/1 und 1158/1 angeführt.

Nach Einholung eines weiteren agrartechnischen Gutachtens legte der Beschwerdeführer schließlich über Aufforderung des Bürgermeisters mit Schriftsatz vom 27. August 1985 ein Betriebskonzept vor, in welchem von einem

Eigengrund von etwa 4 ha und Pachtgrund von etwa 6 ha, sowie einem Viehbestand von ca. 60 Schafen, 10 Truthähnen, 60 Enten, 12 Gänsen, 150 Legehühnern und 11 Bienenvölkern ausgegangen wurde. Zusätzlich würden periodisch Mästungen vorgenommen. Nach Aufzählung der zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Geräte gab der Beschwerdeführer unter anderem an, daß er beabsichtige, den Tierbestand von 60 Mutterschafen auf 100 Mutterschafe aufzustocken und die Haltung von Legehühnern bis 500 Stück zu erweitern.

In seinem Gutachten vom 19. November 1985 führte der agrartechnische Amtssachverständige aus, daß für Objekte, die teilweise zur Nutzung von Pachtgrundstücken erforderlich sein sollen, der Abschluß langfristiger Pachtverträge notwendig sei. Da diese Voraussetzungen im gegenständlichen Fall nicht in ausreichendem Ausmaß gegeben seien, könnten die nunmehr zur baubehördlichen Bewilligung vorgelegten "Bauobjekte" nicht im Sinne des § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes (ROG) als erforderlich und zweckmäßig erachtet werden.

Im Akt erliegt weiters ein Bescheid des Bürgermeisters vom 20. November 1985, mit dem die Fortführung aller auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers begonnenen Bauarbeiten mit sofortiger Wirkung untersagt wurde. (Auf welche konkreten Bauvorhaben sich dieser Bescheid bezieht, kann weder dem Spruch noch der Begründung entnommen werden.)

Mit Verfahrensanordnung vom 17. Dezember 1985 forderte der Bürgermeister den Beschwerdeführer auf, einen Grundbuchsauszug, einen Lageplan mit entsprechenden Eintragungen, Ansichten aller Fassaden der Gebäude, Ansichten aller Einfriedungen, eine Darstellung der Wasserversorgung sowie eine Darstellung der Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer vorzulegen.

Mit Schreiben vom 17. Jänner 1986 legte der Beschwerdeführer Grundbuchsauszüge vor, bezeichnete im übrigen aber den Auftrag zur Vorlage noch fehlender Unterlagen als nicht "verständlich". Mit diesem Schreiben wurden auch Pachtverträge in Ablichtung vorgelegt.

In einem weiteren Schreiben vom 17. Jänner 1986 stellte der Beschwerdeführer an den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde den Antrag auf Übergang der Entscheidungskompetenz nach § 73 AVG 1950. Diesem Antrag gab der Gemeinderat mit Bescheid vom 28. Februar 1986 keine Folge. Der dagegen erhobenen Vorstellung gab die NÖ Landesregierung mit Bescheid vom 18. Juli 1986 statt, behob den Bescheid der Gemeinde und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat. Die Gemeindeaufsichtsbehörde erachtete ein Verschulden des Bürgermeisters an der Nichteinhaltung der gesetzlichen Entscheidungsfrist deshalb für gegeben, weil auf Grund der vorliegenden Unterlagen bzw. Gutachten der Bürgermeister schon längst eine Bauverhandlung durchführen und das Bauverfahren zum Abschluß hätte bringen müssen. Der Devolutionsantrag sei daher zu Unrecht abgewiesen worden.

Am 24. September 1986 fand daraufhin eine Augenscheinsverhandlung statt, welche im Gemeindeamt fortgesetzt wurde. Bei dieser Verhandlung bemängelte der bautechnische Amtssachverständige insbesondere die vorgesehene Garage als den Bestimmungen der NÖ Garagenverordnung nicht entsprechend. Zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Objekte sowie der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung erachtete der Amtssachverständige das Projekt als ergänzungsbedürftig. Der agrartechnische Amtssachverständige stellte fest, daß nunmehr ein Viehbestand von

