

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

15.06.2011

Geschäftszahl

2008/05/0069

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger, Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zöchling, über die Beschwerde der M K in M, vertreten durch Mag. Hubert Hohenberger, Rechtsanwalt in 2320 Schwechat, Brauhausstraße 9A/12, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 19. Februar 2008, Zl. RU1-BR-424/008-2005, betreffend eine Bausache (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde S), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.286,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

A. Zunächst ist auf das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2002, Zl. 2000/05/0068, Slg. Nr. 15.768 A/2002, hinzuweisen, mit dem der Bescheid der belangten Vorstellungsbehörde vom 11. November 1999 (1. Vorstellungsbescheid) über Beschwerde der Mutter als Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben wurde. Zur Vorgeschichte ergibt sich aus diesem Erkenntnis Folgendes:

Die Beschwerdeführerin (gemeint: die Mutter der Beschwerdeführerin) ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 100, EZ. 559, KG M, auf dem sie hauptberuflich einen landwirtschaftlichen Betrieb führt. Auf dem im Bauland-Wohngebiet gelegenen Grundstück befindet sich ein baubehördlich bewilligtes Nebengebäude.

Die Beschwerdeführerin beantragte am 29. Dezember 1998 die Baubewilligung zur Änderung des Verwendungszweckes des Nebengebäudes auf "Pferdestall und Lagerraum für Pferdemist", wobei die Unterbringung von 4 Pferden in Aussicht genommen sei; beabsichtigt ist sowohl die Pferdezucht als auch der Einsatz der Pferde im landwirtschaftlichen Betrieb. Der Mist solle nicht im Freien, sondern unter einem Flugdach gelagert werden. Die Lagerdauer solle maximal vier Monate betragen. Dem Antrag waren Pläne beigegeben.

Die Beschwerdeführerin wurde seitens der Baubehörde darauf hingewiesen, dass ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliege. Dieses könne jedoch nicht bewilligt werden, da Pferdeställe im Bauland-Wohngebiet nicht zulässig seien.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 23. März 1999 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin im Vorverfahren gem. § 20 Abs. 3 NÖ BauO 1996 abgewiesen. Der Bürgermeister stützte sich auf eine frühere, ebenfalls ein Projekt der Beschwerdeführerin zur Errichtung eines Pferdestalles betreffende Vorstellungsentscheidung der belangten Behörde. Demnach sei die Errichtung einer Pferdestallung bzw. einer Düngerstätte im Bauland-Wohngebiet, unabhängig von der Anzahl der Pferde sowie den davon ausgehenden Emissionen und Beeinträchtigungen, auf Grund der Flächenwidmung nicht zulässig.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung. In dieser wies sie insbesondere auf die Änderung der Definition von Bauland-Wohngebiet in § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG hin. Nach alter Rechtslage sei eine Betriebstypenprüfung nach abstrakten Gesichtspunkten vorzunehmen gewesen. Nunmehr komme es jedoch auf die Lärm- und Geruchsbelästigung bzw. sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung durch den konkreten Betrieb an. Es sei daher die Zulässigkeit einer Pferdehaltung im Bauland-Wohngebiet danach zu

beurteilen, ob die von den vier Pferden ausgehenden Emissionen das örtlich zumutbare Ausmaß in der konkret gegebenen Situation überstiegen oder nicht. Dafür bedürfe es der Einholung der erforderlichen Gutachten.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen (1. Gemeinderatsbescheid). Der Gemeinderat berief sich auf verschiedene Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes, aus denen sich die Unzulässigkeit einer Pferdehaltung im Bauland-Wohngebiet eindeutig ergebe.

Die Beschwerdeführerin erhob gegen diesen Bescheid Vorstellung, in der sie ausführte, der Gemeinderat sei auf die Änderung des NÖ ROG nicht eingegangen, die zitierten verwaltungsgerichtlichen Erkenntnisse stammten aus den Jahren 1986 bis 1994 und würden darüber hinaus nur zum Teil die niederösterreichische Rechtslage betreffen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung von der belangten Behörde als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde schloss sich den Ausführungen im angefochtenen Bescheid vollinhaltlich an. Die Auffassung der Beschwerdeführerin hinsichtlich der NÖ ROG-Novelle 1995 sei nicht zutreffend, zumal darin die frühere Rechtslage insofern klargestellt worden sei, als für die Tierhaltung, welche über die übliche Haltung von Haustieren hinaus gehe, das Bauland- Agrargebiet vorgesehen sei. Daher sei nach Ansicht der Aufsichtsbehörde die bisherige Judikatur zur niederösterreichischen Rechtslage weiter aufrecht.

2. Im Erkenntnis Zl. 2000/05/0068 stellte der Verwaltungsgerichtshof folgende Überlegungen an:

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 1. September 1998, Zl. 98/05/0073, ausgesprochen, dass auch vor der Novelle LGBL Nr. 8000-10 erlassene Flächenwidmungspläne im Hinblick auf § 30 Abs. 5 NÖ ROG idF LGBL Nr. 8000-10 nach dem NÖ ROG in der Fassung dieser Novelle auszulegen sind. Im vorliegenden Fall ist demnach der Inhalt der Widmungsart "Bauland-Wohngebiet" aus § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG idF der Novelle LGBL Nr. 8000-10 zu erschließen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der Maßstab für die Beurteilung als eine im Hinblick auf die Flächenwidmung zulässige Betriebstype durch die Baubehörde nicht ein in seinen Betriebsmitteln bis ins einzelne festumrissener konkreter Betrieb, sondern die Betriebstype, die nach der Art der dort üblicherweise nach dem jeweiligen Stand der Technik verwendeten Anlage und Einrichtung (einschließlich der zum Schutz vor Belästigungen typisch getroffenen Maßnahmen), sowie nach der Art der demgemäß herkömmlich entfalteten Tätigkeit einem bestimmten (abstrakten) Betriebsbild entspricht ("Betriebstypenprüfung"; siehe dazu *Hauer*, Der Nachbar im Baurecht⁵, 261 ff.).

Die niederösterreichische Landesregierung hat in ihrem Motivenbericht zur Regierungsvorlage zur Novelle LGBL Nr. 8000-10 zu den neuen Abs. 1 und 2 des § 16 NÖ ROG ausgeführt:

"Auf Grund des bisherigen Wortlautes war die Zulässigkeit eines Betriebes von einer Betriebstypenprüfung abhängig. Dadurch kam es immer wieder zu Verzögerungen im Bauverfahren und wurden zahlreiche Vorhaben blockiert bzw. verhindert. Daher sollen die in den Z. 1 - 3 und 5 angeführten Definitionen für Wohn-, Kern-, Betriebs- und Agrargebiete jeweils nicht auf die generelle Eignung der Betriebe, 'Umweltbelastungen verursachen zu können', abstellen, sondern, ob der Betrieb die Lärm- und Geruchsbelästigungen bzw. sonstige schädliche Einwirkungen tatsächlich verursacht. Damit soll analog zum steiermärkischen Raumordnungsgesetz eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung erreicht werden."

Die Gesetzesmaterialien bringen somit zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber durch die Neufassung der Definition des Bauland-Wohngebietes in § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG von der bisherigen Rechtslage und der dazu ergangenen bisherigen ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben aller Art abgehen wollte.

Davon ausgehend kann ein Pferdestall nicht alleine deshalb, weil er der landwirtschaftlichen Nutzung dient, als der Widmungsart Bauland-Wohngebiet widersprechend (§ 20 Abs. 1 Z. 1 NÖ BauO 1996) angesehen werden. Das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 1986, Zl. 86/05/0028, BauSlg 827, (zitiert bei *Hauer/Zaussinger*, NÖ Baurecht⁶, S. 991, E 36, wobei kommentiert wird, dass es durch die neue Rechtslage überholt sein dürfte) beruht auf dem durch den Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis vom 10. Dezember 1987, VfSlg Nr. 11573 aufgehobenen Wortlaut des § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 1976; das Erkenntnis vom 20. März 1984, Zl. 83/05/0202, hatte die Wohngebietsdefinition des NÖ ROG 1968 als Grundlage, die überhaupt keine Betriebe im Wohngebiet vorsah.

