

Geschäftszahl:

LVwG-AV-1090/001-2017

St. Pölten, am 29. Juni 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch die Richterin Dr. Raunig über die Beschwerde der Frau A (Erstbeschwerdeführerin) und Herrn B (Zweitbeschwerdeführer), vertreten durch Rechtsanwalt C, ***, ***, gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde ***-NÖ vom 10.07.2017, ZI.***, mit welchem die Berufung der Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde ***-NÖ vom 09.05.2016, ZI. ***, gemäß § 66 Abs. 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) abgewiesen wurde, nach durchgeführter öffentlicher mündlicher Beschwerdeverhandlung, zu Recht:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und Abs. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) abgewiesen.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Zum bisherigen Gang des baubehördlichen Verfahrens:

Mit Antrag vom 27.08.2015 suchten die Beschwerdeführer beim Bürgermeister der Stadtgemeinde *** um Erteilung einer Baubewilligung im Grünland an.

Im Antrag führten die Beschwerdeführer aus, dass sie zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft, EZ ***, KG *** seien, welche unter anderem aus dem Grundstück Nr. *** bestehe. Auf diesem Grundstück bestehe ein Fischteich, für dessen Bewirtschaftung sowie Pflege und Wartung der damit zusammenhängenden Anlagen eine Vielzahl von Geräten zu lagern seien. Auf das beiliegende Betriebskonzept werde verwiesen.

Mit Urkundenvorlage vom 21.10.2015 wurden das GWR-Datenblatt, Einreichplan vom 12.10.2015, Baubeschreibung und eine Bestätigung gemäß ÖNorm B1991-3 vorgelegt.

In weiterer Folge holte die Baubehörde I. Instanz eine gutachterliche Stellungnahme aus fischerei- und forstfachlicher Sicht ein.

D kam nach Sachverhaltserhebung und Befundung zu nachstehendem Gutachtensergebnis:

„Zur gutachtlichen Behandlung der Frage, ob für die gg. Grünlandbauführung eine bewirtschaftungsbedingte *Erforderlichkeit* anzusetzen ist, ist zu untersuchen, ob im Gegenstand der Umfang einer Liebhaberei überschritten wird – eine Erwerbsorientierung ist aus fachlicher Sicht nur dann anzunehmen, wenn die Bewirtschaftung der beurteilungsgegenständlichen Flächen nach Abzug aller Kosten immer noch einen beträchtlichen Beitrag zu den Lebenshaltungskosten bzw. zum Familieneinkommen liefert – nur dann kann von der *Erforderlichkeit* eines Gebäudes ausgegangen werden.

(Anmerkung: Laut Rechtssprechung des NÖ Landesagrarsenats musste der Anteil des land- und/oder forstwirtschaftlichen Einkommens mindestens 25% des Familieneinkommens betragen, um von einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zu sprechen bzw. um die Land- und/oder Forstwirteigenschaft zu begründen.)

Hinsichtlich der **Waldbewirtschaftung** ist zu prüfen, ob aus der bewirtschafteten Waldfläche nachhaltig ein Ertrag zu erwirtschaften ist, der auch das Kriterium Familieneinkommen bzw. beträchtlichen Beitrag zum Familieneinkommen erfüllt. Eine Produktion für den Eigenbedarf rechtfertigt noch keine Errichtung einer Baulichkeit. Eine Erlöslukrierung ("Erlös aus dem Verkauf von Nutzholz") begründet für sich allein noch nicht eine nachhaltige Erwerbsorientierung – für eine nachhaltige Erwerbsorientierung ist es – in Abgrenzung zur Liebhaberei – aus fachlicher Sicht erforderlich, dass die Bewirtschaftung nach Abzug aller Kosten einen beträchtlichen Beitrag zu den Lebenshaltungskosten liefert. (Anm.: Bloß eine forstwirtschaftliche Tätigkeit mit Erzielung von Einkünften liefert für sich allein ohne Hinausgehen über eine Liebhaberei aus fachlicher Sicht noch keine Grundlage für eine auslastungsorientiert-wirtschaftliche Verwendung eigener Maschinen und Geräte bzw. für eine bewirtschaftungsbedingte Gebäude-Erforderlichkeit.) Exkursmäßig kann auf die Möglichkeit der Heranziehung von Fremdleistern (z.B. Maschinenringe, Waldwirtschaftsgemeinschaften, Akkordanten) für die Bewirtschaftungsmaßnahmen hingewiesen werden. (Anmerkung: Gegen den Hinweis auf Bewirtschaftungsalternativen (Fremdleistungen) erhob der VwGH wiederholt keine Bedenken.)

Der aus Waldflächen im Ausmaß der konsenswerbereigenen Waldflächen (Gesamtausmaß: 2,1089 ha) erwirtschaftbare durchschnittliche jährlicher *erntekostenfreie* Holzerlös, von dem noch Gebäude- und Maschinen-/Geräte-Abschreibungskostenansätze abzuziehen sind, kann aus gutachtlicher forstfachlicher Sicht

- keinen beträchtlichen Beitrag zu den Lebenshaltungskosten darstellen und damit keine nachhaltige Erwerbsorientierung generieren und somit
- nicht die laut § 20 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 erforderliche Zulässigkeit der vfgg. Baulichkeit (Grünlandbauführung) begründen.

Im gegenständlichen Fall ist demnach aus gutachtlicher forstfachlicher Sicht zu bemerken, dass für die Nutzung bzw. Bewirtschaftung von Waldflächen in einem solchen Flächenausmaß, wie es im Eigentum des Konsenswerbers steht, das Vorhandensein eines Lager- und Einstellgebäudes *nicht erforderlich* ist. Eine derartige Anforderlichkeit käme aus gutachtlicher Sicht erst bei einem wesentlich größeren Flächenausmaß vergleichbarer Waldflächen in Betracht. Laut den Normierungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 sind Überlegungen hinsichtlich einer allfälligen bloßen *Zweckmäßigkeit* irrelevant, als Beurteilungskriterium ist allein die *Erforderlichkeit* für die Grünlandnutzung bzw. -bewirtschaftung vorgegeben.

Hinsichtlich der **Teichbewirtschaftung** ist ebenfalls zu prüfen, ob aus der bewirtschafteten Teichfläche unter Berücksichtigung der anderen Kriterien nachhaltig ein Ertrag zu erwirtschaften ist, der auch das Kriterium Familieneinkommen bzw. beträchtlicher Beitrag zum Familieneinkommen erfüllt. Aus gutachtlicher fischereifachlicher Sicht liegt die Größe des in den Einreichplanunterlagen erwähnten Teichs (bespannbare Fläche bei Stauziel ca. 0,31 ha) bei weitem unter jenem Teichflächenausmaß, ab welchem eine Baulichkeit als fischereibewirtschaftungsbedingt *erforderlich* anzusehen wäre. Bei einer derartigen Teichflächengrößenordnung kann von der fischereibewirtschaftungsmäßigen *Erforderlichkeit* (dieses Erfordernis geht über jenes einer reinen Zweckmäßigkeit hinaus) für eine Fischerhütte, für einen Lagerraum bzw. für ein teichwirtschaftliches Betriebsgebäude nicht gesprochen werden, da bei Teichen in dieser Größenordnung die für die Bewirtschaftung notwendigen Geräte sowie Futter- und allfällige

Düngemittel in der erforderlichen Größenordnung jeweils bei den Teichbewirtschaftungsfahrten mitgeführt werden können.

Demnach ist aus gutachtlicher Sicht anzumerken, dass für das projektsgegenständliche Bauwerk aufgrund der o.a. gutachtlichen Überlegungen, welche auf den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 basieren, auch bezüglich fischereiwirtschaftlicher Zwecke keine bewirtschaftungsbedingte *Erforderlichkeit* gegeben ist.

Zusammenfassend ist aus gutachtlicher Sicht festzuhalten, dass aufgrund der o.a. gutachtlichen Überlegungen, welche auf den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 basieren, im gegenständlichen Fall das geringe aus der fischereilichen und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung der konsenswerbereigenen Flächen erzielbare Einkommen keine Grünland-Baulichkeit rechtfertigt - für das projektsgegenständliche Gebäude kann aufgrund forstwirtschaftlicher Zwecke und aufgrund fischereiwirtschaftlicher Zwecke keine bewirtschaftungsbedingte Erforderlichkeit erkannt werden. Zwar ist ein nachhaltiger Ertrag aus der Karpfenproduktion und aus der Waldbewirtschaftung anzunehmen, allerdings ist das daraus kontinuierlich erwirtschaftbare Einkommen aufgrund des geringen konsenswerbereigenen Teichflächen- und Waldflächenausmaßes nur sehr gering und erhöht daher das Familieneinkommen nur geringfügig.

Die abschließende rechtliche Würdigung auch dahingehend, ob die im Betriebskonzept vorgebrachten Einkommensansätze als geringfügig zu werten sind, bleibt im Rahmen der Rechtsfragenbehandlung der entscheidenden Behörde vorbehalten (wenn diese *rechtliche* Würdigung gleichsinnig ergibt, dass im gg. Fall die in § 20 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 normierte Bedingung einer bewirtschaftungsbedingten Erforderlichkeit nicht erfüllt ist, ist eine allfällige Fragestellung nach einer Grünlandbaulichkeits-Bemessung obsolet)“

Weiters wurde eine Stellungnahme der Gebietsbauleitung Niederösterreich West Wildbach- und Lawinenverbauung vom 16.10.2015 eingeholt, in welcher festgehalten wird, dass die geplante Baumaßnahme laut ministeriell genehmigten Gefahrenzonenplan *** in der Roten bzw. Gelben Gefahrenzone des *** liege. Aus schutzwasserbaulicher Sicht werde der Behörde vorgeschlagen, den Schuppen an diesem Standort zu entfernen, weil er in der roten Gefahrenzone befindlich sei. Alternativ dazu wäre ein Verbleib unter Einhaltung bestimmter Auflagepunkte aus schutzwasserbaulicher Sicht möglich.

Im Hinblick auf das übermittelte Gutachten replizierten die Beschwerdeführer, dass zutreffend im Gutachten ausgeführt werde, dass ein nachhaltiger Ertrag aus der Karpfenproduktion oder aus der Waldbewirtschaftung anzunehmen sei. Mag das aus der Land- und Forstwirtschaft erzielte Einkommen der Antragsteller auch unter 25 %

ihres Gesamteinkommens liegen, so führen diese dennoch unzweifelhaft einen landwirtschaftlichen Betrieb und sei der Antrag zu gegenständlichem Schuppen für diesen Betrieb erforderlich.

Unzutreffend seien lediglich die rechtlichen Schlussfolgerungen in der gutachterlichen Stellungnahme. Da nämlich die Antragsteller einen landwirtschaftlichen Betrieb führen, der Antrag für gegenständlichen Schuppen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich sei und eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolge, sei das antragsgegenständliche Bauvorhaben auch im Lichte des § 20 Abs. 4 NÖ ROG zulässig. Auf die Höhe des Einkommens aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bzw. das Verhältnis zu anderen Einkommensquellen sei nicht abzustellen.

Besonderes Augenmerk sei auch darauf zu richten, dass nach der Betriebsvorschrift für die gegenständliche Teichanlage Utensilien für Notfallmaßnahmen im gegenständlichen Geräteschuppen zu lagern seien. Der Teich übe eine derartige Schutzfunktion für die unterhalb gelegenen Baulichkeiten aus, insgesamt den Nordteil ***, dass den Antragstellern eine Auflassung der Teichanlage gar nicht möglich wäre bzw. eine solche nicht bewilligt werden würde. Es sei daher unbedingt die Betriebsvorschrift einzuhalten und sei schon allein aus diesem Grund die in der Betriebsvorschrift vorgesehene Hütte zu errichten gewesen.

Mit Stellungnahme vom 29.02.2016 brachten die Beschwerdeführer zusammengefasst vor, dass eine bestimmte Höhe des landwirtschaftlichen Einkommens nicht erforderlich sei, um die Erforderlichkeit gemäß § 20 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 NÖ ROG herzustellen. Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes komme es auf das Vorliegen betrieblicher Merkmale, d.h. eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete, nachhaltige Tätigkeit an. Eine derartige nachhaltige Bewirtschaftung liege auch nach den Ausführungen in der gutachterlichen Stellungnahme vor.

Es komme allerdings nicht auf das Verhältnis der Einnahmen aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb einerseits zu den sonstigen Einnahmen andererseits an.