104 Mutterschafen, 4 Widder, 160 Legehühnern, 100 Truthähnen, 30 Gänsen und 37 Enten gegeben sei. Der Liegenschaftsbesitz betrage nunmehr rund 5 ha Eigengrund und 6 ha Pachtflächen, für welche nur unbefristete Pachtverträge vorlägen. Unter Berücksichtigung der Feststellungen in den früheren Gutachten sowie der Größe der eingereichten bzw. errichteten Baulichkeiten könne die Begründung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Tierhaltung im vorgesehenen Umfang bei dem gegebenen Grundbesitz jedoch nicht im Sinne des § 19 Abs. 2 und 4 ROG als erforderlich und zweckmäßig erachtet werden, "da weiters auch seitens des Bauwerbers kein entsprechender eigentümlicher Grundbesitz bzw. langfristiger Pachtgrund zur fügung" stehe. Die Vertreter der NÖ Umweltschutzsachverständigen vertraten die Auffassung, daß der Hauptsitz eines landwirtschaftlichen Betriebes niemals in einer als Grünland - Landwirtschaft gewidmeten Fläche gelegen sein dürfe, da das Raumordnungsgesetz dafür die Widmung Bauland - Agrargebiet bereit halte. Die angetroffenen Gebäude seien für die zugrundeliegenden Tierzahlen zu groß dimensioniert. Die Vertreter der Umweltschutzsachverständigen stellten Anträge auf Erlassung baupolizeilicher Aufträge. Der

Vertreter des Beschwerdeführers ersuchte um die Einräumung einer Frist von drei Wochen zwecks Abgabe einer Stellungnahme. Der bautechnische Amtssachverständige erachtete die Zusammenlegung der Grundstücke zu einem Grundstück im Hinblick auf § 21 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1976 als erforderlich.

In seiner Äußerung vom 17. Oktober 1986 nahm der Beschwerdeführer zu dem Ergebnis der Verhandlung eingehend Stellung, wobei er insbesondere die Berechtigung der Forderung zum Abschluß langfristiger Pachtverträge bezweifelte.

In seiner Sitzung vom 7. November 1986 schloß sich der Gemeinderat der Auffassung des Beschwerdeführers an, daß bei der Bauverhandlung vom landwirtschaftlichen Amtssachverständigen kein schlüssiges Gutachten abgegeben worden sei. Der Gemeinderat beschloß, das Verfahren zu ergänzen.

In seinem Gutachten vom 22. April 1987 stellte ein agrartechnischer Amtssachverständiger fest, daß die derzeitige Nutzung der Lagerräume samt Veranda nicht entsprechend deren Raumwidmungen in den Einreichplänen erfolge, weil die Lagerräume für Wohnzwecke verwendet werden. Das Objekt entlang der bestehenden Einfriedungsmauer befinde sich tatsächlich auf den Grundstücken Nr. 1154/2, 1156/1, 1158/1 und 1158/2, nicht aber auf den Grundstücken Nr. 1154/3, 1156/2, 1159/2 und 1160/2, wie in den Lageplänen dargestellt. Der Sachverständige nahm sodann im Hinblick auf die geplante Nutzung zumindest einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb als gegeben an. Weiters ging der Amtssachverständige von einem Eigengrund im Ausmaß von ca. 3,3 ha und Pachtgrund von ca. 6 ha aus. Nach dem Betriebskonzept sollen ca. 100 Schafe gehalten werden. Von einem ordentlichen Landwirt wären nicht diverse Einzelbauten errichtet worden, sondern ein einziges Wirtschaftsgebäude in einfacher, zweckentsprechender Ausführung aus Holz mit Schafstallung und größtmäßig angepaßtem Bergeraum. Ein solches Gebäude würde den Grundsätzen einer planvollen und nachhaltigen landwirtschaftlichen Betriebsführung entsprechen, nicht jedoch die verfahrensgegenständlichen, unter verschiedenen Gesichtspunkten errichteten Einzelobjekte. So werde nunmehr eine Obstanlage tatsächlich nicht betrieben, sodaß aus diesem Grund für das bestehende Gebäude kein Erfordernis vorliege. Für die nunmehrige Schafhaltung bestehe nach einem Gebäude dieser Art kein Bedarf. Die antragsgegenständlichen Einzelobjekte entsprächen nicht einem Wirtschaftsgebäude, wie es unter rationellen, betriebswirtschaftlich funktionellen Gesichtspunkten in einem - auch extensiv - geführten Landwirtschaftsbetrieb üblicherweise für derartige Zwecke errichtet und benötigt wird. Es könnten daher die Bauten für die Nutzung der Grundflächen nicht als erforderlich angesehen werden, da sie in dieser Form eine planvolle, nachhaltige Betriebsführung nicht ermöglichen. Hierbei sei es für die Beurteilung durch den Sachverständigen unerheblich, daß die Gebäude bereits bestehen und der vorhandene Baubestand aus der Sicht des Bauwerbers möglichst genutzt werden sollte, da dieser konsenslos bestehe und im projektsbezogenen Gutachten keine Berücksichtigung finden könne. Es müsse auch bei Betriebsneugründungen verlangt werden können, daß die Bauwerber, wie in der Landwirtschaft sonst üblich und notwendig, klare Betriebsziele erarbeiten und die hierfür erforderlichen Bauten nach Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit planen. Wenn man davon ausgehe, daß die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen zur Schafhaltung in der bereits mehrmals angeführten Art und dem Umfang als ein solches klares, langfristiges Planungsziel des Bauwerbers anzusehen sei, so könnte hierfür ein Wirtschaftsgebäude mit Stall und Bergeraum in zweckmäßiger und wirtschaftlicher Form und Größe für die Dauer dieser Betriebsform als erforderlich angesehen werden. Die eingereichten Objekte würden diesem Erfordernis jedoch nicht entsprechen.

