

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

16.09.2003

Geschäftszahl

2002/05/1013

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des Mag. Dr. Herwig Emmer-Reissig, Rechtsanwalt in 3400 Klosterneuburg, Martinstraße 34-36, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 22. Juli 2002, Zl. RU1- V-98041/04, betreffend Erteilung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Königstetten, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit "Bauansuchen" vom 18. August 1998 beantragte der im Jahre 1921 geborene Beschwerdeführer die "baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines landwirtschaftlich genutzten Geräteschuppens mit inkludiertem Stall für Schafe bzw. Bienen und Wetterunterstandsschutzraum für landwirtschaftliche Arbeiter" auf seinen Grundstücken Nr. 1586 und 1587 der Liegenschaft EZ 1044, KG Königstetten. Zur Begründung führte der Beschwerdeführer an:

"Das landwirtschaftliche Betriebskonzept (§ 19 ROG) meines landwirtschaftlichen Betriebes (BNr. 1010 883) auf obigen Grundstücken Nr. 1586 und 1587 der EZ 1044 der KG Königstetten, deren Alleineigentümer ich bin und die einen eigenen Zufahrts- und Bringungsweg von der asphaltierten Straße nach Unterkirchbach, mit Wasservorkommen auf den Grundstücken haben, besteht in der Führung einer heute volkswirtschaftlich wertvollen Bio-Landwirtschaft mit Schaf-, Ziegen- und Bienenzucht, der Verwertung von deren Produkten, sowie allfällige Heilkräuter-Anpflanzung. Zu diesem Zweck ist aber die Errichtung des gegenständlich angesuchten Geräteschuppens mit inkludiertem Stall für Schafe/Ziegen, sowie der Unterbringungsmöglichkeit für Bienenboxen im Winter, sowie eines anhängenden Wetterunterstandsraumes für das arbeitende, landwirtschaftliche Personal und die Errichtung des Geräteschuppens, um Kleingeräte unter Dach unterstellen zu können, unerlässlich."

Die Gesamtfläche der genannten Grundstücke mit der im Grundbuch ausgewiesenen Nutzung "Wald" beträgt 27.759 m².

Dem diesem Antrag beigelegten Einreichplan ist zu entnehmen, dass das zur Bewilligung eingereichte Gebäude über 16 m lang und bis zu 5,45 m breit sein soll. Der Abstellraum für Kleingeräte ist mit 14,95 m² und der Stall für Schafe im Sommer, für Bienen im Winter mit 15,75 m² projektiert. Für beide Räume sind je vier Fenster in der Größe von 145/85 cm und je ein Schiebetor in der Größe von 260/250 cm vorgesehen. Das Gebäude soll auf Betonpunktfundamenten errichtet werden und einen ca. 20 cm dicken gestampften Lehmbooden auf gewachsenem Grund erhalten. Das Gebäude soll mit Dach 3,65 m hoch sein; die Dachneigung 30 Grad betragen.

In der Baubeschreibung wird ausgeführt, dass die Errichtung des Schuppens geplant sei, um Kleingeräte unter Dach unterstellen zu können. Weiters sollen ca. fünf bis zehn Schafe im Sommer Platz finden. Im Winter soll dieser Stall als Lagerraum für Bienenboxen dienen, welche im Sommer im Freien aufgestellt werden. Weiters sei ein Wetterunterstandsraum für Personal, das sich bei einem eventuellen Unwetter im Freien befinde,

ebenso wie ein Vorraum und ein kleiner Abstellraum eingerichtet werden. Elektrischer Strom und Kanalanschluss seien nicht vorgesehen.