Auch treffe es nicht zu, dass sämtliche Gerätschaften, für deren Lagerung die Hütte vorgesehen sei, bei den jeweiligen Bewirtschaftungsfahrten mitgenommen werden können. Zu berücksichtigen sei hier auch die Differenziertheit des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, der eine Vielzahl von Ausrüstungsgegenständen und Gerätschaften erfordere.

Für eine effiziente Bewirtschaftung sollen daher bei jeder Fahrt möglichst viele Bereiche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, sohin die Honigproduktion, der Forstbetrieb und auch die Teichwirtschaft bewerkstelligt werden. Um alle dafür erforderlichen Gerätschaften mitzuführen, wäre allerdings ein Fahrzeug von enormer Größe erforderlich, welches für gegenständlichen Betrieb weder bestehe noch dessen Anschaffung sinnvoll wäre.

Völlig ausgeklammert worden sei in der gegenständlichen gutachterlichen Stellungnahme der Aspekt der Gemeingefahrenabwehr.

Wie im Bauverfahren bereits mehrfach vorgetragen, seien die Konsenswerber verpflichtet, für den Fall einer drohenden Dammüberströmung Planen und Sandsäcke in einem Geräteschuppen bereitzuhalten, um diese im Alarmfall auflegen zu können. Die antragsgegenständliche Hütte diene insbesondere auch dem Zweck der Lagerung dieser Planen und Sandsäcke.

Ohne die antragsgegenständliche Hütte können die Konsenswerber der Betriebsvorschrift der Teichanlage nicht gerecht werden. Auf Grund der Widrigkeiten im gegenständlichen Bewilligungsverfahren, insbesondere auch im Hinblick auf bereits erlassene Abbruchaufträge, haben die Konsenswerber sich schon mit dem Gedanken getragen, die gegenständliche Teichanlage stillzulegen, den Teich also wieder zuzuschütten.

Von der Wasserrechtsbehörde sei ihnen allerdings gedeutet worden, dass ihnen eine Bewilligung dazu nicht erteilt werden würde, da der Staudamm den gesamten Ortsteil *** bei Hochwasserereignissen schütze.

Es sei daher auch im Baubewilligungsverfahren diese Schutzfunktion des Dammes zu berücksichtigen.

Der im Gutachten genannten Vermeidung einer missbräuchlichen Aushöhlung der Ziele der Raumordnung sei entgegenzuhalten, dass von einer missbräuchlichen Aushöhlung nicht gesprochen werden könne, wenn Gemeingefahren hintangehalten werden sollen, wie dies hier eben durch die Lagerung von Utensilien für vorgesehene Notfallmaßnahmen der Fall sei.

Derartige Konstellationen kommen wohl nur selten vor, weshalb sie im NÖ Raumordnungsgesetz auch nicht berücksichtigt worden seien. Es bestehe insofern eine planwidrige Unvollständigkeit des Gesetzes.

Ergänzend sei auszuführen, dass die Teichwirtschaft ein Zweig der landwirtschaftlichen Urproduktion sei, sohin unter dem Begriff der Landwirtschaft zu subsumieren sei. Ohne Zweifel könne die Teichwirtschaft nur bei Vorliegen eines Teiches ausgeübt werden. Für den Betrieb des gegenständlichen Teiches sei es erforderlich, Sandsäcke und Planen für den Notfall in einer Hütte bereitzuhalten. Für die Bereithaltung der Sandsäcke und Planen sei daher die antragsgegenständliche Hütte erforderlich. Insofern sei die Hütte also für die Teichbewirtschaftung erforderlich, dem Erfordernis des § 20 Abs. 4 NÖ ROG sei daher Genüge getan.

Am 09.05.2016 erließ der Bürgermeister der Stadtgemeinde ***-NÖ als Baubehörde I. Instanz zur Zahl *** den Bescheid, mit welchem der Antrag der Beschwerdeführer auf baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Teichhütte im Grünland auf dem Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG ***, abgewiesen wurde.

Die Baubehörde I. Instanz begründet die Entscheidung zusammengefasst damit, dass das gutachterliche Ergebnis in den Mittelpunkt der Erwägungen gezogen werde, und im gegenständlichen Fall das geringe aus der fischereilichen und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung der konsenswerbereigenen Flächen erzielte Einkommen keine Grünland-Baulichkeit rechtfertige – für das projektsgegenständliche Gebäude könne auf Grund forstwirtschaftlicher Zwecke und

auf Grund fischereiwirtschaftlicher Zwecke keine bewirtschaftungsbedingte Erforderlichkeit erkannt werden.

Unter Bezugnahme auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes komme die Baubehörde I. Instanz zum Ergebnis, dass im Gegenstand kein landwirtschaftlicher (Neben-)Betrieb vorliege, sondern von den Ehegatten A und B die Teich- und Forstwirtschaft lediglich als Hobby ausgeübt werde. Zum anderen könne weder aus forstwirtschaftlicher noch aus fischereiwirtschaftlicher Sicht eine bewirtschaftungsbedingte Erforderlichkeit für die bereits errichtete Teichhütte erkannt werden.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht Berufung.

Im Berufungsverfahren wurde E mit der Erstellung von Befund und Gutachten im Hinblick auf agrarfachliche Beurteilung über die Zulässigkeit eines ohne baubehördliche Bewilligung errichteten Geräteschuppens hinsichtlich der Widmungsübereinstimmung und der Erforderlichkeit beauftragt.

Der Sachverständige erstattete schriftlich am 23.09.2016 Befund und Gutachten mit nachstehendem Inhalt:

„1.Auftrag:

Die Stadtgemeinde *** ersucht mit Schreiben vom 03.06.2016 um agrarfachliche Beurteilung über die Zulässigkeit eines ohne baubehördliche Bewilligung errichteten Geräteschuppens auf dem Grundstück Nummer ***, KG ***, gemäß den Bestimmungen des § 20 Abs. 2 und 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 hinsichtlich der Widmungsübereinstimmung und der Erforderlichkeit.

2.Befund:

Nach einer örtlichen Erhebung am 13.07.2016 im Beisein von Frau A und des Rechtsanwaltes C als Vertreter von Herrn B und von Herrn F als Vertreter der Stadtgemeinde *** und nach Vorlage von konkreten Einreichunterlagen (Einreichplan vom 12.10.2015 des Architekten G, ***, Baubeschreibung, Betriebskonzept vom August 2015) ergibt sich folgender Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Nummer ***, KG ***, wurde ohne baubehördliche Bewilligung ein Gebäude in Holzkonstruktion mit den Abmessungen 7,15 m mal 6,10 m mit versetztem Satteldach und einer Gesamthöhe von 5,75 m Firsthöhe errichtet. Im Eingangsbereich des Gebäudes wurde ein Vorplatz mit Holzboden mit 18 m² errichtet. Das Gebäude unterteilt

sich in einen Lagerraum mit 23,3 m² im Erdgeschoss und einem Dachraum mit 13,1 m². Weiters ist an das Gebäude ein Lagerraum mit 4,7 m² angebaut, welcher über einen offenen Gang mit Überdachung erreichbar ist. Der offene Gang weist 3,9 m² auf.

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe einer Teichanlage und soll laut Angaben im Betriebskonzept zum Lagern für Materialien wie Sandsäcke, Folien und Arbeitsgerät entsprechend Wasserbuch und behördlichen Notfallsplan in der Betriebsvorschrift zum ***teich verwendet werden.

Weiters soll das Gebäude als wetterfester Aufenthaltsraum für die Verrichtung der in der Betriebsvorschrift zum ***teich aufgetragenen Beobachtungs- und Dokumentationsarbeiten verwendet werden.

Weiters ist ein einbruchssicheres Lager für Fischereigerätschaften vorgesehen.

Weiters ist ein wetterfester Einstand für Arbeiten während der Teichbewirtschaftung und ein diebstahlssicheres Lager für forstwirtschaftliches Gerät sowohl wie ein Lager für landwirtschaftliches Gerät und ein Lager von Imkereigerätschaften und Honigproduktion geplant.

Über die fischereiwirtschaftliche Nutzung und Tätigkeit sowie über die forstwirtschaftliche Nutzung und Tätigkeit wurde bereits ein forstfachliches Gutachten des D vom 19.11.2015 erstellt und dabei festgehalten, dass die fischereiwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. Tätigkeit der Antragsteller A und B nur in den Bereich der Liebhaberei bzw. Hobbytätigkeit fällt und dafür die Errichtung eines Gebäudes nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes nicht zulässig ist.

Aufgrund des Gutachtens aus fischerei- und forstfachlicher Sicht hat die Stadtgemeinde *** am 09.05.2016 einen abschlägigen Bescheid ausgestellt und den Antrag auf baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Teichhütte in Grünland auf dem Grundstück Nummer ***, KG ***, abgewiesen.

Dagegen haben die Bauwerber A und B, vertreten durch den Rechtsanwalt C, am 26.05.2016 Berufung eingelegt und ihre Berufung damit begründet, dass durch das vorgelegte Betriebskonzept vom August 2015 nachgewiesen sei, dass es sich um einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb handelt, welcher planvoll und grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtet und als nachhaltige Tätigkeit betrieben wird.

Nunmehr soll im Rahmen einer agrarfachlichen Überprüfung geklärt werden, inwieweit die -im Betriebskonzept neben den fischerei- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten genannten landwirtschaftlichen Tätigkeiten (Ackerbau, Imkerei) in Ergänzung die Annahme eines erwerbsorientierten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes rechtfertigen.

Laut Grundbuchauszügen im Betriebskonzept sind die Antragsteller A und B jeweils zur Hälfte Eigentümer der Grundstücke Nummer ***, *** und ***, alle KG ***, im Gesamtausmaß von 16.551 m². Diese Grundstücke sind aus 8.425 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche und 4.401 m² Wald sowie ca. 3.000 m² Teichfläche zusammengesetzt.

Weiters gehören ihnen jeweils zur Hälfte die Grundstücke Nummer ***, ***, ***, ***, und ***, alle KG ***, im Gesamtausmaß von 9.463 m². Diese Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Weiters geben die Antragsteller im Betriebskonzept bekannt, dass sie das Grundstück Nummer ***, KG ***, im Ausmaß von 6.309 m² bewirtschaften. Dieses Grundstück gehört Frau H.

Laut den Angaben und Bewirtschaftungsberechnungen im Betriebskonzept werden auf den oben genannten zur Verfügung stehenden Flächen auf 1,53 ha Wechselwiese Heu produziert und auf 0,77 ha Getreide (Triticale) angebaut. Auf diesen Flächen wird laut Deckungsbeitragskalkulation ein Deckungsbeitrag von € 227 erwirtschaftet.

Als weitere landwirtschaftliche Produktion geben die Antragsteller bekannt, dass sie zukünftig 5-10 Bienenvölker halten wollen. In der Deckungsbeitragskalkulation wird mit 7 Völkern und einem Ertrag von 30 kg pro Volk pro Jahr gerechnet und dabei ein Deckungsbeitrag von € 904 angegeben.

Der Gesamtdeckungsbeitrag aus Ackerbewirtschaftung und Honigproduktion beläuft sich demnach auf € 1.131. Als Förderungsgelder für die Bewirtschaftung der Ackerflächen wird eine Einheitliche Betriebsprämie in der Höhe von € 450 pro Hektar angegeben, was eine Betriebsprämie für 2,3 ha in der Höhe von € 1.035 entspricht.

Als Gesamtdeckungsbeitrag aus der landwirtschaftlichen Produktion ergibt sich somit ein Betrag von € 2.166.

Werden von diesem Betrag noch die anteiligen Fixkosten aus der Betriebswirtschaftlichen Kalkulation (pauschal € 1.000 für Abschreibungen und sonstige Aufwendungen sowie Energie und Anlagenerhaltung) abgezogen, so verbleiben als landschaftliches Einkommen im Durchschnitt € 1.166 laut vorliegenden Betriebskonzept.

Im Betriebskonzept werden auch noch die Deckungsbeiträge aus der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung von 2,11 ha Wald und aus der Speisekarpfenproduktion von 3.000 m² Teichfläche dargestellt. Die Bewertung dieser Deckungsbeiträge wurde bereits im fischerei- und forstwirtschaftlichen Gutachten des D vorgenommen.

Fachliche Anmerkungen zu den Angaben im Betriebskonzept hinsichtlich Plausibilität, Nachvollziehbarkeit und Nachhaltigkeit:

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass Herr B ca. 200 m vom antragsgegenständlichen Gebäude entfernt die Grundstücke Nummer *** (819 m²) und das sich darauf befindliche Gebäude .*** (182 m²), beide KG ***, besitzt. Das Grundstück Nummer .*** stellt einen Schuppen in Holzkonstruktion mit Satteldach mit einem Ausmaß von ca. 180 m² dar. Über das Vorhandensein dieses Schuppens und die Verwendung dieses Schuppens wurden im vorliegenden Betriebskonzept keinerlei Angaben gemacht.