Nach nunmehriger Rechtslage sind im Wohngebiet Betriebe aller Art, insbesondere auch landwirtschaftliche Betriebe, grundsätzlich zulässig, sofern sie in das Ortsbild eingeordnet werden können und die konkret von ihnen ausgehende Emissionsbelastung das örtlich zumutbare Ausmaß nicht übersteigt. Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ist auf Grund von Sachverständigengutachten festzustellen, wobei sich die Prüfung der Emissionen im Allgemeinen mit der Prüfung nach § 48 NÖ BauO 1996, dessen Abs. 2 wieder auf den Flächenwidmungsplan verweist, decken wird.

Unabhängig davon, welche Bedeutung der Streichung des Wortes "können" im neuen § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG zuzubilligen ist (siehe dazu die umfangreiche Erörterung bei *Hauer/Zaussinger*, aaO, S. 976 f.), bildet der neue Gesetzeswortlaut keinesfalls mehr die Möglichkeit, einem Vorhaben bereits im Stadium der

Vorprüfung (§ 20 Abs. 1 Z. 1 NÖ BauO 1996) die Genehmigung nur deshalb zu versagen, weil die Erfahrung mit Vergleichsbetrieben eine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Belästigungswirkung indiziert.

Dass für die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebe weiterhin in erster Linie das Bauland-Agrargebiet nach § 16 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG vorgesehen ist, ändert entgegen der Auffassung der belangten Behörde nichts daran, dass infolge des insoweit eindeutigen Gesetzeswortlautes ein Betrieb, also auch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Wohngebiet bewilligungsfähig ist, wenn er die zusätzlichen Voraussetzungen der Z. 1 (Ortsbild, keine ortsunübliche Emissionsbelastung) erfüllt. Nach der Neufassung des § 16 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG ist zwar die "sonstige" Tierhaltung, die über die Haltung von Haustieren hinausgeht, ausdrücklich dieser Widmungskategorie zugeordnet. Dies betrifft aber, wie aus dem Wort "sonstige" unzweifelhaft hervorgeht, nicht die Tierhaltung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Übrigen würde der vollständige Ausschluss landwirtschaftlicher Betriebe - zu denen typischerweise die Tierhaltung gehört - aus der Widmung "Wohngebiet" denselben verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen, die der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis vom 10. Dezember 1987, VfSlg Nr. 11573 zum Ausdruck gebracht hat:

"Der Verfassungsgerichtshof hält es für eine sachlich nicht zu rechtfertigende Benachteiligung der an Grund und Boden gebundenen Landwirtschaft, wenn die Möglichkeit einer Widmung fehlt, die vereinzelt bäuerlichen Betrieben in Wohngebieten wenigstens insoweit eine Chance gibt, als die von ihnen ausgehende Lärm- und Geruchsbelästigung und sonstige schädliche Einwirkungen der Umgebung zumutbar sind."

C. Im fortgesetzten Verfahren wurde der Antrag der Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin vom Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit Bescheid vom 2. Dezember 2002 nach § 48 NÖ BauO 1996 iVm § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG abgewiesen (2. Gemeinderatsbescheid).

D. Der dagegen gerichteten Vorstellung gab die belangte Vorstellungsbehörde mit Bescheid vom 30. November 2003 gemäß § 61 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung 1973 statt, behob den bei ihr bekämpften Gemeinderatsbescheid und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurück (2. Vorstellungsbescheid). Dieser aufhebende Vorstellungsbescheid wurde offensichtlich nicht angefochten und ist rechtskräftig.

In der Begründung wies die belangte Behörde darauf hin, dass nach Mitteilung der mitbeteiligten Stadtgemeinde die Mutter der Beschwerdeführerin nach Erhebung der Vorstellung verstorben sei und die nunmehrige Beschwerdeführerin die Vorstellung aufrechterhalte. Eine den Gemeinderatsbescheid belastende Rechtswidrigkeit des Inhalts sah die belangte Behörde darin, dass der Gemeinderat, anstelle über die Berufung abzusprechen, nochmals und somit unzulässiger Weise über das Bauansuchen entschieden habe.

Im Anschluss daran führte die belangte Behörde zum Vorstellungsvorbringen Folgendes aus:

"Ob eine Gefahr oder Belästigung seitens eines Betriebes zu befürchten ist, hat die Behörde im Ermittlungsverfahren festzustellen. Sie hat sich hierbei im allgemeinen der Mithilfe von Sachverständigen usw. eines technischen und eines medizinischen Sachverständigen, zu bedienen. Sache des technischen Sachverständigen ist es, über das Ausmaß der zu erwartenden Immissionen und ihre Art Auskunft zu geben, während es dem medizinischen Sachverständigen obliegt, seine Meinung hinsichtlich der Wirkungen der Immissionen auf den menschlichen Organismus darzulegen (siehe ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, z. B. Erkenntnis vom 24. Februar 1998, Zl. 97/05/0286).

In seinem Gutachten hat der Sachverständige vorerst alle Tatsachen und deren Zusammenhänge anzuführen, die nach seinem Fachwissen für die Beantwortung der Frage (des Beweisthemas) wesentlich sind, die (das) ihm die Behörde gestellt hat. Wenn der Sachverständige in seinem Befund Tatsachen (z.B. veterinärmedizinischer Art oder meteorologische) Daten benötigt, deren Ermittlung nicht zu seinem Fachbereich gehört, dann muss er die Behörde ersuchen, ihm diese zu beschaffen.

Aus den Tatsachen und deren Zusammenhänge, die er im Befund angeführt hat, muss der Sachverständige die Antwort auf die von der Behörde gestellte Fragen so verständlich ableiten, dass auch der Nicht-Sachverständige seinen Gedankengängen folgen kann, sodass wenn nötig Rechtsmittelinstanzen die Richtigkeit der aus den Tatsachen und ihren Zusammenhängen abgeleiteten Schlussfolgerungen (Schlüssigkeit des Gutachtens) nachprüfen können. Der Sachverständige darf aber der Behörde nicht die Entscheidung über eine Rechtsfrage aus dem Mund nehmen (wie groß die Versuchung hiezu ist, hängt natürlich von der Formulierung der Frage ab).

Diesem Erfordernis entspricht das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 10. Juni 2002 in keinsten Weise.

Dieses Gutachten führt nicht die die Grundlage des Gutachtens bildenden Unterlagen an und enthält auch keine Projektsbeschreibung aus der z.B. die Anzahl der beantragten Pferdehaltung hervorgeht. Nach dem hier maßgebenden Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Februar 2002 (Seite 7) sind landwirtschaftliche Betriebe im Wohngebiet grundsätzlich zulässig, sofern sie in das Ortsbild eingeordnet werden können und die konkret von ihnen ausgehende Emissionsbelastung das örtlich zumutbare Ausmaß nicht übersteigt.

Konkrete Ausführungen hierüber enthält das agrartechnische Gutachten nicht, es ist nicht schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, warum der gegenständliche Pferdestall eine örtlich unzumutbare Belästigung hervorruft.

Der medizinische Sachverständige hat in seinem Gutachten ausgeführt, dass subjektive Geruchsbelästigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist aber vom Organismus eines gesunden, normal empfindenden Durchschnittsmenschen auszugehen. Wie schon oben ausgeführt, hat der ärztliche Sachverständige, fußend auf dem Gutachten des technischen Sachverständigen darzulegen, welche Einwirkungen die zu erwartenden Immissionen nach Art und Dauer auf den menschlichen Organismus auszuüben vermögen.

Diesem Erfordernis wird das ärztliche Gutachten nicht gerecht, hiezu verweist die Aufsichtsbehörde auf die oben stehenden Ausführungen zum agrartechnischen Sachverständigen.

Der dem gegenständlichen Verfahren zugrundeliegende Antrag stammt aus dem Jahre 1998, damit beginnt der von der Stadtgemeinde vorgelegt Bauakt.

Die früheren Aktenunterlagen wurden der Aufsichtsbehörde nicht vorgelegt, sohin auch nicht das schon mehrfach erwähnte Gutachten des Herrn Dr. W. aus 1991. Daher kann die Aufsichtsbehörde das diesbezügliche Vorbringen der damaligen Beschwerdeführerin nicht prüfen. Laut den der Aufsichtsbehörde vorliegenden Unterlagen hat ... (die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin) entgegen dem Ansuchen vom Jahre 1991 die Anzahl ihrer Pferde reduziert. Im Hinblick darauf wird sich die Berufungsbehörde im fortgesetzten Verfahren mit diesem Vorbringen auseinanderzusetzen haben.

Zusammenfassend stellt die Aufsichtsbehörde fest, dass der angefochtene Bescheid mehrfach mit der Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet ist."