In seiner Stellungnahme vom 21. Mai 1987 räumte der Beschwerdeführer ein, daß sich die bereits errichteten Bauwerke auf anderen Grundstücken befinden als in den vorgelegten Lageplänen dargestellt. Die Aussage des Sachverständigen, ein ordentlicher Landwirt hätte nicht diverse Einzelbauten errichtet, sondern ein einziges Wirtschaftsgebäude, wurde als sachwidrig beurteilt, weil es jedem Unternehmer freigestellt sein müsse, wie und mit welchen Mitteln er seinen Betrieb aufzubauen und zu führen beabsichtige. Das Gutachten enthalte im wesentlichen akademische Prognosen, keinesfalls sei ihm aber zu entnehmen, welche der vorhandenen Bauwerke überhaupt für die vom Antragsteller gehandhabte Nutzung tauglich seien. Es sei nicht verständlich gemacht worden, weshalb mit einzelnen Bauwerken eine planvolle nachhaltige Betriebsführung nicht ermöglicht werden könne.

Nach Erhebung einer Säumnisbeschwerde beim Verwaltungsgerichtshof versagte der Gemeinderat mit Bescheid vom 16. Juni 1987 die angestrebte Baubewilligung. Nach einer kurzen Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens schloß sich die Gemeindebehörde im wesentlichen der Auffassung des agrartechnischen Amtssachverständigen an, daß die errichteten Baulichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers nicht erforderlich seien. In diesem Zusammenhang verwies die Gemeindebehörde auch darauf, daß die als "Lager- und Gerätehütte"

genehmigten Baulichkeiten keineswegs für den bestimmten Verwendungszweck, sondern auch für Wohnzwecke verwendet würden. Die vorhandenen Gebäude seien daher keineswegs für die bestehende Tierhaltung und Vorratshaltung notwendig. Was im Sinne des § 19 Abs. 4 ROG erforderlich sei, könne sich nicht nach subjektiven Interessen des Bauwerbers richten, da ansonsten im Grünland auch Großsilos, mehrgeschoßige Bauten, unzählige Hütten usw. geduldet werden müßten, wenn dies der Eigentümer für seine Betriebsführung nur wünsche. Erforderlich bedeute vielmehr, für eine landwirtschaftliche Nutzung der in Frage stehenden Grünparzelle erforderlich. Auch bei einer Gegenüberstellung und Abwägung der Argumente des Antragstellers mit denen der amtlichen Gutachten komme der Gemeinderat zu dem Ergebnis, daß durch die Amtssachverständigen der einschlägigen Fachrichtung äußerst gewissenhaft und schlüssig geprüft worden sei, ob das Kriterium der Erforderlichkeit nach § 19 Abs. 4 ROG gegeben sei. Die Gemeindebehörde sehe daher keinen Grund, die "Entscheidungen der Amtssachverständigen für Landwirtschaft", die einwandfreien und übereinstimmenden Aussagen, daß die Baulichkeiten dem Flächenwidmungsplan widersprechen, nicht zu ihrer eigenen Entscheidung zu machen. Aus der Dauer des konsenslosen Zustandes könne kein Recht abgeleitet werden.