Im vorliegenden Einreichplan wird das zur Bewilligung beantragte Gebäude als Teichhütte bezeichnet und in der zugehörigen Baubeschreibung wird diese Teichhütte dem Verwendungszweck als Lager für Teichgerätschaft sowie als Gerätehütte für die Teichwirtschaft

zugeordnet.

Die beiden Antragsteller A und B (beide Jahrgang ***) sind bereits seit mehreren Jahren in Pension und haben die in den Grundbuchauszügen genannten landwirtschaftlichen Flächen in den vergangenen Jahren stets verpachtet. Die Verpachtungen sind nach Recherche auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufrecht.

Im Betriebskonzept findet sich eine Vorschreibung der Sozialversicherungsanstalt der Bauern zur Unfallversicherung in der Höhe von € 170 jährlich. Diese Unfallversicherung bezieht sich nach Recherche lediglich auf die Selbstbewirtschaftung der eigenen Waldflächen, wobei dieser Bewirtschaftung als Berechnungsbasis ein Einheitswert von € 206 und eine Waldfläche von 1,68 ha zu Grunde liegen.

Die beiden Antragsteller haben keine land- und forstwirtschaftliche Fachausbildung. Herr B ist pensionierter Fleischermeister.

Im Betriebskonzept wird angegeben, dass Herr B ab dem Herbst 2015 die Weiterbildung entsprechend seinen Betriebsaktivitäten intensivieren und über das bisherige Lesen von Fachartikeln hinaus Fachkurse und Fachveranstaltungen besuchen wird. Über tatsächliche konkrete Ausbildungsvorhaben werden keinerlei Angaben gemacht.

Im Betriebskonzept wird angegeben, dass mit der Errichtung des antragsgegenständlichen Gebäudes die verpachteten Flächen im Herbst 2015 wieder zurückgestellt werden und selbst bewirtschaftet werden sollen.

Entsprechende Kündigungsvereinbarungen mit den Pächtern der landwirtschaftlichen Grundstücke zur Verifizierung sind nicht vorhanden.

Die beiden Antragsteller geben einerseits über den Einreichplan und die dazugehörige Baubeschreibung bekannt, dass sie das gegenständliche Gebäude als Teichhüte mit einer Verwendung als Gerätehütte für die Teichwirtschaft und als Lager für Teichgerätschaft verwenden wollen.

Andererseits wird im Betriebskonzept zusätzlich auch eine Verwendung für die Lagerung von landwirtschaftlichen Gerät und Imkereigerätschaften und Honigproduktion sowie die Lagerung von forstwirtschaftlichem Gerät genannt.

Eine genauere Auflistung dieser Gerätschaften kommt im Betriebskonzept nicht vor. Im Betriebskonzept werden nur ein Kleintraktor und ein Balkenmäher sowie 3 Bottiche (Inhalt 100-200 l), ein Kescher, zwei Fischerhosen und Bodenbearbeitungsgeräte genannt. Zu einer genauen Auflistung wird auf den Handakt des Erstellers des Betriebskonzeptes verwiesen.

Das Grundstück Nummer ***, KG ***, mit einem Ausmaß von 7.615 m² wird als landwirtschaftliche Fläche im Grundbuchauszug geführt und liegt neben dem bebauungsgegenständlichen Grundstück Nummer ***.

Dieses Grundstück Nummer *** ist gemäß einer durchgeführten Recherche in der Einheitswertberechnung und in den Berechnungsgrundlagen zur Unfallversicherung als nicht bewirtschaftete Fläche angemerkt und daher auch nicht bewirtschaftungsrelevant.

Die für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen notwendigen Maschinenarbeiten (Heuproduktion, Getreideproduktion) werden laut Betriebskonzept als Dienstleistung

bzw. Lohnarbeit zugekauft.

Die bereits errichtete Hütte entspricht nicht den hygienischen Anforderungen (Insekten-dichtheit, Verfließung, Reinigung) für eine Honigproduktion.

3. Gutachten

Nach den Bestimmungen des § 20 Abs. 2 und 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 dürfen in der Widmungsart Grünland Land- und Forstwirtschaft Gebäude nur dann errichtet werden, wenn sie einer land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, dafür auch erforderlich sind und nicht im gewidmeten Bauland auf Eigengrund geeignete Standorte zur Verfügung stehen.

Im gegenständlichen Fall ist zum ersten zu beurteilen, inwieweit es sich bei der im Betriebskonzept beschriebenen Tätigkeit um eine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Tätigkeit handelt, die in einem solchen Umfang betrieben wird, dass davon ein planvoller, erwerbsorientierter und nachhaltiger landwirtschaftlicher oder/und forstwirtschaftlicher Betrieb abgeleitet bzw. festgestellt werden kann.

Zum zweiten ist danach zu beurteilen, inwieweit das zur Bewilligung beantragte Gebäude für diese land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung tatsächlich auch erforderlich und notwendig bzw. zweckdienlich sein kann.

Als drittes wäre noch festzustellen, inwieweit geeignetes Bauland auf Eigengrund zur Verfügung steht.

Schlussfolgerungen:

Gemäß § 20 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist im Grünland ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der in NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z 1a und Z 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt.

Laut einem Erkenntniss des Verwaltungsgerichtshofes ist bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die Nutzung (bzw. Bewirtschaftung) des Grünlandes erforderlich ist, ein strenger Maßstab anzulegen (vergleiche VwGH 93/05/0069).

Laut einem weiteren Erkenntniss des Verwaltungsgerichtshofes muss unabhängig von der Betriebsgröße eine planvoller, auf die Erzielung von Einnahmen ausgerichtete nachhaltige Tätigkeit vorliegen (VwGH 89/05/0232).

Im vorliegenden Fall kann aus agrarfachlicher Sicht die von den Antragstellern dargestellte landwirtschaftliche Tätigkeit (Ackerbau, Imkerei) -genauso wie die im Gutachten des forstfachlichen Sachverständigen bewertete forstwirtschaftliche Tätigkeit der Antragsteller nicht als planvolle, auf die Erzielung von Einnahmen ausgerichtete nachhaltige Tätigkeit eingeschätzt werden, da die theoretisch erzielbaren Einkünfte aus der dargestellten landwirtschaftliche Tätigkeit in einem derart geringen Ausmaß liegen (ca. € 1.166 pro Jahr), dass hier nicht davon ausgegangen werden kann, dass dieses Einkommen einen wesentlichen Beitrag zum Familieneinkommen der Antragsteller liefern kann.

Vielmehr ist aus agrarfachlicher Sicht diese dargestellte Tätigkeit in seinem Umfang nur in

den Bereich der Liebhaberei bzw. Hobbytätigkeit oder Eigenversorgung einzuordnen, wofür nach der geltenden Rechtslage eine Bauführung in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft nicht zulässig ist.

Aufgrund dieser Einschätzung erübrigt sich eine Prüfung der Erforderlichkeit und Zweckdienlichkeit des Gebäudes und eine Prüfung allenfalls vorhandenen geeigneten Baulandes auf Eigengrund.

Weiters erübrigt sich dadurch auch, auf die oben erwähnten Anmerkungen zur Plausibilität, Richtigkeit und Nachvollziehbarkeit der Angaben im Betriebskonzept näher einzugehen.“

Gegenständliches Gutachten wurde den Beschwerdeführern zur Stellungnahme übermittelt, welche auch am 30.01.2017 bei der Behörde einlangte. Mit hier angefochtenem Bescheid vom 10.07.2017, Zl. ***, gab der Stadtrat der Stadtgemeinde ***-NÖ der Berufung der Beschwerdeführer keine Folge und bestätigte vollinhaltlich den angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde ***-NÖ vom 09.05.2016, Zl. ***.

Begründend führt die Baubehörde II. Instanz aus, dass in Entsprechung des § 66 Abs. 1 AVG 1991 das Ermittlungsverfahren dahingehend ergänzt worden sei, dass ein weiteres agrarfachliches Gutachten eingeholt worden sei.

Dieses sei auch vorliegend. Alle von den Baubehörden eingeholten Gutachten seien nach Ansicht der erkennenden Behörde schlüssig und erfüllen jedenfalls die Anforderungen der ständigen Judikatur an ein taugliches Sachverständigen-Gutachten. Die Gutachten seien begründet und seien sie auf die Schlüssigkeit überprüft worden.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes könne ein taugliches Sachverständigen-Gutachten nur mit einem gleichwertigen Gutachten bekämpft werden. Dem eingeholten Gutachten sei eben nicht auch gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten worden; vielmehr sei lediglich laienhaft in Zweifel gezogen worden, was die Sachverständigen im Gutachten festgehalten haben. Die belangte Behörde gehe inhaltlich davon aus, dass laut Betriebskonzept der land- und forstwirtschaftliche Betrieb eine Wirtschaftsfläche von ca. 5 ha umfasse. Auf dieser Fläche soll nach der Pensionierung der Antragsteller die Bewirtschaftung sukzessive

intensiviert werden, um den nachhaltigen Lebensunterhalt zu sichern und die Einkommensverhältnisse zu verbessern. Auf dem kleinbäuerlichen Betrieb werde planvoll Ackerbau mit Getreidebau und Wechselwiese, Forstwirtschaft zur Nutz- und Brennholzproduktion, Teichwirtschaft mit Speisekarpfenerzeugung und jetzt anlaufend die Imkerei mit Honigproduktion betrieben. Der nachhaltige Betriebserfolg sei in einer Größenordnung von rund € 2.100,- pro Jahr zu erwarten. Dem Betrieb stünde kein gewidmetes Bauland für die Errichtung einer Scheune zur Verfügung.

In der Sache handle es sich unstrittig um ein im Grünland zur baubehördlichen Bewilligung beantragtes Gebäude, welches nach den einschlägigen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig sei, als dies für eine Nutzung gemäß § 20 Abs. 2 leg. cit. erforderlich sei und in den Fällen des § 20 Abs. 2 Z 1a und 1b leg. cit. eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolge. Bei der Erforderlichkeitsprüfung sei darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der durchzuführenden Erforderlichkeitsprüfung sei von der Baubehörde I. Instanz eine gutachterliche Stellungnahme aus fischerei- und forstfachlicher Sicht eingeholt worden. Ein weiteres Gutachten für Agrartechnik sei seitens der belangten Behörde eingeholt worden. Die belangte Behörde folge den Ansichten in den beiden Gutachten, dass eben nicht einmal ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliege. Vielmehr werde die im Konzept dargestellten Tätigkeiten als reines Hobby bzw. als Liebhaberei zur Eigenversorgung gewertet. Für diese Ansicht spreche nicht nur die geringe Größe des im Konzept dargestellten kleinbäuerlich bezeichneten Betriebes, sondern auch die Tatsache, dass dem Betriebskonzept zwar als erzielter dargestellter Betriebserfolg nach Ansicht der erkennenden Behörde in der Realität nur schwer oder gar nicht tatsächlich erreicht werden werde. Diese Annahme stütze sich auf die Angaben im Gutachten.

Darüber hinaus werde im Betriebskonzept angegeben, dass mit der Errichtung des antragsgegenständlichen Gebäudes die verpachteten Flächen im Herbst 2015 wieder zurückgestellt werden und wieder selbst bewirtschaftet werden sollen. Entsprechende Kündigungsvereinbarungen mit den Pächtern seien nicht vorhanden.

Aus diesen vorliegenden Unterlagen gehe außerdem hervor, dass Herr B 200 m vom antragsgegenständlichen Gebäude entfernt, die Grundstücke Nr. *** und das sich darauf befindliche Gebäude .*** (182 m²), beide KG ***, besitze. Das Grundstück Nr. .*** stelle einen Schuppen in Holzkonstruktion mit Satteldach mit einem Ausmaß von ca. 180 m² dar. Über das Vorhandensein dieses Schuppens und die Verwendung dieses Schuppens seien im vorliegenden Betriebskonzept keinerlei Angaben gemacht worden. Anzumerken sei, dass diese beiden Grundstücke laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet seien.

Aus forstwirtschaftlicher, fischereiwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Sicht könne von der belangten Behörde daher keine bewirtschaftungsbedingte Erforderlichkeit hinsichtlich dieser Hütte erkannt werden, da für das Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen bzw. ein für Zwecke der Landwirtschaft grundsätzlich nutzbarer Schuppen auf dem Grundstück .*** der KG *** schon jetzt in einer Entfernung von 100-200 m von der Projektfläche vorhanden sei.

