

Vorworte

Bauvorhaben in der Landwirtschaft sind so vielfältig und individuell, wie die Landwirtschaft selbst. Eines haben sie jedoch alle gemeinsam: Ein professionelles Management von der ersten Idee bis zum Einzug in das fertige Gebäude ist unumgänglich.

Die vorliegende Broschüre richtet sich gleichfalls an Bäuerinnen und Bauern, Genehmigungsbehörden, den Sachverständigendienst, Beratungskräfte und Planer. Als roter Faden soll er rund ums Bauen durch die rechtlichen Belange, die Bewilligungswege, das Beratungsangebot und viele weitere Bereiche führen. Dieser Leitfaden fasst die fachlichen Argumente aus den verschiedenen Gebieten zu einem umfassenden, ausgewogenen Werk zusammen. Fallbeispiele im Anhang sollen den Gesetzestext in seiner Anwendung möglichst praxisnahe darstellen.

Mit dieser übersichtlichen Zusammenfassung möchten wir Ihnen aber auch Mut zur Investition machen. Sie errichten mit einem neuen Stall oder einer anderen landwirtschaftlichen Anlage nicht nur ein Gebäude. Sie sichern sich damit Ihre Zukunft auf Ihrem eigenen Hof ab und festigen den Betriebszweig, mit dem Sie künftig Ihr Einkommen erwirtschaften werden.

Die Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft verlangen von uns immer flexiblere Lösungen, zugeschnitten auf die individuellen Bedürfnisse und Wünsche. Die Zeiten für Schritte zur Weiterentwicklung sind gut. Die neuen Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Ländlichen Entwicklung geben uns Spielraum, Investitionen verstärkt zu unterstützen. Je vielfältiger diese Möglichkeit genutzt wird, desto besser wird sich nicht nur Ihr eigener Betrieb entwickeln, sondern man setzt auch Impulse in der ganzen Region.

Wir laden Sie daher ein, nicht nur diese neue Broschüre intensiv zu nutzen. Unsere Berater und Experten unterstützen Sie gerne bei all Ihren Vorhaben rund ums Bauen.



Dr. Stephan Pernkopf
LH-Stellvertreter



Abg. z. NR Johannes
Schmuckenschlager
Präsident der Landwirtschafts-
kammer NÖ



DI Walter Steinacker
NÖ Baudirektor

Landwirtschaftliche Bauten haben in Niederösterreich eine lange Tradition, sie sind ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor und prägen unsere Ortschaften sowie die Landschaft bereits seit Jahrhunderten. Veränderungen in den Produktionsprozessen und der Struktur der Betriebe, aber auch die Anforderungen unserer Zeit an die landwirtschaftlichen Produkte, bedingen laufend Um-, Zu- und Neubauten bei den Betriebsobjekten. Bei vielen dieser Bauvorhaben sind rechtliche und technische Standards und Vorschriften zu beachten sowie neben baurechtlichen Vorgaben auch noch weitere Gesetzesmaterien zu berücksichtigen.

Mit 1. Juli 2021 trat eine große Novelle des NÖ Baurechts in Kraft, die neben wichtigen Änderungen in baurechtlicher Hinsicht auch die aktuellen OIB Richtlinien (Ausgabe 2019) – als österreichweit abgestimmte technische Regelwerke – für verbindlich erklärt. Daher war jetzt der ideale Zeitpunkt, um die bewährte Broschüre „Bauen in der Landwirtschaft“ zu aktualisieren und neu aufzulegen. Diese nun vorliegende Arbeit wurde von Expertinnen und Experten der NÖ Baudirektion maßgeblich unterstützt und soll eine umfassende und fachlich fundierte Hilfestellung für alle Antragsteller, Planer und Berater bieten, um möglichst rasch und rechtssicher erforderliche Bewilligungen erlangen zu können und weiterhin zeitgemäß und zukunftsweisend produzieren und vermarkten und damit wettbewerbsfähig bleiben zu können.

Ich danke allen Autorinnen und Autoren für die hochqualitativen Beiträge und wünsche der NÖ Landeslandwirtschaftskammer mit dieser Broschüre zumindest ebenso viel Erfolg wie mit der seinerzeitigen Erstausgabe.