Mit Schreiben vom 6. Oktober 1998 trug die Baubehörde dem Beschwerdeführer gemäß § 13 AVG auf, den Antrag innerhalb einer festgesetzten Frist entsprechend den darin näher angeführten Aufträgen zu ändern. Der Beschwerdeführer wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung "um die Mindestangaben gemäß § 19 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 zu ergänzen" sei, insbesondere sei "durch ein Betriebskonzept die Notwendigkeit des Bauwerks im Grünland zu dokumentieren". Hingewiesen wurde der Beschwerdeführer auch darauf, "dass für die Erteilung einer Baubewilligung auch ein positives Gutachten eines agrartechnischen Amtssachverständigen gemäß § 19 NÖ Raumordnungsgesetz erforderlich ist, welches durch die Baubehörde nach Vorliegen der vollständigen Einreichunterlagen eingeholt wird". Der Beschwerdeführer legte in der Folge ein "Betriebskonzept" vor, in welchem der "beabsichtigte Zweck" seines landwirtschaftlichen Betriebes wie folgt umschrieben wurde:

"Gewinnbringende Schaf- und Ziegenzucht und ihrer Erzeugnisse wie: Schafkäse, Ziegenkäse, Ziegenbutter und Ziegenmilch sowie einer Imkerei, ferner der Gewinnung von Futtermitteln (Grasschnitt usw.) für den Jagdbetrieb des Martinschlusses, für den Biopflanzen- und Biosträucheranbau, für die Humus- und Sandgewinnung des Martinschlusses usw. ist die Notwendigkeit der angesuchten landwirtschaftlichen Bauwerke deshalb gegeben und ohne sie kann der bio-landwirtschaftliche Betrieb nicht ausgeübt werden, weil:

a) die gegenständlichen Grundstücke des landwirtschaftlichen Betriebes, einsam und außerhalb jeder Infrastruktur und der Siedlungen Kirchbach und Königstetten gelegen sind, von denen sie ca. 7 km entfernt sind, aber auch vom Martinschloss selbst, von dem sie in Klosterneuburg ca. 25 km entfernt sind und es deshalb völlig unmöglich ist, nicht nur die notwendigen Gerätschaften und Maschinen für die in dem landwirtschaftlichen Betrieb anfallenden Arbeiten, sondern auch die anfallenden Produkte des landwirtschaftlichen Betriebes ständig hinzubringen und auch wieder wegzuführen.

...

Sie müssen vielmehr an Ort und Stelle verwahrt werden.

Hinzu kommt noch,

b) dass ein Transport über den Zufahrtsweg nicht immer möglich ist, weil Unbilden der Witterung die Zufahrt und Rückfahrt mitunter erheblich erschweren, sodass diese stationären landwirtschaftlichen Bauwerke für die Bewirtschaftung unerlässlich sind. Ebenso Schutzzräume für das arbeitende Personal.

..."

In dem von der Baubehörde in der Folge eingeholten Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 20. Jänner 2000 wird ausgeführt:

"Der Antragsteller ist der Eigentümer von zwei Waldgrundstücken, die er für eine Schaf- und eine Ziegenzucht, die Imkerei, die Gewinnung von Futtermitteln (Grasschnitt usw.), für den Biopflanzen- und Biosträucheranbau sowie für die Humus- und Sandgewinnung nutzen möchte. Es bedarf keiner weiteren Erläuterungen, dass diese geplanten Nutzungen auf die vorhandene Fläche nur nicht abgestimmt sind, sondern diese ganz offenbar entgegenstehen bzw. überhaupt undenkbar sind. Da eine allfällige Umwandlung des Waldbodens zu anderen Zwecken als zu Waldnutzung aber das Forstgesetz ausschließt, entbehrt das vorliegende Konzept jeglicher Grundlage und kann in diesem Sinne nur als nicht praktikabel eingestuft werden. Es kann daher folglich von der Aufnahme einer planvollen, nachhaltigen und zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebsführung nicht einmal im Entferntesten die Rede sein.

Zu dem beantragten Gebäude ist festzuhalten, dass es sich nach seiner Konstruktion und der Ausgestaltung (Grundrissform, Raumanordnung und -größen, Fensteranordnung und Gestaltung, Dachform) bzw. auch nach seiner optischen Erscheinung um keinen landwirtschaftlichen Zweckbau handelt. Selbst einem fachlich nicht Geschulten ist dies beim ersten Blick in die vorgelegten Einreichunterlagen offenkundig erkennbar.