Aus Sicht der Behörde stehe diese Tatsache eindeutig im Spannungsverhältnis bzw. in Widerspruch zur Bestimmung des § 20 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, wonach bei der Erforderlichkeitsprüfung darauf Bedacht zu nehmen sei, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

Zur monierten fehlenden Berücksichtigung des Umstandes der Notfallvorsorge bzw. des Gemeinwohls halte die belangte Behörde zunächst fest, dass weder die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 noch jene des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 die Berücksichtigung von den ins Treffen geführten Notfallmaßnahmen oder die Auseinandersetzung/Berücksichtigung mit Aspekten des Gemeinwohls vorsehe. Ergänzend sei abschließend zur Klarstellung noch zu betonen, dass es auch keinesfalls Aufgabe der Baubehörde der Stadtgemeinde ***-NÖ sei, über die von den Berufungswerbern behauptete planwidrige Unvollständigkeit des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 zu befinden.

Aus diesen Gründen sei die Berufung abzuweisen gewesen und der Bescheid vollinhaltlich zu bestätigen gewesen.

In der dagegen fristgerecht erhobenen Beschwerde brachten die Beschwerdeführer zusammengefasst vor, dass die Beschwerdeführer einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb führen, der sich aus den Betriebsteilen Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Teichwirtschaft zusammensetze.

Der der Fischproduktion dienende Teich befinde sich auf Grundstück Nr. *** der KG ***. Dieser Teich habe bereits mehrfach als Rückhaltebecken bei Hochwasserereignissen gedient. Insbesondere um die Betriebsvorschrift des Teiches und dem damit vorgesehenen Katastrophenschutz entsprechen zu können, aber auch um die erforderlichen landwirtschaftlichen Geräte einstellen zu können, haben die Beschwerdeführer gegenständliche Hütte errichtet, nachdem eine Hütte, welche zuvor bestanden habe, bei einem Hochwasserereignis zerstört worden sei.

Auf Grund einer Anzeige der Bezirksforstinspektion sei den Beschwerdeführern bewusst geworden, dass eine erforderliche Baubewilligung für diese Hütte nicht vorliege und haben sie daher nachträglich um Baubewilligung angesucht.

Zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb werde ausgeführt, dass diesbezüglich ein Betriebskonzept vorgelegt worden sei.

Das Ergebnis der Gutachter sei nicht nachvollziehbar.

Die Behörde übersehe, dass das Gutachten selbst nicht mit den von ihr selbst ins Treffen geführten Erfahrungen des täglichen Lebens und den Denkgesetzen in Einklang stehe, weil es ohne sachlichen Grund einen Teil des Betriebes, nämlich das genannte Grundstück, von der Betrachtung schlichtweg ausklammere.

So führe der Sachverständige in seinem Gutachten aus, dass das im Betriebskonzept enthaltene Grundstück Nr. *** nicht bewirtschaftungsrelevant sei, dies ohne nähere Begründung. Für die Bewirtschaftung sei eine feste Hütte unbedingt erforderlich, so etwa alleine für das Unterstellen von Mäher und Kultivator.

Es sei schlichtweg nicht zumutbar, für jede Fahrt diese Utensilien zu hieven, die Geräte entsprechend aufwendig zu sichern, am Grundstück angekommen, die Sicherung wieder zu lösen und die Geräte vom Anhänger herunterzuheben. Nach getaner Arbeit müsse der Vorgang umständlich in umgekehrter Reihenfolge wiederholt werden.

Zur Gewässernutzung werde ausgeführt, dass rein für die Lagerung einer ausreichenden Zahl von Sandsäcken, die für die Sicherung des rund 30 m breiten Dammes benötigt werden, eine Hütte – wie antragsgegenständlich – erforderlich sei. Die Lagerung der Sandsäcke bis zum nächsten Hochwasserereignis könne durchaus jahrzehntelang andauern. Für eine solche Lagerungszeit sei ein fester Unterstand erforderlich, um Verwitterung, Vermoderung, etc. vorbeugen zu können.

Darüber hinaus könne der Zweitbeschwerdeführer auch mit seinen derzeit bestehenden gesundheitlichen Einschränkungen von der Hütte aus die notwendigen Beobachtungen des Teiches vornehmen. Das große Fenster ermögliche eine Sicht genau auf den Damm, es sei diese Konstellation eben auf die Dammbesichtigung ausgelegt. Es sei den Beschwerdeführern eine Herzensangelegenheit, den Teich zu erhalten, und werden sie diese Beobachtung auch weiterhin gerne übernehmen, um erforderlichenfalls auch Einsatzkräfte zu alarmieren und Notfallmaßnahmen zu koordinieren.

Die nunmehr bereits errichtete Hütte entspreche in ihrer Konstruktion und ihren Ausmaßen genau den Erfordernissen des landwirtschaftlichen Betriebes, wobei Teil dieses Betriebes auch die Erhaltung des Teichdammes sei. Von einer missbräuchlichen Aushöhlung der Ziele der Raumordnung könne hier nicht gesprochen werden. Vielmehr sollen Gemeingefahren hintangehalten werden, wie dies hier eben durch die Lagerung von Utensilien für vorgesehene Notfallmaßnahmen der Fall sei.

Auf Grund des seltenen Vorkommens solcher Konstellationen sei dies auch nicht im entsprechenden Gesetz berücksichtigt worden. Da dem Landesgesetzgeber aber nicht unterstellt werden könne, dass er wie hier den Schutz eines gesamten Ortsteils und dessen Bevölkerung verhindern wolle, sei § 20 Abs. 4 NÖ ROG derart

auszulegen, dass bewilligungs- oder anzeigepflichtige Bauvorhaben auch dann zulässig seien, wenn sie für den ordnungsgemäßen Betrieb von Hochwasserschutzanlagen und die Notfallvorsorge für Hochwasserereignisse erforderlich seien.

Im konkreten Fall reiche bereits die reine Wortinterpretation, um zu einem verfassungskonformen Ergebnis zu gelangen.

Gemäß § 20 Abs. 4 NÖ ROG seien auch Bauvorhaben im Grünland für sämtliche Nutzungen laut Abs. 2 Z 2 bis Z 21 leg. cit. zulässig, ohne dass zusätzlich eine nachhaltige Bewirtschaftung erforderlich wäre.

Der gegenständliche Teich sei als Wasserfläche gewidmet. Für seine Nutzung sei aus den dargestellten Gründen ein Unterstand zur Beobachtung, insbesondere des Dammes bei Starkregenereignissen, zur Lagerung der Sandsäcke und zur Lagerung der sonst zur Teichbewirtschaftung erforderlichen Gerätschaften erforderlich.

Die beantragte Bewilligung sei daher schon im Lichte des § 20 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Z 17 NÖ ROG zu erteilen, weshalb beantragt werde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die beantragte Bewilligung zur Errichtung einer Teichhütte zu erteilen.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich beraumte eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung für den 26.04.2018 an, zu welcher der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer C und die Beschwerdeführer persönlich erschienen sind. Weiters für die belangte Behörde Herr I, Stadtdirektor für die Stadtgemeinde ***-NÖ, Herr F für die belangte Behörde sowie der Amtssachverständige D.

Die einvernommene Beschwerdeführerin Frau A gab zur Sache an, dass die auf Beilage ./A abgebildete Hütte jene Teichhütte sei, für die die nachträgliche Baubewilligung beantragt worden sei. Die Hütte existiere seit ca. zweieinhalb Jahren. Auf welchem Grundstück bzw. auf welcher Grundstücks Nr. könne sie nicht sagen.

Diesbezüglich verweist der Beschwerdeführervertreter darauf, dass es sich um das Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG ***, handle.

Die Beschwerdeführerin gab weiters an, dass sie Hälfteigentümerin des Grundstückes sei. Der Ex-Freund ihrer Enkelin habe gegenständliche Hütte errichtet. Er sei Zimmermann gewesen und habe eben angeboten, die Hütte zu errichten.

Sie wurde lediglich gefragt, wie groß die Hütte werden solle.

Sie haben ein Schreiben von der Bezirkshauptmannschaft erhalten, dass sie Sandsäcke lagern sollen. Es müsse auch gemäht werden, dafür benötige man natürlich auch Rasenmäher, etc.

Sie haben auch große Fischbehälter. Dafür haben sie bislang immer einen Anhänger ausleihen müssen. Sie haben sich gedacht, dass sie diese Utensilien dann natürlich in die Hütte stellen können und sie nicht immer von A nach B führen müssen.

Wenn eine Hütte errichtet werde, dann können sie natürlich alles unterstellen. Deswegen sei die Hütte auch größer geworden. Zum Wohnen sei sie nicht gedacht gewesen. Es schaue zwar aus wie ein Wohnhaus, aber liege das daran, dass sich dieser junge Mann profilieren habe wollen und ein schönes Haus hinstellen habe wollen.

Der Teich sei in etwa 10 m entfernt, nicht sehr weit weg. Seit 1967 gebe es diesen Teich. Im Teich seien immer Fische befindlich gewesen. Zurzeit seien keine im Teich. Sie haben die Fische immer herausgefischt, dann geschlachtet für das Geschäft, das von ihnen verpachtet gewesen sei. Die übrigen Fische seien so verkauft worden und dieses Prozedere habe sich Jahr für Jahr wiederholt.

Der Teich sei dann ausgebaggert worden, zumal er verschlammt gewesen sei. Seit vorigem Herbst seien keine Fische mehr darin befindlich.

Zum Betriebskonzept befragt, gab die Beschwerdeführerin an, dass es Probleme mit dem neuen Pächter gebe. Es existiere noch kein Pachtvertrag, aber es gebe jemanden, der Interesse hätte, ihn zu pachten.

Seitens des Beschwerdeführervertreters wurde dazu ergänzend vorgebracht, dass auf die Modifikationen in der Berufung verwiesen werde, dass eben der Acker mit Kräutern bewirtschaftet werden solle. Der Acker befinde sich anschließend zum Teich.

Zum Schuppen gefragt, gab die Erstbeschwerdeführerin an, dass sie auch Eigentümer dieses Schuppens seien. Ihr Gatte sei ein großer Sammler und würden sich auch Bretter und Balken darin befinden. Es sei nach wie vor sehr viel im Schuppen gelagert und stehe dieser bereits eine Ewigkeit. Sie wissen nicht, ob dieser bewilligt sei. Ihres Erachtens wäre dieser Schuppen auch nicht geeignet zur Lagerung, weil gedacht gewesen sei, ein Haus zu bauen und dieser Schuppen eben mit Baumaterialien voll sei.

Auf dem hier gegenständlichen Grundstück sei bereits zuvor, nämlich 2002, eine Hütte befindlich gewesen. Dann sei ein Hochwasser gewesen und sei der Teich angeschwemmt und die Hütte mitgerissen worden. Die Hütte sei schon Ewigkeiten dort befindlich gewesen. Ob eine Baubewilligung dafür existiert habe, könne sie nicht beantworten. Gefunden habe sie nichts. Die ehemalige Hütte sei fast an der gleichen Stelle befindlich gewesen wie jene gegenständliche Teichhütte.

Im Jahr 2012 habe es nochmal ein Hochwasserereignis gegeben. Die Betriebsvorschriften für den Teich seien neu verfasst worden.

Über Vorhalt der Vorschrift vom 31.05.2013 gab die Beschwerdeführerin ergänzend an, dass diese Aufforderung natürlich einen Umstand dargestellt habe, weshalb die Hütte auch errichtet worden sei, weil eben der Auftrag gewesen sei, Sandsäcke zu lagern. Sandsäcke könne man ja nicht im Freien lagern, deswegen haben sie etwas zum Unterstellen benötigt. Das sei bei der Bezirkshauptmannschaft gemeldet worden und sei daraufhin mitgeteilt worden, dass die Lagerung auch im Freien möglich sei. Es habe auch immer Probleme mit dem Transport des Rasenmähers gegeben.

Sie haben oft Strafen deswegen bezahlt, weil es umständlich gewesen sei mit der Ein- und Ausfahrt.

Über Frage des Vertreters der belangten Behörde betreffend die Betriebsvorschrift vom 02.11.2015, ob ein wasserrechtlicher Überprüfungsbescheid bzw. eine Genehmigung vorhanden sei, gab die Beschwerdeführerin an, dass es einen Entwurf gebe.

Der Vertreter der belangten Behörde habe keine Kenntnis, ob eine Genehmigung vorliege.