E. Im abermals fortgesetzten Verfahren fand zunächst zur Aufnahme eines Befundes für die Erstellung eines agrartechnischen Gutachtens eine Erhebung an Ort und Stelle am 11. Dezember 2003 u.a. in Anwesenheit der Beschwerdeführerin und einer Amtssachverständigen für Agrartechnik des NÖ Gebietsbauamtes-M statt; bei dieser Erhebung wurde von der Sachverständigen ein "Betriebskonzept" ausgefüllt, dass von der Beschwerdeführerin und ihrem Rechtsanwalt unterschrieben wurde.

In ihrem Gutachten vom 22. Jänner 2004 kam die Sachverständige zu dem Ergebnis, dass das beantragte Bauvorhaben keiner wie immer gearteten betrieblichen Nutzung diene, sondern einer privaten Pferdehaltung, die von jeder Person durchgeführt werden könne. In ihrem Betriebskonzept habe die Beschwerdeführerin eine mögliche betriebliche Nutzung für das Bauvorhaben im Rahmen einer Landwirtschaft (z.B. für eine Pferdezucht) weder behauptet noch wäre das beantragte Bauvorhaben für eine solche betriebliche Nutzung in technischer und funktioneller Sicht geeignet "(z.B. fehlende Stallflächen für Fohlen bzw. Stuten mit Fohlen; bei 4 erwachsenen Pferden würde dann die angegebene Anzahl der in Summe gehaltenen Pferde infolge der Fohlen nicht nachvollziehbar sein)"; ebenso sei in keiner Weise irgendeine andere (nicht landwirtschaftliche) betriebliche Nutzung des Vorhabens im Betriebskonzept angegeben worden. Bei der Erhebung habe die Beschwerdeführerin bekannt gegeben, im antragsgegenständlichen Gebäude sollten 4 Pferde gehalten werden, die ausschließlich zum privaten Gebrauch und zwar zum Fahren und zum Reiten verwendet werden sollten.

In ihrer Stellungnahme dazu vom 26. April 2004 führte die Beschwerdeführerin u.a. aus, die Auffassung der Sachverständigen, dass die Pferdehaltung ausschließlich zum privaten Gebrauch erfolgen sollte, sei schlichtweg falsch; dies lasse sich insbesondere aus dem Erhebungsblatt der Sachverständigen (Punkt 4. Tierbestand) nicht erschließen, weil sich die Fragestellung nur auf den aktuellen Bestand und nicht auf die zukünftige Nutzung richten würde.

Da es im Lauf der Vorprüfung zu unterschiedlichen Aussagen betreffend die Nutzung gekommen sei, forderte die mitbeteiligte Stadtgemeinde die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 6. Juli 2004 auf, ihren Antrag schriftlich so zu formulieren, dass es außer Zweifel stehe, ob es sich um rein private Tierhaltung oder um einen landwirtschaftlichen Betrieb handle. Sollte eine Nutzung in Form eines landwirtschaftlichen Betriebs beabsichtigt sein, werde die Beschwerdeführerin aufgefordert, die landwirtschaftliche Nutzung unter Anschluss eines Betriebskonzepts genau zu definieren und zu beschreiben. Weiters sei es erforderlich, die Antragsunterlagen (Einreichplan, Baubeschreibung) so zu ergänzen, dass diese mit dem Betriebskonzept übereinstimmen und allen Anforderungen iSd NÖ BauO 1996 und der NÖ Bautechnikverordnung 1997 entsprechen würden.

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2004 übermittelte die Beschwerdeführerin der mitbeteiligten Stadtgemeinde ein Bauansuchen zum Umbau eines bestehenden Nebengebäudes samt Einreichplan. In der Baubeschreibung wird zum geplanten Umbau Folgendes angegeben: Die Türe zwischen Stallgebäude und Mistplatz wird durch eine brandhemmende Türe ersetzt. Die Trennwand zwischen Stallgebäude und Mistplatz wird im Dachbodenbereich aufgemauert und gleichzeitig eine Einstiegsöffnung als Zugang zum Dachboden über dem Stallgebäude hergestellt. Dieser Einstieg wird brandhemmend ausgeführt. Der Fußboden im Stallgebäude wird säurebeständig ausgeführt.

Ferner legte die Beschwerdeführerin (nach mehrfachen Urgenzen) mit Schreiben vom 2. Dezember 2004 in Ergänzung zu den bisherigen Antragsunterlagen einen Zusatz zum Bauplan vor, aus dem sich ihrer Auffassung nach das betriebliche Konzept einer landwirtschaftlich begründeten und auf Gewinn gerichteten Pferdezucht ergäbe.

"Geplant ist die Haltung von 2 - 3 Zuchtstuten. Die Pferdehaltung soll nicht dem Vergnügen dienen, sondern zu einem landwirtschaftlichem Zweck. Jährlich sollen zwei bis drei Fohlen im Alter von ca. 6 Monaten zum Verkauf stehen. Dies richtet sich natürlich nach Angebot und Nachfrage, aber sowohl nach Qualität, Habitus Exterieur und Charakter. Weiters wird hingewiesen, dass genügend Futterflächen vorhanden sind. Außerdem werden zum landwirtschaftlichen Betrieb noch die Wiesen meines Onkels ... mitbewirtschaftet. Hinzugefügt gehört noch meine langjährige Mitgliedschaft zum Pferdezuchtverband und der Umstand, dass es sich um gekörte Stuten handelt."

Dazu erstattete die Amtssachverständige ein Gutachten vom 24. Februar 2005, in dem sie aus agrarfachlicher Sicht Folgendes feststellte:

Das von der Bauwerberin vorgelegte Konzept ist im Hinblick auf ihr Bauansuchen widersprüchlich:

Während im Bauansuchen von max. 4 Pferden gesprochen wird, ist im Konzept von 2-3 Stuten mit 2-3 Fohlen die Rede, was einer Gesamtzahl von maximal 6 Pferden entspricht. Dadurch ergibt sich schon hier eine Diskrepanz zwischen den von der Bauwerberin getätigten Aussagen.

Weiters ist bei Großpferden mit einer Abfohlquote von ca. 0,6 zu rechnen. Bei einem Tierbestand von 2-3 Zuchtstuten ist daher ein jährlicher Anfall von 2-3 Fohlen pro Jahr nicht nachvollziehbar (dazu wäre es notwendig, dass jede Zuchtstute pro Jahr ein Fohlen bekommt!).

Durch den geringen Umfang der landwirtschaftlichen Tätigkeit ist es nicht schon von vornherein klar, dass es sich dabei wirklich um einen 'landwirtschaftlichen Betrieb' im Sinne der Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes handelt. Da auch in der Widmungsart Bauland-Wohngebiet unter Anderem Gebäude zulässig sind, die einem Betrieb zuzuordnen sind, sind meiner Meinung nach die Aussagen in den Erkenntnissen betreffend die Widmungsart Grünland-Land- und Forstwirtschaft im Hinblick auf die Betriebseigenschaft und die damit verbundenen Widmungsübereinstimmung auch für die Widmungsart Bauland-Wohngebiet zutreffend. In seinem Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013, führt der Verwaltungsgerichtshof aus, dass "nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinn ist als land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu verstehen ist"; "der Bauwerber hat 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"; "die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung ist demnach an Hand eines konkreten, von den Gegebenheiten im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde ausgehenden Betriebskonzeptes zu beurteilen"; "das Vorliegen betrieblicher Merkmale, d.h. eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit wird für wesentlich erachtet".

Dies wurde vom Verwaltungsgerichtshof in letzter Zeit noch dahingehend präzisiert, dass bei dieser Tätigkeit die Einnahmen die anfallenden Ausgaben auf Dauer übersteigen müssen und auch in rein betriebswirtschaftlicher Sicht ein entsprechender wirtschaftlicher Erfolg gegeben sein muss.