Das geplante Bauvorhaben dient somit aus den genannten Gründen nicht schlüssig und nachvollziehbar der Ausübung der Landwirtschaft und steht daher im Widerspruch zu der auf dem gegenständlichen Grundstück ausgewiesenen Grünlandwidmung.

Auf die Frage nach der Erforderlichkeit ist in weiterer Folge nach den eingangs zitierten Bestimmungen gar nicht mehr einzugehen."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 16. Februar 2000 wurde der Antrag des Beschwerdeführers abgewiesen.

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 3. Juli 2000 ebenfalls als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 10. Jänner 2001 wurde der gegen den Bescheid der Berufsbehörde erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers Folge gegeben, dieser Berufsbescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Marktgemeinde Königstetten zurückverwiesen. Begründend führte die Vorstellungsbehörde aus, der Gemeinderat habe zu klären, ob die landwirtschaftlichen Flächen des Beschwerdeführers zur Gänze Waldgrundstücke seien und sich deshalb

das Betriebskonzept nicht realisieren lasse. Nicht nachvollziehbar sei das den gemeindebehördlichen Entscheidungen zugrunde gelegte landwirtschaftliche Gutachten insoweit, als das zur Bewilligung eingereichte Gebäude nicht als landwirtschaftlicher Zweckbau angesehen worden sei.

Die Berufungsbehörde holte in der Folge ein Gutachten des forstwirtschaftlichen Sachverständigen der Bezirkshauptmannschaft Tulln vom 19. März 2001 ein, in welchem ausgeführt wird, dass die beiden Grundstücke des Beschwerdeführers mit nördlicher Exposition parallel zu einem nach Nordwesten in den Eberhartsbach entwässernden Graben verlaufen und überwiegend den für diese Region des Wienerwaldes typischen Bestandsaufbau mit Rotbuchen, Hainbuchen, Lärchen, Eichen und Birken zeigten. Durch vorherige Nutzung sei zumindest der talwärts eines unbefestigten Aufschließungsweges gelegene Bestand mit durchschnittlich 15 bis 20 Jahren deutlich jünger als der benachbarte Wald. Unmittelbar im Anschluss an die Landesstraße von Kirchberg Richtung Hainbuch befände sich eine ebene, durchwegs mit Erlen bestockte, vernässte Fläche, deren Alter nach Jahrringzählung mit durchschnittlich 30 Jahren exakt erhoben habe werden könne. Lediglich rund 50 m nordwestlich der Landesstraße unmittelbar östlich des in dieselbe einbindenden Rückweges sei eine mit forstlichen Gehölzen weitgehend unbestockte Fläche im Ausmaß von 1.500 m² gelegen. Der gleichmäßige Kronenaufbau von vier etwa 80jährigen Solitärbirnbäumen und die für langjährige Brachen typische Bodenvegetation dominanter Gräser weise die Blöße als ehemalige Wiese und damit als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Ein räumlicher Zusammenhang mit der forstlichen Bewirtschaftung, beispielsweise durch eine zwischenzeitliche Verwendung der Fläche als Holzlagerplatz sei jedenfalls nicht ableitbar, da keine jüngeren Anzeichen (innerhalb der letzten 15 Jahre) an auch nur irgendeiner wirtschaftlichen Nutzung erkannt werden könnten. Das Grundstück Nr. 1586 erfülle die für die Waldeigenschaft gemäß Forstgesetz maßgeblichen Parameter durch die Bestockung mit forstlichem Bewuchs im erforderlichen Ausmaß und einer Überschilderung von mehr als fünf Zehntel auf einer Fläche von

16.469 m² und das Grundstück Nr. 1587 auf einer Fläche von

9.790 m². Demnach seien entsprechend dem beiliegenden Lageplan rund 1.000 m² auf Grundstück Nr. 1686 und rund 500 m² auf Grundstück Nr. 1587 nicht Wald im Sinne des Forstgesetzes.