Im Hinblick auf die angedachte Verpachtung gab die Beschwerdeführerin an, dass angedacht sei, den Teich zu verpachten, damit dadurch eben eine Sanierung erfolgen könne. Das sei aber nur vorübergehend und insgesamt bleibe das Betriebskonzept aufrecht. Im Moment sei der Teich nicht verpachtet.

Seitens des Beschwerdeführervertreters wurde vorgebracht, dass beabsichtigt sei, den Betrieb an die Tochter zu übergeben, die das dann auch bewirtschaften solle. Der Teich sei zu sanieren und zum Zwecke der Sanierung sollte vorübergehend für ein bis zwei Jahr der Teich verpachtet werden, wobei das Entgelt die Sanierung des Teiches sei.

Die Beschwerdeführerin gab weiters an, dass die landwirtschaftlichen Flächen derzeit verpachtet seien und seien die Verträge unbefristet. Zurzeit liege kein landwirtschaftlicher Betrieb vor.

Seitens des Vertreters der belangten Behörde wurde eine Fotokopie (der Teichhütte) Beilage ./B vorgelegt und gab die Beschwerdeführerin dazu an, dass es dort nicht so ausschaue.

Seitens des Zweitbeschwerdeführers wurde ergänzend ausgeführt, dass Werkzeuge und Motormäher in der Hütte befindlich seien.

Zum Pachtverhältnis gab der Beschwerdeführervertreter ergänzend an, dass es – wie häufig am Land – üblich sei, dass zu den Pächtern ein sehr gutes und informelles Verhältnis bestehe und die Pachtverträge jederzeit einvernehmlich aufgelöst werden können. Auch sei es so gedacht, sobald der Betrieb, insbesondere mit der antragsgegenständlichen Hütte, in dem Zustand sei, dass an die Tochter übergeben werden könne. Die Tochter solle dann eben dieses Konzept fortführen. Auf diese sei es ja eigentlich auch schon ausgelegt.

Betreffend die Waldflächen gab die Beschwerdeführerin an, dass keine Verpachtung angedacht sei, sondern es solle alles auf die Kinder aufgeteilt werden.

Der Zweitbeschwerdeführer B schloss sich vollinhaltlich den Angaben seiner Ehefrau, Frau A, an.

Ergänzend gab dieser an, dass das Verhältnis mit den Pächtern so sei, dass sie das Pachtverhältnis jederzeit auflösen können. Es gebe keine schriftlichen Pachtverträge.

Die Pachtverträge seien mündlich unbefristet abgeschlossen worden. Schriftlich gebe es keine Verträge.

Seitens des Vertreters der belangten Behörde wurde ausgeführt, dass die Verträge wohl nicht so unproblematisch einseitig auflösbar wären, vor allem im Hinblick auf Förderungen, etc.

Der in der Verhandlung anwesende Amtssachverständige D gab zu seinem Gutachten, welches im Akt befindlich ist, ergänzend an:

„Es geht in meinem Gutachten um die Wald- und um die Teichbewirtschaftung. Es geht um die fischereirechtliche Teichbewirtschaftung.

Als Grundlage für das Gutachten wurden – wie im Schriftsatz vom 19.11.2015 erwähnt – örtliche Erhebungen erstellt und auf Grund der Aktenunterlagen, die von der Stadtgemeinde für die Begutachtung zur Verfügung gestellt wurden. Das Betriebskonzept ist dabei gewesen. Weiters stehen uns GIS-Applikationen zur Verfügung.

Getrennt nach forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung der Waldflächen und andererseits der fischereilichen Bewirtschaftung der Teichflächen, Grundstücke laut Schriftsatz, wurde auf die Fragen eingegangen, ob aus dem angegebenen Bewirtschaftungsumfang die Erforderlichkeit für eine Grünlandbaulichkeit als gerechtfertigt abzuleiten ist.

Dies auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (§ 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014). Unter Berücksichtigung bzw. Bezugnahme auf darauf bezughabende Judikate.

Als Ergebnis wurde in diesem Gutachten die gutachterliche fachliche Einschätzung aus fischerei- und forstrechtlicher Sicht formuliert, dass keine derartige Erforderlichkeit einer Grünlandbaulichkeit auf Grund der angegebenen Bewirtschaftungsumfänge abgeleitet werden kann.“

Gefragt durch das erkennende Gericht, wann eine solche Hütte im Hinblick auf die Wald- und Teichbewirtschaftung erforderlich wäre, gab der Sachverständige an:

„Bei Karpfenteichanlagen ist aus Sicht fachlicher Absprache ein ins Auge fassen der Erforderlichkeit einer Grünlandbaulichkeit bei Teichanlagen unter 2 ha bespannbarer Wasserfläche und bewirtschafteter Teichfläche nicht anzunehmen, da bei Kleinteichen dieser Größenordnung die für die Bewirtschaftung erforderlichen Materialien, Gerätschaften, gegebenenfalls Düngemittel und Futtermittel beim jeweiligen Teichumfang beim jeweiligen Bewirtschaftungsgang jeweils mitgeführt werden können und wieder abtransportiert werden können, wodurch auch eine bessere Reinigung und Wartung dieser Hilfsmittel möglich ist. Hierbei ist eben das Größenkriterium ausschlaggebend, nämlich das Flächenausmaß der bespannten und bewirtschafteten Teichfläche.

Die Mengen der Futtermittel und der allfälligen einzusetzenden Düngemittel, Entkalkungsmittel für den Teichboden, hängen mit der bewirtschafteten, bespannbaren Teichfläche zusammen und damit ist klar ein Größenordnungskriterium bei der Beurteilung gegeben.

Im Betriebskonzept scheinen für die spezifische fischereiliche Verwendung drei Bottiche (100 bis 200 Liter), Kescher und zwei Fischerhosen auf. Diese Dinge sind aus Sachverständigensicht zweckmäßig einzusetzen, können aber beim jeweiligen Teichgang mit an- und abtransportiert werden. Die Bottiche sind auch nur saisonal bei wenigen Arbeitstagen vor Ort erforderlich. Kescher und Fischerhosen stellen ein kleines Volumen bei dem Transport dar.“

Gefragt zum Einkommen des Betriebskonzeptes gibt der Sachverständige im Hinblick auf die Teichbewirtschaftung an:

„Das Betriebskonzept sehe einen Deckungsbeitrag von € 982,- vor. Zusätzlich betreffend Waldbewirtschaftung ist unter der Aktivität „Mischwald“ ein Deckungsbeitrag von € 760,- pro Jahr ausgewiesen. Fischerei- und Waldbewirtschaftung miteinander weisen laut Betriebskonzept eine Deckungssumme

von € 1.742,-- auf und im landwirtschaftlichen Gutachten vom 23. September 2016 wird für die anteiligen Fixkosten aus der betriebswirtschaftlichen Kalkulation pauschal € 1.000,-- für Abschreibungen und sonstige Aufwendungen sowie für Energie- und Anlagenerhaltung abgezogen. Damit verbleibt aus den im Betriebskonzept ausgewiesenen festen Kosten ein Restbetrag von € 1.523,-- für Fischereibewirtschaftung und Waldbewirtschaftung, sodass für die fischereiwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Gesamtbetrachtung ein Einkommen von € 219,-- pro Jahr resultiert.“

Zur Frage, ob ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb oder ein Hobbybetrieb vorliegt, gab der Sachverständige an:

„Unter Bezugnahme auf die Daten im Betriebskonzept, wobei seitens des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer dezidiert bestätigt wurde, dass betreffend Fischerei- und Waldbewirtschaftung die Daten im Betriebskonzept nach wie vor aufrecht sind, besteht ein Anteil im einstelligen Prozentbereich am Gesamteinkommen der Konsenswerber und dass bei einem derart geringen Ausmaß nicht von einem wesentlichen Beitrag zum Familieneinkommen der Antragsteller gesprochen werden kann, dies aus gutachterlicher fachlicher Sicht eingeschätzt. Den Zeitaufwand bzw. das Volumen der Tätigkeit zu extrahieren von dem Einkommen ist jetzt so nicht möglich. Es handelt sich keinesfalls um eine hauptberufliche Tätigkeit. Ausgehend von einem Jahreszuverdienst von € 219,-- muss das eben mit dem Einkommen in Relation gesehen werden.“

Gefragt zur Erforderlichkeit einer Lagerung betreffend Waldbewirtschaftung generell, gibt der Sachverständige an:

„Wie bereits im Gutachten vom 19.11.2015 erwähnt – scheinen im Betriebskonzept keine speziellen Forstmaschinen bzw. Geräte auf. Ausgehend vom Betriebskonzept waren eben keine weiteren Gerätschaften angeführt.“

Ein Ab- und Antransport der erforderlichen Utensilien für die Teichwirtschaft wäre eine adäquate Alternative zur Nutzung einer Hütte vor Ort. Es wäre zu bewerkstelligen.

Ab einer bespannbaren Teichfläche von 2 ha käme eine Teichhütte vor Ort für die Bewirtschaftung von Karpfenteichen in Betracht, müsste jeweils aber im Einzelfall bewertet werden.“

Über Frage des Vertreters der belangten Behörde, ob bei dem Umfang laut Betriebskonzept eine nachhaltige Teichwirtschaft vorliege, in dem Sinne, dass man da noch von einer Betriebsführung sprechen könne oder es sich vielmehr eher um die Ausübung eines Hobbys oder Liebhaberei handle, gibt der Sachverständige an:

„Das – wie bereits vorhin erwähnt – aus der Teichwirtschaft erzielbare Einkommen unter Zugrundelegung des Betriebskonzeptes kann nur einen sehr geringen Beitrag zum Familieneinkommen liefern. Wohl ist es möglich, dass dieser geringe Beitrag zum Familieneinkommen nicht nur saisonal, sondern auch über größere Zeiträume erzielt werden kann bei entsprechender Führung und Bewirtschaftung. Aber einen Nebenbetrieb oder einen Hauptbetrieb aus diesem geringen erzielbaren Erlös abzuleiten, kann aus gutachterlicher Sicht nicht festgestellt werden.

Die Hütte ist jedenfalls vollständig auf Grundstück Nr. *** befindlich. Auf dem Luftbild, welches im Betriebskonzept einliegend ist, ist es zwar nicht erkennbar, aber darauf befindlich.“

Seitens des Beschwerdeführervertreters wurde auf den Antrag auf Einholung eines Sachverständigen-Gutachtens aus dem Fachgebiet des Katastrophenschutzes verwiesen und hielt der Beschwerdeführervertreter diesen Antrag aufrecht.

Seitens des Vertreters der belangten Behörde wurde zum Beweisantrag vorgebracht, dass ein solches Sachverständigengutachten zu der hier zu lösenden Rechtsfrage nichts beitragen könne.

Seitens des Beschwerdeführervertreters wurde repliziert, dass es hierbei für die Nutzung der Wasserfläche relevant sei und damit einhergehend für die Gemeingefahrenabwehr.

Seitens des Vertreters der belangten Behörde wurde darauf repliziert, dass aus dem Auszug des Flächenwidmungsplanes ersichtlich sei, dass nicht nur der Teich der Beschwerdeführer als Hochwasserrückhalt funktioniere, sondern dies vor allem durch den bestehenden Bahndambereich des Bahnhofareals gewährleistet werde, wo ein Durchlass vorhanden sei, durch den jenes Gerinne abfließe in Richtung Kamp, das den verfahrensgegenständlichen Teich anspeise. Zum Beweis hierüber werde der Auszug aus dem Flächenwidmungsplan Beilage ./C vorgelegt und zum Akt genommen.

Seitens des Beschwerdeführervertreters wurde vorgebracht, dass selbst nach den jetzigen Ausführungen unbestritten sei, dass der Teich sehr wohl eine wesentliche Rückhaltfunktion ausübe.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat hiezu erwogen:

Nachstehender Sachverhalt steht fest:

Die Beschwerdeführer, beide wohnhaft in ***, ***, sind je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft KG ***, EZ ***, Grundstück Nr. ***. Weiters der Grundstücke Nr. .*** und ***.

Gegenständliches Grundstück liegt im Widmungsgebiet „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“. Diese Widmung bestand auch zum Zeitpunkt der Errichtung der Hütte (gemäß Beilage ./A, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Feststellungen bildet), Anfang des Jahres 2015.

Auf gegenständlichem Grundstück befindet sich eine Teichanlage seit 1967. In diesem Teich waren seit jeher Fische angesiedelt. Im Herbst des vergangenen Jahres, wurden die Fische herausgefischt und der Teich ausgebaggert, zumal alles verschlammt war.

Seit einem Jahr – bis dato – sind keine Fische im Teich befindlich. Es gibt keine Fischproduktion.