Aus dem Betriebskonzept der Bauwerberin vom 2. Dezember 2004 lässt sich jedoch keine konkrete landwirtschaftliche Betriebsführung im Sinne der zitierten Gesetzeslage ableiten (widersprüchliche Tierzahlen, fachlich unrichtige Angabe über entsprechende Fohlenanzahl, keinerlei konkrete Angaben über Flächennutzung, landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie über mögliche Einnahmen und Ausgaben). Es genügt nicht, wenn die widmungsgemäße Nutzung nach den Einschätzungen der Bauwerberin gegeben ist, sondern ist die landwirtschaftliche Betriebsführung im Detail so darzulegen, sodass eine objektive und nachvollziehbare Beurteilung durch Behörde und Sachverständige erfolgen kann. Es ist daher von der Bauwerberin über ihre bloße Aussage hingehend, dass sie eine Pferdezucht zu landwirtschaftlichen Zwecken führen will, durch ein detailliertes und schriftliches Betriebskonzept nachzuweisen, dass ihr beabsichtigter Betrieb und im Speziellen ihre beabsichtigte Tierhaltung in der Widmungsart Bauland-Wohngebiet diesen 'betrieblichen Anforderungen' auch wirklich entspricht."

Abschließend listete die Sachverständige neun Punkte als wesentlich auf, die ein solches Betriebskonzept beinhalten sollte.

Aus dem schriftlichen Betriebskonzept sollte sich die Sachverständige dann ein umfassendes Bild über Art und Umfang der konkret geplanten Betriebsführung und Gebäudenutzung machen können um darauf aufbauend beurteilen zu können, ob es sich primär um einen landwirtschaftlichen Betrieb bzw. um einen landwirtschaftlichen Betriebszweig handle, und dann sollte in weiterer Folge die entstehenden Emissionen und Immissionen bewerten können.

Dieses Gutachten übernahm die mitbeteiligte Stadtgemeinde in ihr an die Beschwerdeführerin gerichtetes Schreiben vom 22. März 2005 und hielt dort ferner fest, dass "durch den geringen Umfang der landwirtschaftlichen Tätigkeit" es nicht von vornherein klar sei, ob es sich vorliegend wirklich um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes handle. Da auch in der Widmungsart Bauland-Wohngebiet unter anderem Gebäude zulässig seien, die einem Betrieb zuzuordnen seien, seien die Aussagen in den Erkenntnissen für die Widmungsart Grünland- Land- und Forstwirtschaft im Hinblick auf die Betriebseigenschaft und die damit verbundene Widmungsübereinstimmung auch für die Widmungsart Bauland-Wohngebiet zutreffend, wobei an dieser Stelle die von der Sachverständigen in deren Gutachten übernommene Passagen aus dem hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1013, zitiert und mit dem

aus dem Gutachten ersichtlichen, daran anschließenden Satz betreffend die Präzisierung ergänzt wurden. In diesem Schreiben wurde die Beschwerdeführerin gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufgefordert, ihre bereits vorgelegten Unterlagen zu ergänzen und die für die Erstellung eines Gutachtens durch die Amtssachverständige notwendigen Unterlagen innerhalb einer Frist von vier Wochen vorzulegen, andernfalls der Antrag als mangelhaft belegt zurückzuweisen wäre.

In ihrer Stellungnahme vom 28. April 2005 hielt die Beschwerdeführerin dazu u.a. fest, dass die Änderung des Verwendungszwecks zur Haltung von maximal vier Pferden erfolgen solle. Diese sollten im Objekt M Straße 90-92 untergebracht werden. Die befasste Sachverständige habe sich ausschließlich damit auseinanderzusetzen, ob das Objekt bei planmäßiger Ausführung zur Haltung von vier Pferden (seien es Stuten oder Stuten mit Fohlen) zulasse. Alles andere, wie es die Sachverständige unter Punkt 1 bis 9 darstelle, gehe über den Antragsgegenstand in seiner rechtlichen Relevanz zur Beurteilung des Projekts weit hinaus. Lediglich die physikalische Tatsache der Gegenwart von vier Pferden und die damit verbundenen und zu erwartenden Emissionen seien entscheidungsrelevant. Die Interpretation der Sachverständigen des hg. Erkenntnisses vom 16. September 2003 über die Betriebseigenschaft in Bezug auf Grünland- Land- und Forstwirtschaft sei unzutreffend und auf eine gesetzliche Anordnung einer Bedarfsprüfung gerichtet, die nur für die Widmung "Grünland" vorgesehen sei; eine Bedarfsprüfung für die Widmungsart Bauland-Wohngebiet sei gesetzlich nicht vorgesehen. Die Beschwerdeführerin habe die Führung eines landwirtschaftlichen Betriebs bereits durch die Vorlage der bisherigen Urkunden nachgewiesen.

F. Mit Bescheid vom 19. Juli 2005 wies der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde den Antrag der Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin ihrer Mutter vom 19. Dezember 1998 auf Änderung des Verwendungszwecks des bestehenden Nebengebäudes gemäß § 13 Abs. 3 AVG als mangelhaft belegt zurück (3. Gemeinderatsbescheid).

Im Laufe des gesamten Verfahrens habe die Beschwerdeführerin nicht nur unklare, sondern teilweise auch widersprüchliche Angaben über Art und Umfang des von ihr dargestellten Betriebs gemacht. Diese Angaben beträfen sowohl die Darstellung der Nutzung als privat oder betrieblich als auch die Art und Anzahl der auf dem gegenständlichen Grundstück zu versorgenden Pferde. Allein schon daraus könne geschlossen werden, dass sich die Beschwerdeführerin tatsächlich über die von ihr geplante Art der Nutzung noch kein genaues Bild gemacht habe. Demzufolge sei auch der Mangel eines geeigneten landwirtschaftlichen Betriebskonzepts erklärbar, welches die Beschwerdeführerin nicht vorgelegt habe. Das diesbezüglich vorgelegte Papier weise für den Gemeinderat keine Konkretisierungen auf, die es als geeignete Grundlage für die Erstellung eines entsprechenden Sachverständigengutachtens erscheinen ließen. Das nach Urenzen vorgelegte, als Betriebskonzept titulierte Papier erwecke nicht den Anschein, als wäre zur Erstellung desselben tatsächlich ein entsprechender Fachmann eingeschaltet worden. Hier verwies der Gemeinderat ausdrücklich darauf, dass nach dem schon mehrfach erwähnten Erkenntnis Zl. 2003/05/1013 zur Beurteilung, ob wenigstens eine auf einen landwirtschaftlichen Betrieb gerichtete Tätigkeit vorliege, ein Betriebskonzept erforderlich sei, das konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes dahingehend zu enthalten habe, um vom Sachverständigen beurteilt werden zu können, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lasse. Dass sich dieses Erkenntnis auf § 19 Abs. 2 Z. 6 NÖ BauO 1996 bezogen habe, sei vorliegend unerheblich, weil gemäß § 19 Abs. 2 Z. 7 NÖ BauO 1996 bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen anzuführen seien und im Hinblick auf die Frage, ob private oder betriebliche Nutzung vorliege, auch das tatsächliche Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes - durch Beiziehung entsprechender Sachverständiger - zu überprüfen sei. Entgegen der Beschwerdeführerin sei es im Grunde des § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG erheblich, ob die Nutzung privat oder betrieblich erfolge. Der Gemeinderat hielt ferner "ausdrücklich" fest, dass es zur Erstellung eines Gutachtens hinsichtlich der Emissionen nicht ausreichend erscheine, in den vorgelegten Unterlagen und im Verfahren eine divergierende Anzahl an zu versorgenden Pferden anzugeben, sondern dass zur Erstellung eines solchen Gutachtens ein konkretes, die projektierte Situation darstellendes Betriebskonzept erforderlich sei, welches mit den vorgelegten Bauunterlagen übereinstimme und geeignet sei, der Sachverständigen konkrete Anhaltspunkte über die tatsächlich geplante Pferdehaltung und die sich daraus ergebenden Emissionen zu vermitteln. Der Gemeinderat hätte erstens festzustellen, ob ein landwirtschaftlicher Betrieb gegeben sei, und erst bei Bejahung dieser Frage, welche Emissionen durch diesen verursacht würden. Hinsichtlich beider Feststellungen sei das Vorliegen eines Betriebskonzepts erforderlich, wobei die Amtssachverständige unmissverständlich dargestellt habe, welche wesentlichen Elemente ein solches Betriebskonzept zu umfassen habe. Ein solches Betriebskonzept habe die Beschwerdeführerin aber innerhalb der ihr gesetzten Frist nicht vorgelegt.

G. Die gegen diesen Bescheid gerichtete Vorstellung der Beschwerdeführerin wurde mit dem angefochtenen Bescheid nach § 61 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung 1973 als unbegründet abgewiesen (3. Vorstellungsbescheid).