Im Schriftsatz vom 19. März 2001 führte der Beschwerdeführer zur "Realisierbarkeit des Betriebskonzeptes" aus, dass als erste Phase des Betriebskonzeptes eine Imkerei errichtet werde, die weiteren Phasen des Betriebskonzeptes seien erst nach erfolgter Genehmigung des Bauansuchens durchführbar. Im Schriftsatz vom 4. April 2001 ergänzte der Beschwerdeführer sein Vorbringen unter Bezugnahme auf das forstwirtschaftliche Gutachten dahingehend, dass sein angeführtes Betriebskonzept "realisierbar" sei. Die Imkerei diene dem Zweck der Gewinnung natürlichen Honigs, insbesondere Waldhonig, durch Aufstellen von Bienenstöcken auf seinen Grundstücken insbesondere der unbestockten landwirtschaftlichen Fläche von 1.500 m², aber auch der anschließenden Waldfläche. Das beantragte Bauwerk diene dieser Imkerei nicht nur zum Schutze der Bienenvölker vor den Unbilden der Witterung sowie der Arbeit in der Imkerei selbst, sondern auch der Aufbewahrung der notwendigen Gerätschaften und zum Schutz der Arbeitenden an Ort und Stelle. Das Gebäude sei daher für die Imkerei erforderlich, wobei diese Imkerei ein Teil der in seinem Martinschloss vertraglich mit der Imkerei Harald S. vereinbarten Imkerei sei, für die gleichermaßen ein bereits im Schlosspark bestehendes Bauwerk diene. Das Gebäude sei für die Realisierung des Betriebsvorhabens erforderlich. Weiters diene das Gebäude "einer gewinnbringenden Schaf- und Ziegenzucht und ihrer Erzeugnisse, wie Schafkäse, Ziegenkäse, Ziegenbutter und Ziegenmilch, welche ebenfalls auf der unbestockten landwirtschaftlichen Fläche von 1.500 m² mit tierischem Auslauf in die bestockte Fläche, laut Betriebskonzept nach Errichtung des angesuchten, landwirtschaftlichen Bauwerks, das hierfür erforderlich ist, vorgenommen werden wird". Ebenso diene das Gebäude "der Gewinnung von Futtermitteln und der Biopflanzen- und dem Biosträucheranbau". Auch dies sei auf jener landwirtschaftlich genutzten Fläche von 1.500 m², sowie auf der anschließenden Waldfläche möglich; auch für die Futtermittelgewinnung und den Anbau von Biopflanzen und Biosträuchern sei der angesuchte landwirtschaftliche Nutzbau für den Schutz der Arbeitenden vor den Unbilden der Witterung, als Abstellraum für Kleingeräte sowie als Lagerraum für die gewonnenen Bodenprodukte ebenso wie für die Tierzucht unerlässlich. Des Weiteren sei die "Gewinnung von Humus und Sand" für das Martinschloss vorgesehen. Auf den Grundstücken befänden sich auch zwei kleinere Humus- und Sandgewinnungsmöglichkeiten, deren Abbaumöglichkeiten im Martinschloss Verwendung fänden (Fassadenrenovierung, etc.). Auch für diese Materialien diene zur Zwischenlagerung das angesuchte landwirtschaftliche Bauwerk.

Mit Bescheid vom 17. April 2001 stellte die Bezirkshauptmannschaft Tulln fest, dass im südwestlichen Bereich der Grundstücke Nr. 1586 und Nr. 1587, KG Königstetten, eine Teilfläche von rund 1.500 m² (1.000 m² des Grundstückes Nr. 1586 und 500 m² des Grundstückes Nr. 1587) nicht Wald im Sinne des Forstgesetzes sei.

Der landwirtschaftliche Sachverständige erstattete am 31. Oktober 2001 hierauf folgendes Gutachten:

"Nach der gängigen Rechtsprechung zu § 19 NÖ Raumordnungsgesetz ist bei einer Bauführung im Grünland-Land- und Forstwirtschaft in einem ersten Schritt zunächst einmal zu prüfen, ob eine geplante Nutzung überhaupt die Annahme einer widmungsgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung rechtfertigt. Erst bei Bejahung dieser Frage ist in einem weiteren Schritt zusätzlich auch noch zu beurteilen, ob das beantragte Bauwerk seinem Umfang nach für die festgestellte widmungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung erforderlich

ist. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist ferner auf geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund Bedacht zu nehmen.