Auf Grund der dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Vorstellung führte die NÖ Landesregierung am 5. August 1988 eine Augenscheinsverhandlung durch. Der beigezogene agrartechnische Amtssachverständige erklärte, die Nutzung von 10 ha Flächen mit einem Schafbestand von durchschnittlich 80 Muttertieren sei grundsätzlich als zumindest nebenberufliche landwirtschaftliche Betriebsführung anzusehen. Gehe man von dieser Betriebsgrundlage aus, so ergebe sich daraus, daß für diese die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden grundsätzlich erforderlich sei. Schon in dem Gutachten vom 22. April 1987 sei jedoch ausgeführt worden, daß die Baulichkeiten hinsichtlich ihrer Raumeinteilung, Größenverhältnisse und Lage nicht jenen Grundsätzen entsprechen, nach denen eine solche Bauführung von einem ordentlichen Landwirt geplant würde. Ein Geräteraum, z.B. im östlich situierten Gebäude, mit 7,87 m² sei für diese Zwecke ungeeignet, da noch dazu ein Großteil der Fläche als Durchgangsbereich Verwendung finde. Stroh- und Heulagerräume mit 7,68 m² bzw. 8,58 m² würden im Hinblick auf den Bedarf einer Schafhaltung im angegebenen Umfang zur Unterbringung des benötigten Futters nicht ausreichen. Die Lagerräume im bewilligten Gebäude seien nur über Stufen und eine Veranda zugänglich und in dieser Form als zweckgebundene Wirtschaftsräume unbrauchbar. Weiters sei es vom betriebswirtschaftlichen und arbeitstechnischen Ablauf her gesehen unzweckmäßig, diverse Lager- und Bergeräume in verschiedenen, getrennt voneinander situierten Gebäuden mit Unterteilung in kleine Räume unterzubringen. Sollte das westliche Gebäude für Futterlagerung Verwendung finden, so sei zu bedenken, daß dies in erster Linie der Winterfütterung diene und dieses Gebäude auf Grund der Geländelage nur durch einen steilen Auffahrtsweg zugänglich sei, der die Futterbeschaffung, insbesondere bei Schneelage, wesentlich erschwere.

Berücksichtige man daher betriebswirtschaftliche, arbeits- und haltungstechnische Kriterien bei der Planung für ein Wirtschaftsgebäude zur Schafhaltung, so würde man unter Bedachtnahme auf die obigen Ausführungen nicht die Baulichkeiten errichten, wie sie vom Beschwerdeführer errichtet worden sind, sondern zunächst die Wirtschaftsräume in einem Gebäude unterbringen, die entsprechenden Raumunterteilungen im angepaßten und notwendigen Umfang vornehmen und auch die Situierung an die Gelände- und Standortverhältnisse anpassen. Aus all dem ergebe sich, daß die Gebäude, insbesondere jenes im Osten der Liegenschaft, zwar als provisorische Nutzung im Zusammenhang mit einer Schafhaltung möglich seien, daß sie aber nicht einer planvollen und auf Nachhaltigkeit abgestimmten Betriebsführung entsprechen. Auf Befragen des Vertreters des Beschwerdeführers stellte der Amtssachverständige noch fest, daß in der Schafhaltung für die Winterhaltung von einem Flächenbedarf für die Stallung mit rund 1,5 m² pro Muttertier und mit einem Bergeraumbedarf zur Lagerung von Futtermitteln mit 4 m³ pro Muttertier auszugehen sei. Auf die Frage, wieviele Personen erforderlich seien, um die Schafe der angeführten Zahl betreuen zu können, führte der Sachverständige aus, daß der Arbeitszeitbedarf in der Schafhaltung zunächst von subjektiven Gegebenheiten im Einzelbetrieb abhängen, generelle Normzahlen derzeit nicht angegeben werden können. Grundsätzlich sei die Schafhaltung auch vom Arbeitsaufwand als extensive Betriebsform anzusehen, welche insbesondere bei Weidebetrieb während der Vegetationsperiode nur einen geringen Arbeits- und Betreuungsaufwand erfordere. Aus der Sicht des landwirtschaftlichen Sachverständigen sei überdies im Zusammenhang zwischen dem erforderlichen Arbeitsaufwand in der Schafhaltung und den eingereichten Wirtschaftsgebäuden kein fachlicher Zusammenhang erkennbar.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die NÖ Landesregierung die Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Nach einer Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der hier maßgeblichen Rechtslage bejahte