DI Franz Raab
Kammerdirektor der Landwirtschaftskammer NÖ

Die Errichtung eines Wohn- oder Wirtschaftsgebäudes stellt meist eine einschneidende betriebliche Entscheidung, nicht selten auch eine bedeutsame Weichenstellung für die Zukunft dar. Derartige Bauvorhaben bringen eine Reihe komplexer Fragestellungen mit sich, deren rechtzeitige Abklärung Zeit, Kosten und Nerven spart. Es gilt nicht nur die betriebswirtschaftlichen und förderungstechnischen Aspekte zu berücksichtigen, sondern auch die Einhaltung der manchmal schwer überschaubaren rechtlichen Rahmenbedingungen. Dazu gehören Bau- und Raumordnung ebenso wie zahlreiche Umweltnormen oder die Frage der Reichweite bäuerlicher Nebentätigkeiten.

Die vorliegende Beratungsbroschüre versteht sich als praxisorientierter Leitfaden für bauinteressierte Landwirte, aber auch Behördenvertreter, Gutachter und einschlägig tätige Firmen. Sie informiert den Bauwerber über die in der richtigen Zeitabfolge zu setzenden Schritte, über die zu berücksichtigenden Rechtsmaterien sowie über die erforderlichen Einreichunterlagen. Wenngleich sie ein intensives Beratungsgespräch mit den zuständigen Fachexperten nicht ersetzt, möge sie dem Bauwerber gute Unterstützung bei Rechts- und Förderfragen bieten.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	6
1.1. Beratung	7
1.1.1. Betriebswirtschaftliche Beratung	7
1.1.2. Produktionsberatung	9
1.1.3. Bauberatung	10
1.1.4. Beratungsstellen.....	10
1.2. Behördenwegweiser	11
1.3. Standortwahl	12
2. Baurecht	15
2.1. Begriffsbestimmungen.....	15
2.2. Baubewilligung	16
2.2.1. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	16
2.2.2. Baubewilligungsverfahren	17
2.2.3. Bauausführung	30
2.3. Bauanzeige	32
2.3.1. Allgemeines	32
2.3.2. Anzeigepflichtige Vorhaben (Auszug)	32
2.3.3. Anzeigeverfahren	33
2.4. Meldung	33
2.4.1. Allgemeines	33
2.4.2. Meldepflichtige Vorhaben	33
2.5. Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben (Auszug).....	34
2.6. Baupolizeiliche Verfahren	34
2.7. NÖ Bautechnikverordnung und OIB Richtlinien	37
3. Weitere Rechtsmaterien	38
3.1. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G 2000)	38
3.2. NÖ IPPC-Anlagen- und Betriebsgesetz (NÖ IBG)	46
3.3. Abfallwirtschaftsgesetz (AWG)	50
3.4. Gewerbeordnung (GewO).....	51
3.5. NÖ Naturschutzgesetz (NÖ NSchG 2000).....	54
3.6. Wasserrechtsgesetz (WRG)	55
3.7. Denkmalschutzgesetz (DMSG)	56
3.8. Tierschutzgesetz (TSchG).....	57
4. Spezielle Anlagen.....	58
4.1. Hoftankanlagen	58
4.2. Biomassefeuerung	60
4.2.1. Aufstellung von Wärmeerzeugern	60
4.2.2. Räume mit erhöhter Brandgefahr (Heiz- und Brennstofflagerräume).....	61
4.2.3. Photovoltaikanlagen.....	63
5. Fallbeispiele	64
6. Checkliste für Bauherren	69
7. Stichwortverzeichnis	70

1. Einleitung

Die Errichtung, der Umbau aber auch die Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Objekten unterliegen zahlreichen rechtlichen Regelungen. Im Leitfaden **Bauen in der Landwirtschaft** sind die verschiedenen Rechtsmaterien zusammengefasst dargestellt. Dieser gemeinsam von der Niederösterreichischen Landes-Landwirtschaftskammer und dem Amt der NÖ Landesregierung erstellte Beratungsleitfaden richtet sich gleichermaßen an Landwirte, Berater, Genehmigungsbehörden, Sachverständige, Planer und Firmen.

Der Inhalt soll in erster Linie für den Bauwerber eine Hilfe für die rasche Projektabwicklung sein, aber auch zur besseren Verständigung zwischen Bauwerber, Behörde und Anrainern beitragen. In der Vorbereitungsphase eines Bauvorhabens bietet die Beratung Unterstützung für viele offene Fragen. In dieser Phase wird bereits der Grundstein für ein erfolgreiches Genehmigungsverfahren gelegt. Den Hauptteil des Leitfadens stellt das Kapitel Baurecht dar. Neben den verschiedenen Begriffsbestimmungen werden darin insbesondere folgende Fragen beantwortet:

Welche Bauvorhaben sind bewilligungspflichtig, welche anzeige- oder meldepflichtig?