Im Rahmen dieser zweistufigen Beurteilung (1. Schritt:

Prüfung im Hinblick auf das Vorliegen eines widmungskonformen Landwirtschaftsbetriebes; 2. Schritt: eigentliche Erforderlichkeitsprüfung) 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.

Zum Begriff 'landwirtschaftliche Nutzung' im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen hat der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt Stellung genommen und dabei die Auffassung vertreten, dass nicht schon jede landwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne darunter zu verstehen ist. Zur Vermeidung einer missbräuchlichen Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur angeführten Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, hat der Verwaltungsgerichtshof daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, d.h. eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebes rechtfertigt.

Aus dem oben zitierten Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Tulln geht hervor, dass im südwestlichen Bereich der Grundstücke Nr. 1586 und 1587, beide KG Königstetten, eine Teilfläche von rund

1.500 m² (1.000 m² des Grundstückes Nr. 1586 und 500 m² des Grundstückes Nr. 1587) nicht Wald im Sinne des Forstgesetzes ist. Diese Teilfläche ist weitgehend unbestockt und mit vier etwa 80jährigen Solitärbirnbäumen und einer für langjährige Brachen typischen Bodenvegetation (dominante Gräser) ausgestattet. Da die im Kataster als Wald ausgewiesenen Grundstücke Nr. 1586 und 1587 ein Flächenausmaß von insgesamt 27.759 m² haben, handelt es sich somit bei 26.259 m² um einen Wald.

Im konkreten Fall kann aus den vorgelegten Unterlagen und Angaben des Konsenswerbers eine landwirtschaftliche Nutzung im raumordnungsrechtlichen Sinn nicht abgeleitet werden. Das Betriebskonzept und auch die weiteren Eingaben des Berufungswerbers enthalten eine bloße Aufzählung verschiedener Tätigkeiten, wie diese jedoch im Detail aussehen und wie diese tatsächlich umgesetzt werden sollen, darüber liegen keinerlei Anhaltspunkte vor. Die vorliegenden Angaben sind als reine Absichtserklärungen zu werten, die eine planvolle, nachhaltige und zumindest nebenberufliche landwirtschaftliche Betriebsführung in keiner Weise rechtfertigen können. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch noch, dass die Verwirklichung unterschiedlichster Tätigkeiten wie eine gewinnbringende Schaf- und Ziegenzucht, eine Gewinnung von Futtermitteln, ein Biopflanzenanbau sowie eine Humus- und Sandgewinnung auf einer zur Verfügung stehenden Fläche von höchstens 1.500 m² von vornherein an ihre Grenzen stößt bzw. die generelle Durchführbarkeit wohl durchaus zu hinterfragen ist. Die verbleibende Fläche stellt einen Wald dar und ist für die angeführten Nutzungen entweder nicht geeignet oder sind diese nach forstrechtlichen Bestimmungen gar nicht denkbar.

Die Angaben zur Bienenhaltung auf den Grundstücken Nr. 1586 und 1587 beschränken sich ebenfalls darauf, dass ebenfalls eine Imkerei beabsichtigt ist. Laut Eingabe vom 4. April 2001 soll die geplante Bienenzucht jedoch gar nicht einmal vom Berufungswerber selbst betrieben werden. Ungeachtet dessen soll nicht unerwähnt bleiben, dass bei einer zeitgemäßen Magazinimkerei die Bienenvölker heutzutage ganzjährig im Freien aufgestellt werden und eine Unterbringungsmöglichkeit für die Bienen (Bienenhütte) aus fachlicher Sicht überhaupt nicht notwendig ist.

Zusammenfassend ergibt sich somit aus den vorliegenden Unterlagen des Herrn (Beschwerdeführer), dass die behauptete Nutzung auf den Grundstücken Nr. 1586 und 1587 in keiner Weise die Annahme einer widmungsgemäßen, d.h. planvollen nachhaltigen und zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebsführung rechtfertigen kann. Da somit das eingereichte Bauvorhaben nicht der Ausübung einer landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes dient, steht es schon aus diesem Grund im Widerspruch zu der auf den gegenständlichen Grundstücken ausgewiesenen Grünlandwidmung. Entsprechend den eingangs zitierten rechtlichen Rahmenbedingungen ist daher auf die eigentliche Erforderlichkeitsprüfung gar nicht mehr einzugehen.