In der Begründung wurde (u.a. im Rahmen einer ausführlichen Darstellung des Verwaltungsgeschehens) insbesondere Folgendes ausgeführt: Die Amtssachverständige habe in ihrem Gutachten vom 22. Jänner 2004 festgehalten, dass die Beschwerdeführerin an Eigenflächen lediglich die an der Adresse M Straße 90-92 zugeordneten Liegenschaften Nr. 100 und 101, die mit einem alten Wohngebäude (Neubau geplant) sowie mit mehreren Unterständen und Schuppen bebaut seien, besitze. Nach Antrag an die Agrar-Markt-Austria bewirtschafte die Beschwerdeführerin ca. 13,80 ha gepachtete Flächen, wovon jedoch Flächen im Ausmaß von ca. 3 ha seit Herbst 2003 nicht mehr gepachtet würden. Genauere Angaben über Anbauverhältnisse hätten nicht

gemacht werden können. Die Vermarktung der erzeugten pflanzlichen Produkte solle über Lagerhaus und Mühlen erfolgen, Stroh, Streu und Hafer würden für die Pferdehaltung verwendet. Der Tierbestand setze sich aus vier Pferden zusammen (zwei Vollblut und zwei Warmblut), die zum privaten Gebrauch (Fahren und Reiten) verwendet würden. Die Pferde seien angekört, die Beschwerdeführerin sei Mitglied beim Zuchtverband. Landwirtschaftliche Maschinen seien im eigenen Besitz vorhanden.

Die Nutzung des eingereichten Projektes werde wie folgt beabsichtigt: Am Mistplatz (im Rahmen eines Gebäudes, überdacht) solle ein Anhänger abgestellt werden, auf dem der im Stall anfallende Mist zwischengelagert werden solle. Die Mistmanipulation im Stallbereich solle zweimal pro Tag erfolgen, wobei jeweils nasses Stroh sowie Kot aus dem Stallraum entfernt würden. Der Stallraum selbst solle wahrscheinlich in vier Boxen unterteilt werden (die genaue Angabe über die Boxeneinteilung sei nicht gemacht worden, lediglich, dass ein Gang von der Tür zur Tür des zweiten Raumes zur Mistmanipulation freigehalten werden solle). Die Be- und Entlüftung des Stalles erfolge über vier Fenster, der Mistplatz sei an der Westseite offen. Zur Fütterung der Pferde würden Heu und Quetschhafer herangezogen.

Mit Schreiben vom 9. Jänner 2004 habe die Beschwerdeführerin Abschriften der Agrar-Markt-Austria (Meldungen sowie Flächenbögen) übermittelt. In diesen werde der Bewirtschafterwechsel von der Mutter der Beschwerdeführerin zur nunmehrigen Beschwerdeführerin mit derselben Adresse angegeben. In den beigelegten Flächenbögen 2003 werde die bewirtschaftete Fläche mit 17,7417 ha angegeben, wovon 7,6568 ha gepachtet seien. Die übrigen Flächen würden von den Eigentümern zur Nutzung überlassen. Eigenflächen würden keine landwirtschaftlich genutzt. Laut Flächennutzung 2003 sei für 13,65 ha ein Antrag auf Kulturpflanzen-Flächenzahlung (ackerbaulich genutzte Flächen und Grünbrache), für 2,39 ha auf Grundinanspruchnahme im öffentlichen Interesse (Grünbrache) und für 1,66 ha für Futterfläche gestellt worden. In der Tierliste 2003 seien zwei Stuten sowie ein Hengst oder Wallach (alle unter der Rubrik Pferde über drei Jahre) eingetragen.

In rechtlicher Hinsicht führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des § 61 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung 1973, des §§ 13 Abs. 3, 66 Abs. 4 AVG sowie des § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG aus, dass die Errichtung eines Pferdestalls für vier Pferde in der Baulandwidmungsart Wohngebiet - wie im gegenständlichen Fall - weder unter § 16 Abs. 1 Z. 1 (Wohngebäude) noch unter § 16 Abs. 1 Z. 2 (Gebäude) subsumiert werden könne, weil der Stall weder einem Wohngebäude entspreche noch ein Gebäude darstelle, das dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung diene. Demnach könne die Errichtung des verfahrensgegenständlichen Stalles samt Mistlagerplatz in der Baulandwidmungsart Wohngebiet nur dann als zulässig angesehen werden, wenn diese Errichtung im Rahmen eines Betriebs iSd § 16 Abs. 1 Z. 3 NÖ ROG erfolge, welcher 1) in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden könne und 2) keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung oder sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursache, zumal unter dem Begriff "Betrieb" nicht nur ein Gewerbebetrieb, sondern auch ein landwirtschaftlicher Betrieb zu verstehen sei.

Die Widmung einer Grundfläche als Wohngebiet bedeute somit kein absolutes Verbot der über die Haustierhaltung hinausgehenden Tierhaltung; vielmehr könne eine solche in dieser Widmung unter den obgenannten Voraussetzungen im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs durchaus zulässig sein. Die Errichtung eines Stallgebäudes bzw. die Änderung eines Verwendungszweckes eines bestimmten Nebengebäudes zum Stallgebäude für vier Pferde ohne Vorliegen eines zumindest landwirtschaftlichen Nebenbetriebs sei in der Baulandwidmungsart Wohngebiet jedoch unzulässig. Insofern verkenne die Beschwerdeführerin mit ihrer Behauptung, es sei im gegenständlichen Fall unerheblich, ob der verfahrensgegenständliche Stall einer betrieblichen Nutzung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs oder einer Privatnutzung unterliege, sodass vorliegend eine Betriebseigenschaft gar nicht zu prüfen wäre, die Rechtslage.

Die Baubehörden der mitbeteiligten Stadtgemeinde seien im vorliegenden Verfahren daher verpflichtet gewesen zu prüfen, ob das Bauvorhaben im Rahmen eines zumindest landwirtschaftlichen Nebenbetriebs errichtet werden solle. Hierbei habe die Baubehörde zunächst zu prüfen, ob die bereits ausgeübte oder beabsichtigte Tätigkeit zumindest die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebs rechtfertige, wobei an die hierfür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin handle es sich bei dieser Prüfung - im Gegensatz zur Prüfung nach § 19 Abs. 4 NÖ ROG - um keine Bedarfs- bzw. Erforderlichkeitsprüfung, also ob das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben für den landwirtschaftlichen Betrieb überhaupt erforderlich sei, sondern um die Prüfung, ob zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliege oder ob ein solcher durch das beantragte Bauvorhaben geschaffen werden solle. Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung liege ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinn der raumordnungsrechtlichen Regelungen nur dann vor, wenn betriebliche Merkmale vorlägen, wenn dieser also eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit darstelle und es nicht von vornherein ausgeschlossen sei, dass die aus dieser Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer unter den damit zu erwartenden Ausgaben blieben, wobei das Vorliegen eines landwirtschaftlichen (Neben)Betriebs einerseits von der Betriebsgröße, aber andererseits auch vom erzielbaren Bewirtschaftungserfolg abhängen. Der Bewirtschaftungserfolg könne vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes schließen lasse, d.h. vor allem im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum reinen Hobby, ein Indiz dafür sein, ob eine über den bloßen Zeitvertreib hinausgehende landwirtschaftliche Tätigkeit im hier maßgeblichen Sinn

vorliege. Sei in einem solchen Fall von vornherein ausgeschlossen, dass die aus dieser Tätigkeit zu erwartenden Einnahmen auf Dauer über den damit zusammenhängenden Ausgaben blieben, dann könne dies gegen die Annahme eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebs sprechen. Ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb könne nur dann vorliegen, wenn sich aus der beabsichtigten oder tatsächlichen Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lasse. Die Bestimmungen über die Flächenwidmung dürften nämlich nicht damit umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby nachgehe und nicht zumindest einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb führe. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin vertrete die belangte Behörde zum Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von als Wohngebiet gewidmeten Flächen im Sinn der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen die Auffassung, dass anders als in anderen Rechtsgebieten (z.B. im Bauernsozialversicherungsrecht) nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinn darunter zu verstehen sei. Nicht eine solche Tätigkeit zu regeln sei Sinn und Zweck raumordnungsrechtlicher Bestimmungen bzw. auf Grund solcher Bestimmungen ergangener Flächenwidmungspläne, sondern nur solche Tätigkeiten, die auf Grund ihres Umfanges überhaupt geeignet seien, Raumordnungsbelange zu berühren. Daher vermöge die Behauptung der Beschwerdeführerin, sie habe ihre Eigenschaft als Landwirtin spätestens mit der Vorlage der Agrar-Markt-Austria Unterlagen nachgewiesen, nicht zum Erfolg zu führen.