Im Jahr 2002 gab es ein Hochwasserereignis. Damals war bereits auf dem Grundstück Nr. *** eine Teichhütte befindlich. Für diese existierte keine Baubewilligung. Sie befand sich an ähnlicher Stelle auf dem Grundstück Nr. *** – wie die gegenständliche Teichhütte. Durch das Hochwasser wurde der Teich angeschwemmt und die Hütte mitgerissen, sohin völlig zerstört.

Die hier gegenständliche Teichhütte, wie auf Beilage ./A abgebildet, wurde Anfang 2015 vom Ex-Freund der Enkelin der Beschwerdeführer errichtet.

Die Teichhütte besteht aus vier Wänden und einem Dach und einem Vorplatz aus Holz. Sie wurde zum Zweck der Unterstellung von Utensilien und zum Aufenthalt von Menschen errichtet.

Für die Errichtung dieser Teichhütte waren entsprechende bautechnische Kenntnisse erforderlich. Sie wurde von einem Zimmermann errichtet, der über die erforderlichen fachlichen und technischen Kenntnisse verfügt hat.

Die Hütte ist in Holzriegelbauweise mit Pultdach (mittlere Höhe 3,5m) errichtet und hat eine Grundfläche von ca. 6m x 4m. Vor der Hütte ist ein Vorplatz im Ausmaß von 18m² aus Holz errichtet. Die Hütte gemäß Beilage .A ist mit dem Boden auch auf Grund des Eigengewichtes fest verbunden.

Vor Errichtung dieses Bauwerks wurde keine Baubewilligung beantragt. Erstmals wurde mit Antrag vom 27.08.2015 um nachträgliche Baubewilligung angesucht. Beantragt wurde von den Beschwerdeführern gemäß Einreichplan vom 12.10.2015, die Bewilligung für den Neubau einer Teichhütte aus Holz mit Pultdach aus Ziegel, mit einer Grundrissfläche von 6,10m x 5,19m und einer Gebäudehöhe von 3,86m, samt Holzvorplatz mit 18m² und Lager mit 4,7m². Als Zweck ist in der Baubeschreibung die Lagerung für Teichgerätschaften angeführt.

Auf Grundstück Nr. .***, welches im Eigentum des Beschwerdeführers steht, ist ein Schuppen errichtet. In diesem werden derzeit Baumaterialien gelagert. Er befindet sich in 200 m (Luftlinie) Entfernung zu gegenständlichem Teich.

Derzeit ist der Teich bzw. das Grundstück, auf welchem der Teich befindlich ist, nicht verpachtet. Dies ist aber die Absicht der Beschwerdeführer. Zum Zwecke der Sanierung des Teiches, soll der Teich für ein bis zwei Jahre verpachtet werden. Danach soll der gesamte „Betrieb“ an die Tochter übergeben werden.

Das vorgelegte Betriebskonzept ist auch auf diese Zeit nach Übergabe ausgelegt. Die Beschwerdeführer selbst beabsichtigen nicht, den Betrieb gemäß Betriebskonzept zu führen.

Die übrigen landwirtschaftlichen Flächen der oben angeführten Grundstücke sind derzeit teilweise verpachtet, dies unbefristet. Schriftliche Pachtverträge existieren keine.

Derzeit liegt kein land- und forstwirtschaftlicher (Neben-) Betrieb vor.

Im Jahr 2015 – vor Antragstellung – erhielten die Beschwerdeführer die Aufforderung, zwecks allfälliger Notmaßnahmen im Falle eines Hochwassers, Sandsäcke zu lagern. Das Schreiben enthielt weder eine Aufforderung noch einen Hinweis, dass die Sandsäcke in einem Gebäude zu lagern wären. Vielmehr wurde den Beschwerdeführern mitgeteilt, dass eine derartige Lagerung auch im Freien möglich ist.

Die Teichanlage liegt in der Roten Gefahrenzone des ministeriell genehmigten Gefahrenzonenplans ***.

Die Beschwerdeführer legten in gegenständlichem Verfahren ein Betriebskonzept vor – datiert mit August 2015. Dargestellt in diesem Betriebskonzept sind Produktionsverfahren betreffend Ackerbau, Waldwirtschaft, Teichwirtschaft und Honigproduktion.

Betreffend die Waldbewirtschaftung wird im Betriebskonzept dargelegt, dass eine Waldfläche von 2,1089 ha bewirtschaftet wird. Nicht festgestellt werden konnte, welche Bewirtschaftung im Konkreten beabsichtigt ist und auf welche Art und Weise eine Bewirtschaftung erfolgen soll.

Für die Nutzung und die Bewirtschaftung der Waldfläche werden gemäß Betriebskonzept keine speziellen Forstmaschinen bzw. Geräte benötigt.

Eine Baulichkeit zur Lagerung von Geräten oder Maschinen ist für die Waldbewirtschaftung nicht erforderlich.

Betreffend die Teichbewirtschaftung ist beim Teich von einer bespannbaren Fläche bei Stauziel von ca. 0,31 ha auszugehen. Die für die Bewirtschaftung dieses Teiches in der Größenordnung erforderlichen Geräte sowie Futter- und Düngemittel können ohne Schwierigkeiten bei den Teichbewirtschaftungsfahrten mitgeführt werden. Die Größe des Teiches erfordert keine vor Ort befindlichen Lagerungs- und Unterstandsmöglichkeiten. Die im Betriebskonzept angeführten Geräte und

Utensilien, nämlich drei Bottiche 100-200 l, Kescher und zwei Fischerhosen, können beim jeweiligen Teichgang an- und abtransportiert werden. Die Bottiche sind auch nur saisonal bei wenigen Arbeitstagen vor Ort erforderlich.

Für den Bewirtschaftungszeitraum – Anbau von Kräutern – ist keine Baulichkeit erforderlich.

Ein sich im Hinblick auf den Anbau von Kräutern ergebender Deckungsbeitrag konnte nicht festgestellt werden.

Zur Honigproduktion ist im Betriebskonzept angeführt, dass Herr B im Herbst 2015 mit dem Aufbau beginnen will. Angestrebt werden 5 bis 10 Völker, um die Vermarktung des Honigs auch selbst durchführen zu können.

De facto wurde mit der Honigproduktion bzw. mit der Haltung der Völker nicht begonnen. Auch für diesen Betriebszeitraum ist keine Baulichkeit erforderlich.

Für diesen Bewirtschaftungszeitraum lässt sich kein Deckungsbeitrag feststellen.

Weiters kann nicht festgestellt werden, dass die Honigproduktion und die übrigen Bewirtschaftungszeiträume auf die Erzielung von Einnahmen gerichtet sind.

Die Teichbewirtschaftung soll vorrangig der Sanierung desselben dienen. Die Beschwerdeführer beabsichtigen, den Teich zur Bewirtschaftung für einige Jahre zu verpachten. Der Pächter soll anstelle der Zahlung von Entgelt eine Sanierung des Teichs vornehmen. Danach soll der Betrieb an die Tochter übergeben werden. Derzeit gibt es noch keinen Pächter.

Gemäß Betriebskonzept weist die Teichbewirtschaftung einen Deckungsbeitrag von € 982,-- und betreffend Mischwald Waldbewirtschaftung einen Deckungsbeitrag von € 760,-- pro Jahr aus. Fischerei- und Waldbewirtschaftung weisen laut Betriebskonzept eine Deckungshöhe von € 1.742,-- auf. Fixkosten können in Höhe von pauschal € 1.000,-- angesetzt werden. Unter Abzug der im Betriebskonzept

ausgewiesenen festen Kosten, verbleibt ein Restbetrag in Höhe von € 1.523,-- für Fischereibewirtschaftung und Waldbewirtschaftung, sodass durch den fischereiwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betrieb ein Einkommen in Höhe von € 219,-- pro Jahr theoretisch verbleibt.

Die Einkommensermittlung im Betriebskonzept erfolgte auf Grundlage von Vergleichsbetrieben.

Nicht festgestellt werden konnte, dass eine der beabsichtigten Tätigkeiten wahrscheinlich zur Erzielung von weiteren Einnahmen führen wird.

Nicht festgestellt werden kann, dass sich mittelfristig ein Gewinn bei den Wirtschaftszweigen, die im Betriebskonzept angeführt sind, erzielen lässt.

Weiters konnte nicht festgestellt werden, dass das Betriebskonzept überhaupt von einer dritten Person (Pächter, Tochter) umgesetzt wird.

Bei sämtlichen Bewirtschaftungszweigen handelt sich um Hobbybetriebe und nicht um eine planvolle und nachhaltige auf Einnahmen gerichtete Tätigkeit.

Für keine der Tätigkeiten ist ein Bauwerk notwendig oder erforderlich.

Für sämtliche Bewirtschaftungszweige ist zwecks Lagerung und Aufbewahrung allfälliger Gerätschaften ein Lager- bzw. Wirtschaftsraum am Bewirtschaftungsort nicht erforderlich. Die Lagerung und Aufbewahrung von erforderlichen Gerätschaften ist auch anderorts möglich. Die Verbringung der jeweiligen Betriebsmittel zu den einzelnen Grundstücken und wieder retour mit einem Transportfahrzeug ist gängige Praxis und ebenfalls problemlos möglich.

Darüber hinaus ist das projektierte Bauwerk im Hinblick auf die Dimensionierung ebenfalls keineswegs erforderlich.

Es stehen gleichartige Alternativen zur Lagerung von Gerätschaften und zur Durchführung von Arbeiten zur Verfügung.

Zu diesen Feststellungen gelangt das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich auf Grund des gesamten verwaltungsbehördlichen Verfahrensaktes sowie des durchgeführten Beweisverfahrens.

Die Feststellungen im Zusammenhang mit der Eigentümereigenschaft der Beschwerdeführer der jeweiligen Grundstücke, gründen sich auf die Angaben derselben sowie auf die erstellten und im Akt einliegenden Grundbuchsauszüge, an deren Richtigkeit kein Anlass zu Zweifeln bestand. Die Feststellungen zur Widmung basieren auf dem im Akt einliegenden Flächenwidmungsplan und lagen dazu auch keine divergierenden Beweisergebnisse vor.

Die Feststellungen bezüglich der Errichtung der Teichhütte gründen sich ebenfalls auf die Angaben der Erstbeschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung und fanden sich dazu keine gegenteiligen Anhaltspunkte im Verfahrensakt. Gleich verhält es sich mit den Feststellungen im Zusammenhang mit der bereits zuvor vorhandenen Teichhütte, welche durch das Hochwasser zerstört wurde. Dass auch für diese Hütte keine Bewilligung vorlag, konnte mangels gegenteiligen Vorbringens und mangels Vorlage einer Bewilligung konstatiert werden.

Die Feststellungen bezüglich des konkreten projektierten Bauvorhabens, gründen sich auf den im Akt einliegenden Einreichplan und die Baubeschreibung.

Die Feststellungen zur Art der Bauweise der Hütte, zur Dimensionierung, zum Eigengewicht etc. gründen sich auf den Einreichplan und die Baubeschreibung, welche im Akt einliegend sind. Dass hierfür ein hohes Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich war, ergibt sich sowohl aus diesen Urkunden als auch auf Grund der Darstellung auf der vorgelegten Fotokopie Beilage ./A. Darüber hinaus verwies auch die Beschwerdeführerin auf die Tatsache, dass ein Zimmermann dieses Bauwerk errichtet hat, was diese Feststellungen stützt.

Dass für die gesamte Baulichkeit keine Baubewilligung vorhanden ist, ergibt sich bereits infolge des gestellten Antrages auf Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung. Darüber hinaus wurde auch seitens der Beschwerdeführer mitgeteilt,

dass das Bauwerk ohne Baubewilligung errichtet wurde und sie nicht in Kenntnis der Erforderlichkeit einer solchen Bewilligung waren.

Zur bisherigen und derzeitigen Nutzung der Liegenschaft, lagen ausschließlich die Angaben der Beschwerdeführer vor und wurden diese den jeweiligen Feststellungen auch zugrunde gelegt.

Die Feststellungen im Zusammenhang mit den Pachtverhältnissen gründen sich allesamt auf die Angaben der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung und in den Schriftsätzen. Dazu lagen keine divergierenden Angaben vor.

Gleichermaßen die Feststellungen hinsichtlich des Bestehens der Teichanlage, betreffend den Fischereiumfang in den vergangenen Jahren und der durchgeführten Arbeiten im Zusammenhang mit dem Teich.