...

Die vorliegende Grundrissform und Gestaltung des Gebäudes sind für landwirtschaftliche Geräteschuppen vollkommen untypisch. Im Sinne einer zweckmäßigen und kostengünstigen Bauweise wird stets danach getrachtet, landwirtschaftliche Bauwerke möglichst einfach und funktionell herzustellen (z.B. rechteckiger und regelmäßiger Grundriss, einfache Dachkonstruktion usw.). Unregelmäßige Grundrisse und spitze Winkel würden einer landwirtschaftlichen Nutzung nur hinderlich sein. Weiters weisen die vorgesehenen Räumlichkeiten eine Größe auf (1,22 m² bis 15,75 m²), die für eine echte landwirtschaftliche Betriebsweise praktisch nicht mehr geeignet ist. Ein fünfeckiger Vorraum, ein Abstellraum in der Größe von 1,22 m², ein Flur sowie ein eigener Wetterunterstand sind außerdem für einen landwirtschaftlichen Geräteschuppen absolut unüblich. Ebenso würde der geplante Niveauunterschied (drei Stufen vom Kleingeräteabstellraum zum Vorraum) einer rationellen Nutzung entgegenstehen. Ein einziger Raum soll sowohl als Schafstall (Sommer) als auch als Bienenhütte (Winter) dienen. Dies ist in der praktischen, erwerbsorientierten Landwirtschaft undenkbar, weil jede dieser

Nutzungen ganz unterschiedliche Ansprüche hat, und weist einmal darauf hin, dass eben gar keine echte landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt ist.

Aus den angeführten Gründen ergibt sich daher eindeutig, dass es sich bei dem gegenständlichen Bauwerk um keinen landwirtschaftlichen Zweckbau handelt. Da das beantragte Gebäude keine übliche und zweckmäßige landwirtschaftliche Ausgestaltung aufweist, dient es nicht einem Landwirtschaftsbetrieb und steht es daher auch in dieser Hinsicht im Widerspruch zu der im Flächenwidmungsplan eingetragenen Grünlandwidmungsart".

Der Beschwerdeführer äußerte sich zu diesem Gutachten und ergänzte sein Beweisanbot zum Nachweis der Erforderlichkeit des beantragten Gebäudes.

Mit Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Königstetten vom 29. Jänner 2002 wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde erster Instanz vom 16. Februar 2000 als unbegründet abgewiesen. Der Entscheidung wurde das oben wiedergegebene Sachverständigengutachten zu Grunde gelegt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. In der Begründung wird hiezu ausgeführt, dass der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der Erforderlichkeit nach § 19 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 angewendet habe. Der landwirtschaftliche Sachverständige habe auf Grund der geringen landwirtschaftlichen Fläche von 1.500 m² schlüssig und nachvollziehbar ausgeführt, dass eine nachhaltige erwerbsorientierte, zumindest nebenberufliche Bewirtschaftung hier nicht vorliege. Die Waldfläche von 2,6 ha sei zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht heranzuziehen. Die Unschlüssigkeit des eingereichten Vorhabens liege schon darin, dass der Beschwerdeführer auch die Waldfläche in sein Betriebskonzept einbezogen habe, was nicht richtig sei. Der Sachverständige sei richtiger Weise von der zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehenden Fläche von