die Gemeindeaufsichtsbehörde zunächst das Vorliegen einer nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit. In Übereinstimmung mit dem beigezogenen Amtssachverständigen für die Landwirtschaft nahm die Behörde für einen Betrieb der angeführten Art auch die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden grundsätzlich als erforderlich an. Sie teilte die Auffassung des Amtssachverständigen, daß die eingereichten Baulichkeiten nicht einer planvollen und auf Nachhaltigkeit abgestimmten Betriebsführung entsprechen. Die Gemeindeaufsichtsbehörde sehe keinen Grund, die Schlüssigkeit des Gutachtens des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen in Zweifel zu ziehen. Insbesondere könne der Auffassung des Beschwerdeführers nicht gefolgt werden, daß es letztlich auf die betriebsinterne Disposition eines landwirtschaftlich Tätigen ankomme, ob die Anordnung von Wirtschaftsgebäuden auch zweckmäßig erfolge, wenn letztlich nur deren "abstrakte Notwendigkeit" außer Frage stehe. Diese Auffassung hätte, wie der Gemeinderat richtig erkannt habe, zur Folge, daß auch überdimensionierte bzw. über den ganzen Grundbesitz des Bauwerbers verteilte Gebäude bewilligt werden müßten. Eine solche Vorgangsweise würde dem Sinn des § 19 Abs. 4 ROG nicht gerecht. Es dürfe auch nicht außer acht gelassen werden, daß im konkreten Fall mehrere, ursprünglich für ganz andere Zwecke vorgesehene Baulichkeiten in unzusammenhängender Lage dem nunmehr beabsichtigten Betriebskonzept bzw. der tatsächlich gegebenen Betriebsführung angepaßt bzw. nachträglich bewilligt werden sollten. Die hiezu eingeholten Gutachten bzw. die von der Vorstellungsbehörde durchgeführte örtliche Begehung hätten jedoch ergeben, daß bei der Gründung eines vergleichbaren landwirtschaftlichen Betriebes keine baubehördliche Bewilligung für ein derartiges Projekt erteilt werden würde. Demgemäß wäre nicht einzusehen, daß der Bewilligungswerber aus der Tatsache, daß er die zur Bewilligung anstehenden Baulichkeiten bereits konsenslos errichtet habe, gegenüber einem Bewilligungswerber, der eine Betriebsneugründung plane, einen Vorteil ziehen sollte. Die Vorstellungsbehörde könne somit dem Gemeinderat nicht deshalb entgegenreten, weil dieser die Erforderlichkeit der Errichtung der Baulichkeiten im Sinne des § 19 Abs. 4 ROG verneint habe.

In seiner Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt der Beschwerdeführer, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde und der mitbeteiligten Gemeinde erstatteten Gegenschriften hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Zunächst ist davon auszugehen, daß nach dem Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde für die hier in Betracht kommenden Grundflächen des Beschwerdeführers die Widmung Grünland - Landwirtschaft festgesetzt worden ist. Nach § 19 Abs. 4 ROG dürfen im Grünland Neu-, Zu- und Umbauten nur vorgesehen werden, wenn sie für eine Nutzung nach Abs. 2, also hier Landwirtschaft, erforderlich sind.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist bei Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, an die hierfür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen, soll doch verhindert werden, daß die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden könnten, daß jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt. Demnach haben die Gemeindebehörden und auch die belangte Behörde zutreffend zunächst die Frage geprüft, ob die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung zumindest die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes rechtfertigt (vgl. etwa das Erkenntnis vom 17. November 1981, Slg. N.F. Nr. 10.592/A). Die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sind nun übereinstimmend davon ausgegangen, daß die Art der Betriebsführung des Beschwerdeführers zumindest die Annahme einer nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit rechtfertigt.