Auch finden die Feststellungen im Zusammenhang mit der geplanten Übergabe der Liegenschaft an die Tochter sowie jene Feststellungen bezüglich der angedachten Sanierung des Teichs durch Verpachtung ihre Grundlage in den völlig glaubwürdigen und widerspruchsfreien Angaben der Beschwerdeführer. Ebenso führen die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2017 selbst an, dass der Betrieb – infolge des verschlechterten Gesundheitszustandes des Zweitbeschwerdeführers – darauf ausgerichtet ist, dass ihn die einkommenslose Tochter führen könne.

Die Feststellungen zum geplanten Projekt der Beschwerdeführer wurden auf Basis des vorgelegten Betriebskonzeptes und der ergänzenden Ausführungen in der Berufung der Beschwerdeführer, der mündlichen Verhandlung und der im Akt befindlichen Sachverständigen-Gutachten getroffen.

Auf dieser Grundlage und dem Vorbringen der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung wurden die entscheidungsrelevanten Feststellungen im Zusammenhang mit der geplanten Tätigkeit gemäß dem vorgelegten Betriebskonzept getroffen.

Daraus resultieren aber auch die Negativfeststellungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Betriebskonzeptes. Bei dem Betriebskonzept handelt es sich um eine potentielle zukünftige Möglichkeit, nicht hingegen um ein konkret bevorstehendes Bewirtschaftungsprojekt. Das erkennende Gericht wertete das Betriebskonzept als einen theoretischen Plan der Bewirtschaftung der vorhandenen Grundstücke – der aber keineswegs in der Umsetzungsphase wäre bzw. von den Beschwerdeführern auch umgesetzt werden wird.

Die Negativfeststellungen im Zusammenhang mit den Tätigkeiten des Ackerbaus, des Kräuteranbaus und der Imkerei sind ebenfalls Resultat des unschlüssigen und inhaltsleeren Betriebskonzeptes. Diesem ließ sich nicht entnehmen, in welcher Art und Weise die Bewirtschaftung überhaupt angedacht ist, sodass es für das erkennende Gericht nicht möglich war, überhaupt eine konkrete geplante Tätigkeit festzustellen. In logischer Konsequenz daraus, konnte auch nicht festgestellt werden, dass eine Baulichkeit erforderlich wäre.

Den Feststellungen im Zusammenhang mit dem Betriebskonzept und der geplanten Tätigkeit betreffend Teich- und Waldwirtschaft legte das erkennende Gericht – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer – die schlüssigen und fachlich fundierten Ausführungen des Sachverständigen sowohl im Gutachten als auch in der mündlichen Verhandlung zu Grunde. Das erkennende Gericht konnte die völlig logischen Schlussfolgerungen des Sachverständigen nachvollziehen und hegte keinerlei Bedenken an den fachlichen Rückschlüssen hinsichtlich der mangelnden Notwendigkeit einer Baulichkeit für die im Betriebskonzept angeführten Tätigkeiten. Auch die Berücksichtigung des Größenerfordernisses eines Teichs hinsichtlich der Bedarfsprüfung einer Baulichkeit war für das erkennende Gericht äußerst plausibel. Gleichmaßen die Berechnungen bezüglich des zu erwartenden Einkommens.

In diesem Zusammenhang sei nicht unerwähnt, dass der belangten Behörde darin beizupflichten ist, dass die Gutachten auf ihre Schlüssigkeit hin überprüfbar sein müssen. Zum einen waren für das erkennende Gericht beide Gutachten bereits in Schriftform hinreichend begründet und schlüssig aufbereitet.

Der in der Verhandlung anwesende Sachverständige erläuterte darüber hinaus neuerlich seine Berechnungsmethoden und seine daraus gezogenen Schlussfolgerungen, die eben auch für das erkennende Gericht stringent und logisch aufgebaut waren.

Hingegen vermochten die Beschwerdeführer nicht die inhaltliche Richtigkeit dieser Schlussfolgerungen des Sachverständigen in Zweifel zu ziehen. Vielmehr legte der Sachverständige anhand des von den Beschwerdeführern vorgelegten Betriebskonzeptes dar, auf Grund welcher Überlegungen er zu dem Ergebnis kam, dass eben keine Baulichkeit für diese Tätigkeit erforderlich ist. Auch in der mündlichen Verhandlung, unter Berücksichtigung des ergänzenden Vorbringens und der Aussagen der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung, konnte der Sachverständige schlüssig darlegen, auf Grund welcher faktischen Gegebenheiten er dieses Erfordernis verneint.

Die Feststellungen betreffend die mangelnde Erforderlichkeit des Bauwerkes für die Bewirtschaftungszweige, ergeben sich einerseits aus den Begründungen im Sachverständigen-Gutachten und den sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen durch das erkennende Gericht. Andererseits durch das mangelhafte und vor allem substratlose Betriebskonzept.

Den Sachverständigen ist auch auf Grund ihres Fachwissens zuzubilligen, dass sie ausreichend und zuverlässig beurteilen können, ob das beantragte Bauwerk für die Nutzung im Zusammenhang mit den Wirtschaftszweigen erforderlich und geeignet ist. Diesbezüglich ist nochmals darauf zu verweisen, dass die Sachverständigen-Gutachten in allen Aspekten völlig schlüssig, plausibel und in nachvollziehbarem Umfang aufbereitet und die Fragen konkret beantwortet waren.

Das erkennende Gericht hegte an den Feststellungen und an den Rückschlüssen der Sachverständigen auch keine Zweifel, zumal weder ein Gegengutachten beantragt noch vorgelegt wurde, welches die Feststellungen der Sachverständigen in irgendeiner Weise in Zweifel ziehen hätte können.

Auch der Deckungsbeitrag, der schlussendlich jährlich zur Verfügung steht, ergibt sich einerseits aus den Angaben im Betriebskonzept und andererseits auf den Berechnungen des Sachverständigen. Auch diesen Berechnungsmethoden und Ergebnissen sind die Beschwerdeführer nicht entgegengetreten, sodass dies bedenkenlos festgestellt werden konnte.

Betreffend die behauptete planvolle nachhaltige und auf Einnahmenerzielung gerichtete Tätigkeit, lagen für das erkennende Gericht eben keine ausreichenden Beweisergebnisse vor, um zu einer solchen Feststellung zu gelangen. Vielmehr wurde ein auf fachlicher Ebene erstattetes Gutachten welches in der mündlichen Verhandlung unter Einbeziehung der Ausführungen der Beschwerdeführer ergänzt und erörtert wurde, als Basis für die Feststellungen herangezogen.

Den fachlich fundierten und schlüssigen Ausführungen traten die Beschwerdeführer zwar entgegen, jedoch ohne konkrete Angaben, weshalb die Schlussfolgerungen des Sachverständigen unzutreffend wären.

Dem nachvollziehbaren Gutachten standen unsubstantiierte Ausführungen der Beschwerdeführer und ein doch dürftiges Betriebskonzept gegenüber, welches vorwiegend auf Schätzungen, Mutmaßungen und Annahmen beruhte ohne Fakten und Erfahrungswerten miteinzubeziehen. Ausführungen auf gleicher fachlicher Ebene, die geeignet wären, das Sachverständigen-Gutachten in Zweifel zu ziehen, lagen nicht vor.

Das Betriebskonzept selbst lässt auf keine realistische Umsetzung desselben schließen. Das Betriebskonzept ist in sich nicht stringent aufgebaut und weder schlüssig noch nachvollziehbar. Es wurden Zahlen und allgemeine Informationen angeführt, ohne die entsprechenden Grundlagen hierfür zu nennen. Die Beschwerdeführer selbst konnten in der Verhandlung dazu auch keine näheren Ausführungen tätigen, sondern verwiesen vielmehr darauf, dass vorerst die Verpachtung zu Sanierungszwecken und dann die Übergabe an Verwandte angedacht sei. Auch dieses Vorbringen lässt die planvolle und nachhaltige Tätigkeit als unwahrscheinlich erscheinen.

Es mag zwar zutreffen, dass die Beschwerdeführer beabsichtigen, durch die Weitergabe der Liegenschaft durch andere eine planvolle und nachhaltige Tätigkeit

zu erreichen. Anhand des Betriebskonzeptes konnte dies aber nicht nachvollzogen werden. Es muss schließlich nicht nur rechnerisch anhand des Betriebskonzeptes dargestellt werden, dass ein Gewinn erwartet wird. Es muss sich aus dem Konzept und natürlich auch unter Berücksichtigung der persönlichen Voraussetzungen der Beschwerdeführer eine realistische Umsetzung desselben ergeben. Sowohl das Konzept als auch die persönlichen Voraussetzungen der Beschwerdeführer lassen aber hingegen nicht auf eine realistische Umsetzung des Betriebskonzeptes schließen. Nachweise über Fachwissen und Praxiserfahrung, etc. und damit einhergehend ein inhaltlich umfassenderes und fundiertes Betriebskonzept lagen nicht vor. Demgemäß geht das erkennende Gericht realistischerweise nicht von der Umsetzung des Betriebskonzeptes aus.

Für das erkennende Gericht waren sämtliche Angaben zu vage und nicht aussagekräftig genug, um daraus tatsächlich ableiten zu können, dass es sich um eine nachhaltige planvolle Tätigkeit handeln wird.

Nach Ansicht des erkennenden Gerichtes liegt in diesem Fall keine von den Beschwerdeführern angestrebte planvolle nachhaltige Tätigkeit vor.

Die Feststellungen, dass keine Baubewilligung für gegenständliche Teichhütte vorlag, basiert auf dem eingebrachten Antrag und auf den Ausführungen der Beschwerdeführer selbst, die mit jenen der belangten Behörde übereinstimmten.

Die Feststellungen im Zusammenhang mit den Notfallmaßnahmen, insbesondere der Lagerung von Sandsäcken, basieren auf den Angaben der Beschwerdeführerin und dem im Akt befindlichen Notfallplan.

Daraus ließ sich aber nicht entnehmen, dass dafür die Lagerung in einer Baulichkeit von Nöten wäre. Darüber hinaus gab die Beschwerdeführerin selbst im Zuge ihrer Einvernahme in der mündlichen Verhandlung an, dass ihr gegenüber mitgeteilt wurde, dass die erforderlichen Sandsäcke jedenfalls im Freien gelagert werden können.

In rechtlicher Hinsicht war zu erwägen:

Bei einem Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung ist nicht die Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblich, sondern die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über das Bauansuchen, es sei denn, der Gesetzgeber hat eine andere Regelung ausdrücklich getroffen (vgl. VwGH 31.08.1999, 99/05/0054).

Ausgehend von der Antragstellung am 27.08. 2015, waren die entsprechenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 anwendbar.

Gemäß § 14 NÖ BO 2014 bedürfen nachstehende Vorhaben einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen;
3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
4. die Aufstellung von:
 - a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW,
 - b) Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind,
 - c) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
 - d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 auf einem Grundstück im Bauland;

7. die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;
8. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
9. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.

Auch bei einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist nicht der tatsächliche Baubestand, sondern der in den Einreichplänen und der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend (vgl. VwGH 29.10.1987, 86/06/0292 ua).

Ausgehend von obigen Feststellungen, handelt es sich bei dem projektierten Gebäude um ein Bauwerk im Sinne des § 4 Z 7 NÖ BO 2014, und weiters um ein Gebäude im Sinne des § 4 Z 15 NÖ BO 2014, zumal es sich um ein oberirdischen Bauwerk mit einem Dach und vier Wänden handelt, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere und Sachen zu schützen.

Gemäß § 14 Z 1 NÖ BO 2014 bedarf der Neu- und Zubau von Gebäuden einer Baubewilligung.

Gemäß § 20 NÖ BO 2014 hat die Behörde eine Vorprüfung durchzuführen und hat bei Anträgen nach § 14 leg. cit. vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben unter anderem die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstückes entgegensteht.

Festgestellt wurde, dass das hier gegenständliche Grundstück, auf welchem die Teichhütte befindlich ist, durchgehend im Widmungsgebiet Grünland-Land- und Forstwirtschaft liegt – sowohl im Zeitpunkt der Antragstellung als auch im Zeitpunkt dieser Entscheidung.

Gemäß § 20 Abs. 2 Z 1a NÖ ROG 2014 ist auf Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen, die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft [...] zulässig.

Die im Betriebskonzept dargelegten Wirtschaftszweige fallen unter die Land- und Forstwirtschaft bzw. das Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne der Gewerbeordnung.