1.500 m² ausgegangen. Im Hinblick darauf, dass das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen der Rechtslage entspreche, wäre es dem Beschwerdeführer frei gestanden hiezu ein Gegengutachten vorzulegen; dies habe er jedoch nicht getan. Der Beschwerdeführer habe kein Recht, die Heranziehung eines anderen landwirtschaftlichen Sachverständigen zu verlangen; auch ein anderer landwirtschaftlicher Sachverständiger hätte auf Grund der Rechtslage zu keinem anderen Ergebnis kommen können. Richtig sei, dass die Bescheide der Baubehörde der in der Berufung angeführten EU-Bestimmung nicht widersprechen dürfen, jedoch sei die österreichische Rechtsordnung einzuhalten, im konkreten Fall die Bestimmung des § 19 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 1976. Das Vorhaben des Beschwerdeführers wäre auf einer als Bauland-Agrargebiet gewidmeten Fläche nicht ausgeschlossen. Eine Verletzung von Rechten des internationalen Rechtes liege nicht vor. Unzutreffend sei die Behauptung des Beschwerdeführers, dass der Gemeinderat kein eigenes Ermittlungsverfahren durchgeführt hätte. Der landwirtschaftliche Sachverständige habe selbst örtliche Erhebungen durchgeführt; die gegenteilige Behauptung des Beschwerdeführers sei aktenwidrig. Der Beschwerdeführer stelle nicht in Abrede, dass die Imkerei nicht von ihm selbst, sondern von einem Imkermeister aus H. betrieben werde. Die Bienenzucht sei daher nicht als Teil seines landwirtschaftlichen Betriebes anzusehen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 (in der Folge: BO) hat die Baubehörde über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den im § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 6 leg. cit. angeführten Bestimmungen besteht.

Gemäß § 20 Abs. 1 leg. cit. hat die Baubehörde bei Anträgen nach § 14 (das sind bewilligungspflichtige Bauvorhaben) vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstückes, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone,

...

entgegensteht.

Gemäß § 14 Z. 1 leg. cit. bedarf der Neu- und Zubau von Gebäuden einer Baubewilligung.

Gemäß § 4 Z. 6 leg. cit. ist ein Gebäude ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.

Gemäß § 19 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (in der Folge: ROG) ist im Grünland ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der BO nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 (im vorliegenden Fall: Ausübung einer Landwirtschaft) erforderlich ist. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

In Baubewilligungsverfahren betreffend Bauvorhaben im Grünland ist auch die Bestimmung des § 19 Abs. 2 Z. 6 BO von Bedeutung wonach die Baubeschreibung bei Bauwerken im Grünland jedenfalls auch Angaben über dessen Notwendigkeit nach § 19 ROG ("z.B. durch ein Betriebskonzept") haben muss.

Der Beschwerdeführer beruft sich bezüglich der Bewilligungsfähigkeit des hier zu beurteilenden Gebäudes auf dessen Erforderlichkeit für den Betrieb seiner (von ihm betriebenen bzw. beabsichtigten) Landwirtschaft im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 1a BO.

Im Beschwerdefall steht außer Streit, dass sich die Grundstücke des Beschwerdeführers, auf welchen das zur Bewilligung eingereichte Gebäude errichtet werden soll, im Grünland liegen (§ 19 Abs. 1 ROG).

Die Errichtung eines solchen bewilligungspflichtigen Gebäudes im Grünland ist jedoch - wie sich aus der dargestellten Rechtslage ergibt - nur dann zulässig, wenn es u.a. für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit eines Bauvorhabens für land- und forstwirtschaftliche Zwecke ist nicht schon dann zu bejahen, wenn eine solche Tätigkeit beabsichtigt ist. Der Bauwerber hat vielmehr im Rahmen des eingereichten Bauprojektes die geplante land- und forstwirtschaftliche Nutzung konkret darzulegen. Es genügt also nicht, wenn die bloße Absicht zu einer solchen Nutzung im Verwaltungsverfahren ins Treffen geführt wird (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 29. August 1995, Zl. 95/05/0170). In ständiger Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, an die hierfür maßgeblichen Kriterien einen strengen Maßstab angelegt, weil verhindert werden soll, 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.