Erst bei Bejahung der Frage des Vorliegens eines zumindest landwirtschaftlichen (Neben)Betriebs sei von der Baubehörde weiters zu prüfen, ob dieser Betrieb zum einen in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden könne und zum anderen keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursache.

Zur Beurteilung des Vorliegens eines zumindest landwirtschaftlichen Nebenbetriebs im Sinn der dargestellten Rechtslage habe sich die Baubehörde auf die von einem Bauwerber gemäß seinem Projekt beabsichtigte oder bereits tatsächlich ausgeübte Tätigkeit zu stützen, wobei von einem Bauwerber im Rahmen des eingereichten Bauprojekts die geplante oder tatsächlich bereits ausgeübte landwirtschaftliche Tätigkeit, also auch die Art und der Umfang der Bewirtschaftung der Grundstücke, die dem beantragten Bauvorhaben dienen sollten, in einem Betriebskonzept (in welchem z.B. auch darzulegen sei, welcher Aufwand an Arbeit und Kapital geplant sei und welcher Ertrag und Gewinn erwartet werde) darzulegen sei. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folge, dass die Baubehörde lediglich über das Begehren des Bauwerbers, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen und der Baubeschreibung sowie dem Betriebskonzept ergäbe, abzusprechen habe, ein Bauwerber habe dabei der Baubehörde seinen in den Einreichunterlagen zum Ausdruck gebrachten Bauwillen hinreichend darzulegen. Bei einem Baubewilligungsverfahren handle es sich stets (also auch dann, wenn eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden solle) um ein Projektgenehmigungsverfahren, in welchem die Baubehörde lediglich auf Grund des vom Bauwerber erarbeiteten Projekts die Frage der Bewilligungsfähigkeit zu beurteilen habe.

Ausgehend von der dargestellten Rechtslage habe die Baubehörde daher im gegenständlichen Fall also zu Recht anhand eines Betriebskonzepts der Beschwerdeführerin zunächst das Vorliegen eines zumindest landwirtschaftlichen Nebenbetriebes zu prüfen gehabt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin habe die Baubehörde neben § 19 Abs. 2 Z. 7 NÖ BauO 1996 (Angaben über die Art, den Umfang und die voraussichtlichen Emissionen eines Betriebs) gemäß § 19 Abs. 3 NÖ BauO 1996 auch für das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben Angaben darüber, dass ein Betrieb iSd § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG vorliege oder erfolgen werde, und zwar durch ein Betriebskonzept, verlangen dürfen. Dies vor allem deshalb, weil zum einen § 19 Abs. 3 NÖ BauO 1996 lediglich eine demonstrative und keine taxative Aufzählung beinhalte, und zum anderen im vorliegenden Fall nicht von vornherein sichergestellt sei, dass die Beschwerdeführerin auf Grund des geringen Umfanges der landwirtschaftlichen Tätigkeit zumindest einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb führe. Gerade in solchen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen eines solchen Betriebs schließen lasse, also im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum reinen Hobby, sei die Baubehörde verhalten, ein Betriebskonzept zu verlangen und an Hand dessen die erforderliche Beurteilung durchzuführen.

Schon die agrartechnische Sachverständige habe in ihrem Gutachten auf Widersprüche und auf die mangelnden Angaben zum beantragten Projekt für dessen Beurteilung hingewiesen. Auch der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde habe in dem in Vorstellung gezogenen Bescheid hinreichend dargelegt, dass die Beschwerdeführerin im gesamten Verfahren unklare und teilweise widersprüchliche Angaben über ihr eingereichtes Projekt gemacht habe. Dies betreffe insbesondere die widersprüchlichen Tierzahlen, die fachlich unrichtige Angabe über die entsprechende Fohlenanzahl, die fehlenden Angaben über eine konkrete landwirtschaftliche Betriebsführung, über die Flächennutzungen, über landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, über Einnahmen und Ausgaben, über die Darstellung der Nutzung des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens (betriebliche Nutzung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs oder private Nutzung) sowie ein schlüssiges Betriebskonzept, welches mit dem Bauplan und der Baubeschreibung übereinstimmen müsste und das Bauvorhaben für die beabsichtigte Nutzung aus technischer und funktionseller Sicht als geeignet erscheinen lasse. Die Beschwerdeführerin übersehe offensichtlich, dass die von der Baubehörde geforderten Angaben bestimmende Sachverhaltselemente für das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben seien, welche nicht nur von erheblichem Einfluss auf die Nachbarrechte sein könnten, sondern auch aus öffentlichrechtlicher Sicht von Bedeutung seien. Zu Recht habe der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde der

Beschwerdeführerin daher mehrmals einen Verbesserungsauftrag (siehe Schreiben vom 6. Juli 2004, vom 12. November 2004 oder vom 22. März 2005) erteilt, zumal die Berufungsbehörde berechtigt sei, Formgebrechen, deren Vorliegen die Behörde erster Instanz übersehen habe, aufzugreifen und deren Behebung in Anwendung des § 13 Abs. 3 AVG anzuordnen.

Die Berufungsbehörde habe nämlich eine neuerliche selbständige Prüfung des Sachverhalts vorzunehmen, ohne an die Ergebnisse des bisher durchgeführten Ermittlungsverfahrens und deren Beurteilung an die Unterbehörde gebunden zu sein; da durch die Berufung, die sich nur gegen den Spruch der erstinstanzlichen Entscheidung richten könne, diese zur Gänze hinfällig werde, habe sich die Zuständigkeit zur Entscheidung in Ansehung aller hierfür maßgeblichen Vorschriften auf die zweite Instanz verlagert. § 66 Abs. 4 AVG biete der Berufungsbehörde eine ausreichende Grundlage dafür, dass sie den von der Behörde erster Instanz ihrem Bescheid zu Grunde gelegten Sachverhalt anders als diese beurteile. In den Rahmen dieser Befugnis der Berufungsbehörde falle auch die Auswechslung jener rechtlichen Erwägungen, aus denen heraus über einen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung in einem bestimmten Sinn abgesprochen werde. Entgegen der Beschwerdeführerin sei die Berufungsbehörde daher im vorliegenden Fall durchaus berechtigt gewesen, die vorhin geschilderten Formgebrechen, die im gegenständlichen Bauvorhaben bis zur nunmehr angefochtenen Entscheidung trotz Verbesserungsauftrags nicht erfüllt und von der erstinstanzlichen Behörde nicht aufgegriffen worden seien, aufzugreifen und den verfahrensgegenständlichen Antrag mangels Erfüllung des Verbesserungsauftrags zurückzuweisen, ohne dass sie zuvor die Emissionsbelastung des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens geprüft habe. Dadurch sei auch nicht gegen die Bindungswirkung der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes und der belangten Behörde verstoßen worden, zumal diese Entscheidung ein Verbot der Ermittlung des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Betriebes der Beschwerdeführerin nicht beinhalten würden. Würde sich anhand der Ermittlungen - bei Vorliegen ordnungsgemäß belegter Einreichunterlagen - das Vorliegen eines zumindest landwirtschaftlichen Nebenbetriebs ergeben, so wäre zweifelsohne die von der Beschwerdeführerin geforderte Prüfung der Emissionsbelastung durch das verfahrensgegenständliche Projekt durchzuführen. Da das Vorliegen eines zumindest landwirtschaftlichen Nebenbetriebs der Beschwerdeführerin nicht geprüft und daher auch nicht bestätigt habe werden können, erübrige sich - auch im Hinblick auf § 39 Abs. 2 AVG - die Prüfung der konkreten Emissionsbelastung des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens.