Hinsichtlich der weiters zu prüfenden Frage, ob für eine solche mögliche landwirtschaftliche Nutzung die dem Ansuchen des Beschwerdeführers zugrundeliegenden Bauten erforderlich sind (vgl. etwa das Erkenntnis vom 28. Mai 1985, Zl. 85/05/0030, BauSlg. Nr. 452), sind die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens verschiedener Meinung. Wenn der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang die Ansicht vertritt, einem landwirtschaftlichen Betrieb komme heutzutage bereits überwiegend landschaftserhaltende und in Zusammenschau ökonomisch-ökologischer Verfahren bestanderhaltende Funktion zu, so mag dies zwar zutreffen, kann aber nicht bedeuten, daß deshalb alle von einem Bauwerber errichteten Bauten im Sinne des § 19 Abs. 4 ROG als erforderlich zu beurteilen sind. Der Beschwerdeführer befindet sich auch im Irrtum, wenn er ganz allgemein ausführt, die Frage der Möglichkeit der Erzielung eines Gewinnes hätte mit der von der Baubehörde zu beantwortenden Frage, ob eine Baubewilligung zu erteilen ist oder nicht, nichts zu tun. Könnte nämlich der Beschwerdeführer nicht einmal als ein Nebenerwerbslandwirt

angesehen werden, so wäre schon aus diesem Grunde die Baubewilligung zu versagen gewesen.

Auch der vom Beschwerdeführer gezogene Vergleich, eine geringe Größe von Wohnungen bzw. die Errichtung "gemeinschaftlicher WC-Anlagen" könne nicht zu einer Versagung einer Baubewilligung führen, trifft nicht zu. Der NÖ Landesgesetzgeber hat nämlich ausdrücklich angeordnet, daß Wohnungen eine bestimmte Mindestgröße aufweisen müssen (vgl. § 45 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976) und für jede Wohnung eine eigene Abortanlage vorgesehen werden muß (vgl. § 55 BO).

Die Baubehörde war entgegen der Meinung des Beschwerdeführers verpflichtet, zu prüfen, ob die Bauten für die von ihm beabsichtigte (und auch tatsächlich schon vorgenommene) Tierhaltung im Sinne des § 19 Abs. 4 ROG als erforderlich zu beurteilen sind. Die dem Verfahren beigezogenen agrartechnischen Amtssachverständigen haben sich nun allerdings nicht damit begnügt, die schon errichteten Baulichkeiten auf ihre Notwendigkeit hin zu überprüfen, sondern sie haben auch Gesichtspunkte einer möglichst wirtschaftlichen und zweckmäßigen Betriebsführung als maßgebliche Kriterien ins Treffen geführt. Derartige Kriterien sind aber von der Baubehörde bei Beantwortung der Frage, ob Bauten für eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 19 Abs. 4 ROG erforderlich sind, nicht zu prüfen. Daß die bisherigen Bauten eine Betriebsführung ermöglichen, hat der Beschwerdeführer im übrigen schon dadurch dargetan, daß er seinen landwirtschaftlichen Betrieb immerhin bereits durch Jahre führt und tatsächlich auch entsprechend ausgebaut hat, wie die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten zeigen. Damit übersieht der Verwaltungsgerichtshof keineswegs, daß eine andere Art der Gestaltung des Bauvorhabens durchaus einen größeren Betriebserfolg gewährleisten könnte, wie der Amtssachverständige offensichtlich zum Ausdruck bringen wollte, allein eine derartig weitgehende Prüfung des Bauvorhabens auf seine Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit überschreitet den Aufgabenbereich der Baubehörde. Da die Baubehörden und auch die belangte Behörde dies verkannt haben, ist der angefochtene Bescheid schon aus diesem Grunde mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet.