Der Beschwerdeführer behauptet nicht, Vollerwerbslandwirt zu sein, vielmehr geht auch er davon aus, das zur Bewilligung eingereichte Gebäude im Rahmen eines von ihm geführten landwirtschaftlichen Nebenerwerbes zu benötigen, ohne jedoch die Abläufe seines - großteils erst beabsichtigten - Betriebes näher zu erläutern, wie schon der Sachverständige der Berufungsbehörde zutreffend aufgezeigt hat. Zu dem Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen hat der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt Stellung genommen und dabei die Auffassung vertreten, dass nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne darunter zu verstehen ist. Nicht eine jede solche Tätigkeit zu regeln ist Sinn und Zweck raumordnungsrechtlicher Bestimmungen bzw. der auf Grund solcher Bestimmungen ergangenen Flächenwidmungspläne, sondern nur solche Tätigkeiten, die auf Grund ihres Umfanges überhaupt geeignet sind, Raumordnungsbelange zu berühren. Zur Vermeidung einer missbräuchlichen Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur angeführten Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, hat der Verwaltungsgerichtshof daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, d.h. eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (d.h. der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 2002, Zl. 2001/05/0002, mit weiteren Nachweisen). Ob zumindest ein solcher landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, aber auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab: Dieser kann vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne der zuvor zitierten Rechtsprechung schließen lässt, d.h. vor allem im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum (reinen) "Hobby", ein Indiz dafür sein, ob eine über einen bloßen Zeitvertreib hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung im hier maßgebenden Sinne vorliegt. Wenn in einem solchen Fall von vornherein ausgeschlossen ist, dass die aus der geplanten Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer über den damit zusammenhängenden Ausgaben bleiben, kann dies gegen die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes sprechen. Erst wenn eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieser Ausführungen zu bejahen ist, ist in weiterer Folge zu prüfen, ob das Bauwerk im Sinne des § 19 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 ROG im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 25. Jänner 2000, Zl. 98/05/0163, mit weiteren Nachweisen). Für den Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen sind daher diesbezügliche Regelungen im Bauernsozialversicherungsrecht - auf die der Beschwerdeführer auch Bezug nimmt - nicht von entscheidender Bedeutung (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. April 1998, Zl. 97/05/0282).

Die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung ist demnach an Hand eines konkreten, von den Gegebenheiten im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde ausgehenden Betriebskonzeptes zu beurteilen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. April 1997, Zl. 94/10/0148). Im Rahmen des eingereichten Bauprojektes muss daher - wie dies auch im § 19 Abs. 2 Z. 6 BO ausdrücklich gefordert ist - die geplante landwirtschaftliche

Nutzung im Rahmen eines solchen Betriebskonzeptes dargelegt werden; das Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ist streng an Hand dieses Betriebskonzeptes zu prüfen (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 29. August 1995, Zl. 95/05/0170, und vom 17. September 1996, Zl. 96/05/0076). Um beurteilen zu können, ob wenigstens eine auf einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb gerichtete Tätigkeit vorliegt, hat also ein solches Betriebskonzept konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes dahingehend zu enthalten, dass vom Sachverständigen beurteilt werden kann, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. April 1998, Zl. 97/05/0282).

Trotz der von der Behörde gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufgetragenen Verbesserung (zur im Beschwerdefall ausreichenden Ausgestaltung des Verbesserungsauftrages und einer allfälligen Manuduktionspflicht im Sinne des §13a AVG vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. April 1998, Zl. 97/05/0282) hat der Beschwerdeführer im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden - wie der landwirtschaftliche Amtssachverständige zutreffend in seinem Gutachten ausführt - sein Betriebskonzept nicht im Sinne der vorzitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes insoweit konkretisiert, dass daraus eine Tätigkeit im Sinne eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbes erschlossen werden könnte, vielmehr konnten die Behörden auf Grund der Angaben des Beschwerdeführers ohne Rechtsirrtum davon ausgehen, dass für die vom Beschwerdeführer angegebenen, von ihm (erst) beabsichtigten landwirtschaftlichen Tätigkeiten die Errichtung des beschwerdegegenständlichen Gebäudes nicht erforderlich ist.

Aus diesen Gründen bedurfte es daher auch keiner weiteren Ermittlungen durch die Behörden. Die behaupteten Rechtsverletzungen liegen nicht vor.

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

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG Abstand genommen werden.

Wien, am 16. September 2003