Zu den Behauptungen betreffend die Befangenheit der agrartechnischen Amtssachverständigen sei auszuführen, dass der Umstand, dass die Sachverständige gleichzeitig eine juristische Wertung vorgenommen habe, auf ein schlüssig erstelltes Gutachten keinen Einfluss habe. Schon der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde habe in der Begründung seines in Vorstellung gezogenen Bescheides darauf hingewiesen, dass auch Sachverständige bei Ausübung ihrer Tätigkeit die entsprechenden Gesetze und Judikatur zu berücksichtigen hätten, die für die Ausübung ihrer Tätigkeit erforderlich seien, was im vorliegenden Fall die beigezogene agrartechnische Amtssachverständige auch getan habe. Auch für die belangte Behörde sei die von der Beschwerdeführerin behauptete Befangenheit nicht ersichtlich, zumal dies in einer schlüssigen und ausführlichen Weise die vorhin genannten Widersprüche und mangelnden Angaben in den Einreichunterlagen der Beschwerdeführerin dargelegt und auch ausführlich begründet habe, aus welchen Gründen die Erstellung eines Gutachtens nicht möglich sei. Selbst in der Vorstellung habe die Beschwerdeführerin nicht darzulegen vermocht, ob die Haltung der vier Pferde im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs oder ausschließlich privat erfolgen solle, weil sie die Auffassung vertrete, dass im vorliegenden Fall eine Betriebseigenschaft gar nicht zu prüfen sei.

Da die Beschwerdeführerin dem Auftrag zur Behebung der vorhin dargestellten Formgebrechen im gegenständlichen Fall nicht nachgekommen sei, habe der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde aus den obgenannten Gründen den verfahrensgegenständlichen Antrag der Beschwerdeführerin mit dem in Vorstellung gezogenen Bescheid zurückweisen dürfen. Der Vollständigkeit halber verweise die belangte Behörde noch darauf, dass durch einen auf § 13 Abs. 3 AVG gestützten Bescheid, mit dem der Antrag zurückgewiesen worden sei, nur der Antrag der Beschwerdeführerin, nicht aber sein Thema erledigt werde. Daraus ergebe sich, dass bei einem neuen ordnungsgemäß belegten Ansuchen entschiedene Sache ("res iudicata") nicht entgegenstehe. **H.** Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

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

Die mitbeteiligte Stadtgemeinde erstattete ebenso eine gegen die Beschwerde gerichtete Gegenschrift.

I. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 13 Abs 3 AVG in der Fassung der Novelle BGBl I Nr 158/1998 ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zur veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden, angemessenen Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

Im Falle einer Berufung gegen einen Bescheid wie den Berufungsbescheid der Stadtgemeinde vom 19. Juli 2005, mit dem ein Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen wird, ist Sache des Vorstellungsverfahrens nur die Frage der Rechtmäßigkeit der Zurückweisung. Die Vorstellungsbehörde konnte und durfte demnach nur über die Frage entscheiden, ob die Zurückweisung der Berufung durch die Berufsbehörde nach § 13 Abs. 3 AVG zu Recht erfolgt ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. Mai 2010, Zl. 2009/05/0159).

2. Nach § 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 hatte die belangte Behörde den bei ihr in Vorstellung gezogenen Bescheid dahingehend zu prüfen, ob durch die Entscheidung der Gemeinde in der vorliegenden Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereichs Rechte der Beschwerdeführerin verletzt wurden. Trifft dies zu, hat sie der Vorstellung Folge zu geben, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückzuverweisen. Trifft dies nicht zu, so hat sie die Vorstellung abzuweisen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 16. September 2009, Zl. 2006/05/0065, und vom 21. Dezember 2010, Zl. 2007/05/0231).

Dabei hatte die belangte Behörde zu beachten, dass sie mit Bescheid vom 30. Juni 2003 einen Berufsbescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde in der vorliegenden Angelegenheit gemäß § 61 Abs. 4 NÖ BauO 1996 behoben hatte und der dem nunmehr beim Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheid zu Grunde liegende Berufsbescheid der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. Juli 2005 infolge dieses aufhebenden Bescheides der Vorstellungsbehörde erging.

Ein aufhebender gemeindeaufsichtsbehördlicher Bescheid wie der vom 30. Juni 2003 entfaltet Bindungswirkung nicht nur im Spruch (der sich auf die Feststellungen einer Rechtsverletzung, die Aufhebung und die Zurückverweisung beschränkt), sondern auch im Hinblick auf die Bescheidebegründung. In ständiger Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof hiezu ausgeführt, dass (nur) den tragenden Aufhebungsgründen eines aufsichtsbehördlichen Bescheides für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zukommt. Die tragenden Gründe eines aufhebenden Bescheides der Gemeindeaufsichtsbehörde sind für das fortgesetzte Verfahren vor der Gemeindebehörde, vor der Aufsichtsbehörde und vor den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechtes bindend. Jener Teil der Begründung eines aufhebenden Vorstellungsbescheides, der darlegt, in welchen Punkten nach Auffassung der Aufsichtsbehörde Rechte des Vorstellungswerbers nicht verletzt worden sind, der also aufzeigt, welche der in der Vorstellung geltend gemachten oder sonst in Betracht kommenden Rechtsverletzungsmöglichkeiten mangels tatsächlicher Rechtsverletzung keine Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides nach sich zu ziehen hätten, löst deshalb keine bindende Wirkung aus, weil er den aufhebenden Spruch nicht trägt. Die Bindungswirkung einer aufhebenden Vorstellungsentscheidung beschränkt sich vielmehr auf die ausdrücklich geäußerte Rechtsansicht der Vorstellungsbehörde im Umfang der die Aufhebung tragenden Begründungselemente. Von daher ist die Vorstellungsbehörde nicht berechtigt, sich bei unverändert gebliebenem Sachverhalt über ihre in einem früheren (aufhebenden) Vorstellungsbescheid in der gleichen Verwaltungssache geäußerte Rechtsansicht hinwegzusetzen (vgl. das hg. Erkenntnis Zl. 2007/05/0231, mwH).

3. Unstrittig ist im vorliegenden Fall, dass das vorliegende Projekt auf einer Grundfläche errichtet werden soll, die als Bauland-Wohngebiet iSd § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG gewidmet ist.

§ 16 NÖ ROG lautet wie folgt:

"§ 16

Bauland

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Nutzungsarten zu gliedern:

1. **Wohngebiete**, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen können;

..."

Aus dem Wortlaut des § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG lässt sich ableiten, dass die mit Bezug auf "Betriebe" getroffenen Vorschriften betreffend Ortsbild und Lärm- bzw. Geruchsbelästigung nur dann zum Tragen kommen, wenn ein "Betrieb" im Sinne dieser Vorschrift gegeben ist.

Die belangte Behörde vertritt die Auffassung, dass ein Betrieb der Beschwerdeführerin iSd § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG (betreffend die Widmung "Wohngebiet" im "Bauland") nur dann angenommen werden könne, wenn bei der Beschwerdeführerin zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb im Sinn des § 19 (insbesondere Abs. 4) NÖ ROG (mit der Überschrift "Grünland") samt der dazu ergangenen Rechtsprechung vorliege. Dies sei erforderlich, um (zusammengefasst) eine missbräuchliche Aushöhlung der Ziele der Raumordnung hintanzuhalten.

Im eingangs zitierten Erkenntnis Zl. 2000/05/0068, Slg. Nr. 15.768 A/2002, wurde aufgezeigt, dass infolge des Gesetzeswortlauts und der Gesetzesmaterialien nach § 16 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. auch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Wohngebiet bewilligungsfähig ist, wenn er die Voraussetzungen der Z. 1 (Ortsbild, keine ortsunübliche Emissionsbelastung) erfüllt. Anders als nach der die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Grünland

normierenden Bestimmung des § 19 Abs. 4 NÖ ROG (auf die sich der angefochtene Bescheid im Wesentlichen bezieht) wird daher - zur Erreichung der raumordnungsrechtlichen Zielsetzung - in § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG der Umfang der Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht mit dem nach der konkreten Grünland-Widmungsart bestehenden Nutzungserfordernis bzw. dem Umstand einer nachhaltigen Bewirtschaftung bestimmt. Eben für die Konkretisierung dieses Nutzungs-Erfordernisses wurde aber zur Frage, wann eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung anzunehmen ist, die (konkretisierende) Auslegung entwickelt, dass eine solche Nutzung (zusammengefasst) das Vorliegen eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebes fordert.

Die grundsätzliche Zielrichtung des § 19 Abs. 4 NÖ ROG, eine Grünlandverbauung möglichst hintanzuhalten, trifft auf das Bauland typischerweise nicht zu. Da es nach § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG nicht auf diese Voraussetzungen nach § 19 Abs. 4 NÖ ROG ankommt, ist das Verständnis der zuletzt genannten Bestimmung auf § 16 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. nicht übertragbar. Vielmehr kommt es nach § 16 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. zur Erreichung raumordnerischer Zielsetzungen nur darauf an, dass die schon genannten beiden zusätzlichen Voraussetzungen der Z. 1 erfüllt sind.