- Wie läuft das Baubewilligungsverfahren ab?
- Wer hat Parteistellung, wann werden Nachbarrechte berührt?
- Wie wird bei der Beurteilung von Emissionen vorgegangen?
- Wie läuft der Instanzenzug ab, welche Rechtsmittelverfahren gibt es?

Unvollständige Einreichunterlagen sind die häufigste Ursache für Verfahrensverzögerungen. Aus rechtlicher Sicht kommt für die Wahrung der Rechte von Parteien, Nachbarn und Beteiligten den Einreichunterlagen besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus dienen diese aus technischer Sicht zur Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen. Neben dem Baurecht wird eine Reihe weiterer Rechtsmaterien behandelt. Umsichtiges Projektmanagement und gute Zusammenarbeit mit den Behörden tragen in der Regel zu einer Verfahrensbeschleunigung bei und begrenzen Planungs- und Kostenrisiken. Eine gute Planung erhöht die Chance auf ein rasches und erfolgreiches Genehmigungsverfahren.



1.1. Beratung

„Gut geplant ist halb gebaut“ – Die Beratung der Landwirtschaftskammer bietet Unterstützung bei offenen Fragen und beschleunigt den Weg zur richtigen Entscheidung. Nur eine fundierte Entscheidungsgrundlage und eine darauf aufbauende Planung ermöglichen eine rasche Bauabwicklung ohne Komplikationen.

Investitionen in landwirtschaftliche Gebäude verursachen in der Regel erhebliche Kosten und geben die betriebliche Ausrichtung für die nächsten Jahre vor. Ein rechtzeitig erstelltes Betriebskonzept erleichtert die Investitionsentscheidung und enthält

- die Ausgangssituation des Betriebes, wie z.B. Einkommen, finanzielle Situation und Arbeitswirtschaft;
- die Ziele und Strategien für die betriebliche Weiterentwicklung;
- die Beurteilung des geplanten Projektes und möglicher Alternativen und
- den Ablaufplan zur Umsetzung.

Die landwirtschaftliche Investitionsförderung verlangt fundierte und vollständige Betriebskonzepte. Bei größeren Bauvorhaben müssen Förderungswerber mit Betriebskonzepten die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit ihrer Investition nachweisen. Die Beratungsangebote der Landwirtschaftskammer, vor allem in den Bereichen Betriebswirtschaft, Produktionsberatung und Bauberatung, liefern wertvolle Informationen und Entscheidungsgrundlagen für den landwirtschaftlichen Betrieb.

Investitionsförderung

1.1.1. Betriebswirtschaftliche Beratung

Investitionsentscheidungen sollte man nicht aus dem Bauch heraus, sondern nach einer umfassenden Analyse treffen. Nur so kann man eine auf die betriebliche Situation optimal abgestimmte Lösung finden. Schließlich soll die Investition ein höheres Einkommen bringen oder Arbeitszeit sparen.

Zu Beginn steht die Frage nach der weiteren Betriebsentwicklung. Soll der Betrieb wachsen oder soll er durch Extensivierung einen Nebenerwerb ermöglichen? Soll die Produktionsrichtung geändert oder die Vermarktung intensiviert werden?

Planungsdaten für Betriebskonzept



Sind diese Fragen geklärt, sollte der Landwirt Planungsdaten sammeln, die den Tatsachen am Betrieb entsprechen. Aufzeichnungen über Betriebszweige oder gesamtbetriebliche Aufzeichnungen liefern wertvolle Informationen. Dazu zählen z.B. die Buchführung oder die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Neben den Baukosten selbst, die häufig auch Erschließungskosten beinhalten (Strom, Wasser, Zufahrten und Rangierflächen), sind auch die Kosten für die Bestandesaufstockung (Milchvieh, Zuchtsauen, ...) bzw. erstmalige Stallbelegung (Mastrinder, Mastschweine, ...) und die Beschaffung von Futtermitteln zu berücksichtigen. Häufig sind auch maschinelle Investitionen (Fütterungstechnik, Melktechnik, Entmistungstechnik, ...) notwendig und mit relevanten Kosten verbunden. Der notwendige Kapitalbedarf sollte möglichst genau abgeschätzt werden und Reserven berücksichtigen.