Im übrigen hat das Verwaltungsverfahren ergeben, daß für die vom Beschwerdeführer vorgenommene und beabsichtigte Tierhaltung jedenfalls gewisse Baulichkeiten als im Sinne des § 19 Abs. 4 ROG als erforderlich anzusehen sind. Die Versagung der Baubewilligung zur Gänze scheint daher nicht verständlich, da die einzelnen Objekte technisch und rechtlich trennbar sind. In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf zu verweisen, daß der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung die Auffassung vertritt, daß dann, wenn ein gegebener Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden kann, die Baubehörde das ganze Bauvorhaben nur dann ablehnen darf, wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen (vgl. etwa das Erkenntnis vom 13. Mai 1986, Zl. 83/05/0204, BauSig. Nr. 673). Der Umstand, daß es sich im Beschwerdefall um die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung handelt, steht dieser Verpflichtung der Baubehörde nicht entgegen. Betrachtet man das in den Einreichplänen dargestellte Bauvorhaben, so zeigt sich etwa, daß die unmittelbar an das Freiluftgehege anschließenden Stall- und Lagerräume genehmigungsfähig sein dürften. Hinsichtlich des zweiten Gebäudekomplexes wäre die Baubehörde verpflichtet gewesen, zu prüfen, inwieweit die errichteten Gebäude nicht ohnehin als baubehördlich bewilligt zu beurteilen sind, sodaß sie zu Unrecht im Einreichplan als Neubau dargestellt worden sind. Soweit die Baulichkeiten widmungswidrig für Wohnzwecke benützt werden, hätte die Baubehörde dafür Sorge tragen müssen, den gesetzmäßigen Zustand herbeizuführen.

Im Zuge des Verfahrens hat der Amtssachverständige auch festgestellt, daß der Baukomplex im Bereich der Einfriedungsmauer im Lageplan unrichtig dargestellt ist, wie auch der Beschwerdeführer in der hiezu ergangenen Stellungnahme eingeräumt hat. Dies hätte dazu führen müssen, daß die Baubehörde den Beschwerdeführer auffordert, die Darstellung im Lageplan zu berichtigen, wenn der Beschwerdeführer dies schon nicht aus eigenem als erforderlich ansah. Wäre freilich das gesamte Bauvorhaben zu Recht zu versagen gewesen, so hätte, wie dies ja offensichtlich auch die Baubehörde zweiter Instanz angenommen hat, ein solches Vorgehen unterbleiben können.

Mit diesen Erwägungen verkennt der Verwaltungsgerichtshof nicht, daß der Beschwerdeführer ohne Erwirkung der hierfür erforderlichen baubehördlichen Bewilligung eine Reihe von Baulichkeiten errichtet hat, doch wäre es hier Aufgabe der Behörde gewesen, schon bei Beginn der Bauführung eine Baueinstellung zu verfügen und nötigenfalls auch zu vollstrecken sowie die gesetzwidrige Vorgangsweise mit entsprechenden Strafen zu ahnden. Wenn die mitbeteiligte Gemeinde in ihrer Gegenschrift ausführt, daß der Fall des Beschwerdeführers beachtliche Folgen zeige, weil immer mehr Baulichkeiten konsenslos errichtet würden, so ist dies letztlich darauf zurückzuführen, daß die Gemeindeorgane der Aktenlage nach nicht die in der Bauordnung vorgesehenen Maßnahmen ergriffen haben, um einem gesetzwidrigen Vorgehen entsprechend zu begegnen.

Der im Verwaltungsverfahren von Vertretern der NÖ Umweltanwaltschaft geäußerten Rechtsauffassung, daß Baulichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nur auf Grundflächen zulässig seien, die im Flächenwidmungsplan als Bauland - Agrargebiet ausgewiesen sind, vermag sich der Verwaltungsgerichtshof nicht anzuschließen. Die Widmung Bauland - Agrargebiet im Sinne des § 16 Abs. 1 Z. 5 ROG betrifft vielmehr typische Dorfgebiete, was insbesondere schon aus der Aufzählung der im Agrargebiet zulässigen Nutzungen eindeutig erkennbar ist (Wohngebäude, dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienende Gebäude, Betriebsgebäude, soweit sie mit Rücksicht auf die Nutzung vorhanden sein müssen). Auch stellt schon § 19 Abs. 2 ROG klar, daß landwirtschaftliche Grünlandflächen nicht nur der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, sondern auch der Deckung familieneigener Wohnbedürfnisse der Inhaber solcher Betriebe.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1989050232.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

19.04.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at