Es kann daher nicht gesagt werden, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb nach § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG zumindest die Voraussetzungen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs im Sinn der im bekämpften Bescheid angesprochenen Auslegung des § 19 Abs. 4 NÖ ROG erfüllen muss. An die Stelle der spezifischen, letztlich auf den Betrieb abstellenden Voraussetzungen des § 19 Abs. 4 NÖ ROG treten (wie erwähnt) im vorliegend einschlägigen § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG die beiden Voraussetzungen der Z. 1. Da die Voraussetzungen der Z. 1 des § 16 Abs. 1 NÖ ROG auf die örtlichen Gegebenheiten abstellen (sowohl auf das Ortsbild als auch auf ortsübliche Emissionsbelastung), können etwa in diesem Sinne ortsübliche Betriebsformen vom Anwendungsbereich des § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG dann nicht ausgeschlossen werden, wenn sie nicht als land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb im genannten Sinn eingeordnet werden können. Vielmehr ergibt sich aus den Voraussetzungen der Z. 1 des § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG, dass diese Regelung jedenfalls auch ortsübliche Betriebe umfasst. Ein ortsüblicher (landwirtschaftlicher) Betrieb erfüllt eine der beiden Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG. Schon insofern hat die belangte Behörde die Rechtslage verkannt, wenn sie den auf die Vorlage eines Betriebskonzepts iSd § 19 Abs. 4 NÖ ROG gerichteten Verbesserungsauftrags nach § 13 AVG für rechtskonform erachtete.

Zudem hat die belangte Vorstellungsbehörde in ihrem aufhebenden Vorstellungsbescheid vom 30. Juni 2003 - wie die Wiedergabe oben zeigt - den Umstand, dass das beantragte Bauvorhaben für einen landwirtschaftlichen Betrieb bestimmt ist, nicht in Frage gestellt. Nur unter der Annahme, dass es sich vorliegend (ohnehin) um einen Betrieb iSd § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG handelt, erscheinen die Ausführungen der belangten Vorstellungsbehörde in ihrem Bescheid vom 2. Juli 2003 bezüglich der Problematik, ob eine Gefahr oder Belästigung seitens des Betriebs im Sinn dieser genannten Rechtsvorschrift zu befürchten sei, einschließlich der von der Vorstellungsbehörde geübten Kritik an den von der Berufungsbehörde der mitbeteiligten Stadtgemeinde verwendeten Sachverständigengutachten nachvollziehbar. Die belangte Behörde hat es damals nicht für erforderlich erachtet, die Frage, ob überhaupt auf Beschwerdeführerseite ein landwirtschaftlicher Betrieb gegeben sei, als Aufhebungsgrund zu thematisieren, sondern vielmehr ihren Erwägungen zur Aufhebung des damals bei ihr in Vorstellung gezogenen Berufungsbescheides im Zusammenhang mit der Mangelhaftigkeit der Sachverständigengutachten offensichtlich zu Grunde gelegt, dass damals ein solcher Betrieb gegeben war; sie hat es auch nicht für erforderlich erachtet, selbst ein Ermittlungsverfahren (vgl. hiezu das zitierte hg. Erkenntnis Zl. 2007/05/0231) zu führen. Damit hat sich die Vorstellungsbehörde offensichtlich von ihrer im nunmehr bekämpften Bescheid angestellten Überlegung leiten lassen, dass erst bei Bejahung der Frage des Vorliegens eines zumindest landwirtschaftlichen (Neben)Betriebs weiters zu prüfen sei, ob dieser Betrieb zum einen in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden könne und zum anderen keine das örtliche zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursache. Die belangte Vorstellungsbehörde sah sich damals auch durch den im Bescheid vom 30. Juni 2003 vermerkten Wechsel in der Eigentümerstellung von der Mutter der Beschwerdeführerin zur Beschwerdeführerin nicht veranlasst, die Betriebseigenschaft in Zweifel zu ziehen. Bezüglich der Mutter lässt sich dem oben wiedergegebenen hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2002 entnehmen, dass diese den landwirtschaftlichen Betrieb hauptberuflich führte.

Im nunmehr angefochtenen Bescheid sind nähere Feststellungen darüber, dass sich bezüglich der nunmehrigen Beschwerdeführerin der Sachverhalt betreffend das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes maßgeblich geändert habe und deshalb nicht mehr davon ausgegangen werden könne, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb im Beschwerdefall vorliege, nicht getroffen worden. Um von der in ihrem aufhebenden rechtskräftigen Vorstellungsbescheid vom 30. Juni 2003 getroffenen rechtlichen Beurteilung abzuweichen, wäre es für die belangte Behörde aber auf dem Boden der dargestellten Rechtslage erforderlich gewesen, nachvollziehbar darzutun, dass bezüglich der Frage des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Betriebes der maßgebliche Sachverhalt nicht unverändert geblieben sei. Hinweise im angefochtenen Bescheid in die Richtung, dass der Beschwerdefall in den Grenzbereich von dem landwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum reinen Hobby liegen könnte bzw. dass die bewirtschaftete Fläche nicht groß sei, vermögen solche näheren Feststellungen nicht zu ersetzen. Angesichts der im angefochtenen Bescheid enthaltenen Ausführungen, wonach die Beschwerdeführerin zumindest rund 10 ha gepachteter Flächen bewirtschaftete, ist auch nicht offensichtlich, dass die behördlichen Hinweise offensichtlich zutreffen. Am Vorgesagten vermag der Hinweis auf die

Erfordernisse nach § 19 Abs. 2 Z. 6 bzw. Z. 7 NÖ BauO 1996 nichts zu ändern. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 28. April 2005 klar zum Ausdruck gebracht, dass die Änderung des Verwendungszwecks zur Haltung von maximal vier Pferden (seien es Stuten oder Stuten mit Fohlen) erfolgen soll und dass sie die Führung eines landwirtschaftlichen Betriebs bereits nachgewiesen habe. Inwiefern der insofern präzierte Antrag der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit den sonst vorgelegten Plänen und Einreichunterlagen nicht geeignet gewesen wäre, mit Blick auf die für Betriebe in § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG aufgestellten Voraussetzungen geprüft zu werden, wird im angefochtenen Bescheid nicht dargestellt; die belangte Behörde ist in ihrem aufhebenden Vorstellungsbescheid aus dem Jahr 2003 offensichtlich nicht davon ausgegangen, dass die damals vorliegenden Unterlagen nicht einer solchen Prüfung unterzogen werden konnten.

Damit hat die belangte Behörde die Rechtslage verkannt, wenn sie die Auffassung vertreten hat, dass ihr Vorstellungsbescheid aus dem Jahr 2003 deshalb keine Bindungswirkung entfalte, weil dieser Bescheid ein Verbot der Ermittlung des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Betriebs der nunmehrigen Beschwerdeführerin nicht beinhalten würde.

Ohne die nach dem Gesagten erforderlichen (mängelfreien) Feststellungen bezüglich einer eingetretenen Änderung des Sachverhalts kann aber auch nicht gesagt werden, dass das Ansuchen der Beschwerdeführerin (bzw. ihrer Rechtsvorgängerin) samt präzisierenden Ergänzungen Mängel dahingehend aufweisen würde, dass das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes erst darzutun wäre. Ein Mängelbehebungsauftrag nach § 13 Abs. 3 AVG setzt (nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung) voraus, dass eine darauf gestützte Zurückweisung nur bei solchen schriftlichen Anbringen in Frage kommt, die mit Mängeln behaftet sind; nur dann, wenn ein Anbringen einen unklaren oder einen nicht genügend bestimmten Inhalt hat, hat die Behörde den Gegenstand des Anbringens von Amts wegen zu ermitteln, also insbesondere den Antragsteller zu einer Präzisierung des nicht eindeutigen Umfangs seines Begehrens aufzufordern (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 27. Jänner 2010, Zl. 2008/03/0129, mwH). Wenn nicht feststeht, dass sich bezüglich der Betriebseigenschaft der maßgebliche Sachverhalt geändert hat, lag infolge der besagten Bindungswirkung damit kein Mangel vor, der Anlass zu einer Mängelbehebung zur Feststellung der Betriebseigenschaft nach § 13 Abs. 3 AVG geben konnte.

J. Der angefochtene Bescheid war somit gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben. Es war daher entbehrlich, auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen.

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008.

Wien, am 15. Juni 2011