Die Bestimmungen über die Flächenwidmung können nicht dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht zumindest einer nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht. Vorerst ist die Frage zu prüfen, ob eine geplante landwirtschaftliche Nutzung zumindest im Sinne eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbs vorliegt. Erst bei Bejahen dieser Frage dem Grunde nach, ist die weitere Frage zu beantworten, ob für eine solche mögliche Nutzung eine Baulichkeit erforderlich ist (vgl. VwGH 22.06.1993, 90/05/0228).

Ob zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt von der Betriebsgröße, aber auch vom erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab. Dieser kann vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung 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 vorliegt. Wenn in einem solchen Fall von vorneherein 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 zu bejahen ist, ist in weiterer Folge zu prüfen, ob das Bauwerk im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist (vgl. VwGH 25.01.2000, 98/05/0163).

Es sind sohin bei der Qualifizierung eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes die Betriebsgröße aber auch der erzielbare Bewirtschaftungserfolg ausschlaggebend. In diesem Sinne wird nach der Judikatur das Vorliegen einer solchen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung streng anhand eines wenigstens auf einen land- und

forstwirtschaftlichen Nebenerwerb gerichteten Betriebskonzeptes geprüft (vgl. VwGH 16.09.2003, 2002/05/1013).

Ein solcher landwirtschaftlicher Nebenbetrieb kann auch nur dann vorliegen, wenn sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt (VwGH 16.04.1998, 97/05/0282).

In einem zweiten Schritt ist sodann die Erforderlichkeit eines Bauwerkes zu prüfen. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist immer auf die Erforderlichkeit für den konkreten landwirtschaftlichen Betrieb abzustellen, keinesfalls aber auf die Erforderlichkeit für die konkret zu bebauende Grundfläche (vgl. VwGH 03.07.2007, 2006/05/0068).

Jedenfalls ist aber bei der Erforderlichkeitsprüfung eines Bauvorhabens für land- und forstwirtschaftliche Zwecke nicht schon diese zu bejahen, wenn eine solche Tätigkeit beabsichtigt ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung ist bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, an die hiefür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen, weil eben verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden könnten, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht zumindest einer nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise, die für die Landwirtschaft bestimmten Grünflächen zersiedelt. Abgestellt wird auf eine planvolle, grundsätzliche auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete, nachhaltige Tätigkeit.

Demnach ist die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung anhand eines konkreten Betriebskonzeptes zu beurteilen. Der anhand des Betriebskonzeptes des eingereichten Projektes prüfende Sachverständige hat daher zu beurteilen, ob der für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb vorgesehene Bau als landwirtschaftlicher Zweckbau qualifiziert werden kann, also ob Größe, Ausgestaltung und Lage für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind.

Die begehrten Baumaßnahmen müssen somit in einem sachlichen oder funktionellen

Zusammenhang mit der geplanten land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit stehen und es dürfen nicht andere Möglichkeiten eine gleichartige oder bessere betriebswirtschaftliche Voraussetzung im Hinblick auf die widmungsgemäße Nutzung bieten. Erweist sich das vorgelegte Betriebskonzept als mangelhaft, ist es zu ergänzen (vgl. VwGH 24.04.2014, 2012/06/0220).

Das Betriebskonzept selbst hat 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. Darüber hinaus muss dem Betriebskonzept entnehmbar sein, weshalb das Bauvorhaben jeweils nach Art, Größe und Situierung für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich und spezifisch ist und es keine wirtschaftlich vertretbare Alternative dazu gibt (vgl. VwGH 21.03.2014, 2012/06/0213).

1. landwirtschaftliche Nebentätigkeit/Hobbybetrieb:

Aus dem vorgelegten Betriebskonzept und dem Vorbringen in den Schriftsätzen und der Beschwerdeverhandlung, auf welchen die obigen Feststellungen beruhen, ergibt sich nach Ansicht des erkennenden Gerichtes nicht, dass eine planvolle grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit erfolgen wird.

Nach dem vorgelegten Betriebskonzept und der zu bewirtschafteten Flächen und dem daraus ergebenden Ausmaß der Bewirtschaftung, der Erträge und der zu erzielenden Gewinne handelt es sich von vornherein um einen Hobbybetrieb und nicht um eine landwirtschaftliche Tätigkeit.

Bei der bespannbaren Teichfläche von 0,3 ha und der Waldfläche im Gesamtausmaß von 2,1089 ha lassen sich keine beträchtlichen Einnahmen erzielen. Nicht zuletzt auch aus der rechnerisch ermittelten Einnahmenabsicht von € 290,-- jährlich. Dieses Berechnungsergebnis lässt nur den Rückschluss zu, dass es sich hierbei um keine landwirtschaftliche Nebentätigkeit handelt.

Sowohl das Bewirtschaftungsausmaß als auch die Ertragsaussicht sprechen eindeutig gegen eine landwirtschaftliche Nebentätigkeit und vielmehr für einen Hobbybetrieb. Daneben gelangt aber auch das erkennende Gericht auch infolge des inhaltlich unsubstantiierten Betriebskonzeptes und der Tatsache, dass die Beschwerdeführer nicht beabsichtigen das Projekt selbst umzusetzen, zum Ergebnis, dass eine planvolle nachhaltige Tätigkeit eben nicht vorliegt.

Planvoll und nachhaltig wäre eine Tätigkeit – wie von den Sachverständigen festgehalten – nur im Falle bei einem höheren Bewirtschaftungsausmaß. Darüber hinaus gab es im gesamten Verfahren nichts greifbares, was die Realisierung, einen Gewinn zu erwirtschaften, wahrscheinlich ja sogar als möglich erkennen lassen würde.

Auch die gesundheitliche Situation des Zweitbeschwerdeführers und die Tatsache, dass nicht beabsichtigt ist, dieses landwirtschaftliche Betriebskonzept selbst umzusetzen, unterstreicht die Beurteilung des erkennenden Gerichtes, dass es sich hierbei eben um keine planvolle nachhaltige Tätigkeit handeln wird.

Die Absicht alleine, dass das Projekt in Zukunft von einem Dritten umgesetzt wird, reicht nicht aus, um die Annahme einer planvollen und nachhaltigen Tätigkeit zu treffen. Zwar ist es klar, dass bei einer geplanten Tätigkeit Prognosen anzustellen sind, somit von zukünftigen ungewissen Entwicklungen auszugehen ist, dennoch muss diese Prognose zumindest anhand des Betriebskonzeptes positiv ausfallen und dem Projekt zur Realisierung eine gewisse Wahrscheinlichkeit zukommen. Spekulationen entbehren aber jeglicher Wahrscheinlichkeit.

Auch bezüglich der lukrierenden Einnahmen, die sich im äußerst unteren Rand bewegen, handelt es sich um ein hypothetisches Konzept bzw. theoretische Möglichkeiten, welche sich aus nicht fundierten und nicht nachvollziehbaren Zahlen zusammensetzen.

Auch die Sachverständigen teilten in den Gutachten die Ansicht, dass unabhängig von der tatsächlichen Realisierung des Betriebskonzeptes bereits die

Bewirtschaftungsgrößen und Zahlen keinesfalls für einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb sprechen, sondern vielmehr für einen Hobbybetrieb.

Zusammenfassend lässt sich zum Betriebskonzept festhalten, dass dieses – welches auch die Grundlage im Sachverständigen-Gutachten war – auf Grund der Größenordnung nicht unter die landwirtschaftliche Nebentätigkeit zu subsumieren ist, sondern bestenfalls auf einen Hobbybetrieb schließen lässt.

Die geforderte Annahme einer planvollen und nachhaltigen auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten Tätigkeit lag somit nicht vor, weshalb der Beschwerde bereits aus diesem Grund der Erfolg zu versagen war.

2. Erforderlichkeit:

Ungeachtet dessen, wäre aber auch die Erforderlichkeitsprüfung negativ ausgefallen. Selbst wenn man von einer planvollen, nachhaltigen und auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeit ausginge, wäre in einem zweiten Schritt die Erforderlichkeit der Baulichkeit für die landwirtschaftliche Nutzung zu prüfen. Auch diese Erforderlichkeit wäre nicht gegeben.

Dies aus nachstehenden Gründen:

Zuzugestehen ist, dass die Nutzung des Bauwerks für den Einstand von Gerätschaften sowie für die Aufbewahrung der Gerätschaften zweckmäßig und subjektiv praktisch wäre. Anhand von objektiven Kriterien lässt sich aber keine Notwendigkeit hinsichtlich des Bestehens bzw. der Errichtung eines Gebäudes für die Wirtschaftszweige ableiten.

Wie von den Sachverständigen schlüssig in ihren Gutachten und in der mündlichen Verhandlung ausgeführt wurde, ist für keinen der Wirtschaftszweige die Lagerung in baulichen Anlagen/Bauwerken erforderlich. Vielmehr ist es problemlos möglich, einen An- und Abtransport der Gerätschaften durchzuführen. Wenngleich die Beschwerdeführerin zutreffend ausführte, dass derartiges auf Grund des Alters schwierig und umständlich sei, vermag dies nichts an der Tatsache zu ändern, dass das Bauwerk in objektiver Hinsicht dennoch nicht erforderlich ist. Die subjektive Hinsicht allein ist nicht ausschlaggebend für das Erforderlichkeitserfordernis.

Auch der Sachverständige verwies im schriftlichen Gutachten und in der mündlichen Verhandlung auf die geringe Zahl der Gerätschaften bzw. überhaupt darauf, dass die Angaben im Betriebskonzept hinsichtlich der Gerätschaften keinesfalls eine bauliche Anlage bzw. ein Bauwerk erforderlich machen würden.

Seitens der Beschwerdeführer wurde auch in der mündlichen Verhandlung dazu nichts Ergänzendes vorgebracht, sodass auch das erkennende Gericht eine Erforderlichkeit dieses Bauwerks verneint.

Bei der Erforderlichkeitsprüfung kommt es nämlich nicht auf den subjektiven, sondern eben auf den objektiven Maßstab an. Es war zwar nicht von der Hand zu weisen, dass geeignete Lagermöglichkeiten für Werkzeuge und Geräte in subjektiver Hinsicht praktisch wären, doch kann von einer Notwendigkeit des projektierten Bauwerkes hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des Hobbybetriebes nicht gesprochen werden.

Stellt man also auf den konkreten landwirtschaftlichen Betrieb ab, nämlich die im Betriebskonzept ausgeführten Betriebszweige, ist vor allem unter Berücksichtigung der Ausführung der Sachverständigen in ihren Gutachten rechtlich zu erwägen, dass für die beabsichtigten Bewirtschaftungszweige keine Baulichkeit erforderlich ist.

Auch ist hinsichtlich der Erforderlichkeitsprüfung nach der Rechtsprechung des VwGH ein strenger Maßstab anzulegen. Aus dem vorgelegten Betriebskonzept und auch nach durchgeführtem Beweisverfahren konnte nicht erschlossen werden, weshalb das Gebäude schlussendlich für die Art, Größe und Situierung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich und spezifisch ist und weshalb keine wirtschaftlich vertretbare Alternative dazu vorhanden ist.

Der Umstand, dass es umständlich wäre, vermag nicht eine Erforderlichkeit des Bauwerks zu begründen. Gerade die Dimension der beabsichtigten landwirtschaftlichen Tätigkeit stellt eine solche dar, die zweifelsohne ohne Bauwerk am Betriebsort ausgeübt werden kann.

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass es sich nach Ansicht des erkennenden Gerichtes weder um einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb handelt, noch dass das beantragte Bauwerk für den Betrieb der Wirtschaftszweige erforderlich ist, sodass an der rechtlichen Beurteilung der belangten Behörde keine Rechtswidrigkeit erkannt werden konnte und folglich die Beschwerde der Beschwerdeführer abzuweisen war.

Abschließend ist anzumerken, dass sich aus den Notfallmaßnahmen auch keine Grundlage für die nachträgliche Baubewilligung im Widmungsgebiet Grünland-Land- und Forstwirtschaft finden lässt. Wie bereits festgestellt wurde, ist für die Lagerung von Sandsäcken und Planen kein Bauwerk erforderlich. Eine Gesetzeslücke konnte seitens des erkennenden Gerichtes demnach nicht erkannt werden.

Auch ist die von den Beschwerdeführern zitierte Norm des § 20 Abs. 2 Z 17 NÖ ROG 2014 bezüglich Wasserflächen für den hier zu beurteilenden Fall irrelevant. Die Grünlandwidmungsart „Wasserflächen“ weist bestehende Gewässer aus und erlaubt, dass Teilflächen für die spätere Anlage künstlicher Gewässer reserviert werden können. Für die Anwendung dieser Bestimmung auf diesen konkreten Fall war daher kein Raum.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.