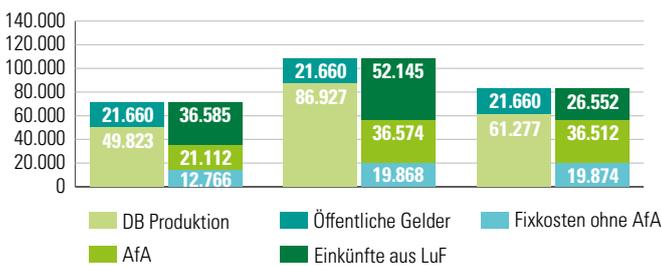
Mit den gesammelten Planungsdaten überprüft man die Wirtschaftlichkeit der Investition, indem man die Leistungen der Investition ihren Kosten gegenüberstellt. Zu den Leistungen zählen der Produktverkauf und Nebenleistungen wie z.B. der Nährstoffwert des Wirtschaftsdüngers oder zu erwartende Unterstützungen für z.B. besondere Tierwohleleistungen wie z.B. ÖPUL-Prämien. Von den Leistungen sind die Kosten abzuziehen. Rentabel ist eine Investition, wenn ihre Leistung höher ist als die Kosten, die eingesetzte Arbeitszeit ausreichend entlohnt und das investierte Eigenkapital entsprechend verzinst wird. Natürlich hat die unterstellte bzw. geplante Nutzungsdauer bedeutenden Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit. Neben der Erweiterungsmöglichkeit sollte daher bereits bei der Planung auch eine eventuelle Nachnutzungsmöglichkeit als z.B. Einstellhalle mitbedacht werden.

Die Finanzierbarkeit des Projektes hat wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand des Unternehmens. Es sollte daher eine Investitions- und Finanzplanung erfolgen, die folgende Fragen beantwortet:

- Wie hoch sind die Investitionen in den nächsten Jahren?
- Wie viel an eigenen Mitteln steht zur Verfügung?
- Wie viel an Fremdmitteln ist notwendig und welche Laufzeiten sind zu wählen?

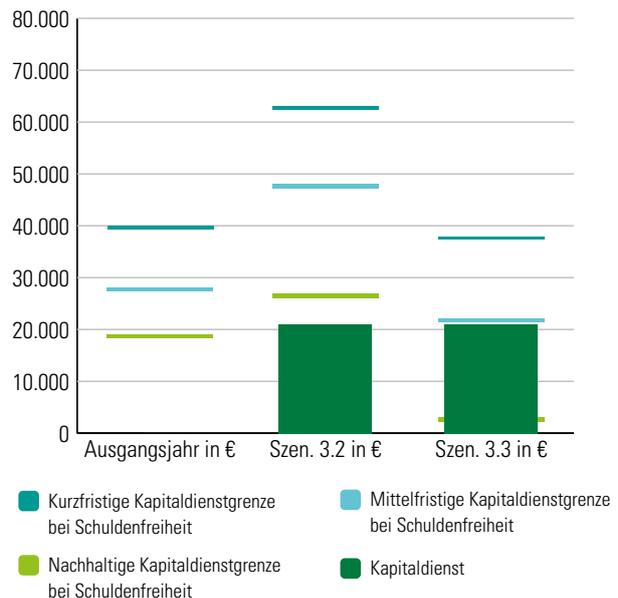
	2021 Ausgangsjahr	2023 Szen. 3.2 Stallneubau 40 Kühe, 8.000 kg verkauft, 38 Cent Brutto-Milchpreis	2023 Szen. 3.3 Stallneubau 40 Kühe, 7.500 kg verkauft, 32 Cent Brutto-Milchpreis
Rentabilität			
Einkünfte aus LuF	36.585	52.145	26.552
Einkünfte aus LuF je AKh	6,0	9,9	5,1

Einkünfteberechnung LuF



Darstellung: Auszug aus einem Betriebskonzept – Grafik zur Wirtschaftlichkeit von Ausgangssituation, Investitionsvariante und eines „Worst-Case“ Szenarios.

Kapitaldienstgrenzen



Darstellung: Auszug aus einem Betriebskonzept – grafische Darstellung der Liquidität (Zahlungsfähigkeit) in Ausgangssituation, Investitionsvariante und einem „Worst-Case“ Szenario.



- Wann ist mit den ersten Einzahlungen zu rechnen? – z.B. erstes Milchgeld oder Verkauf erster Mastrinder?
- Ist es sinnvoll, die ersten Jahre tilgungsfrei zu gestalten?
- Gibt es Förderungen für die Investitionen?

Der Unternehmer sollte berechnen, wie hoch der jährlich leistbare Kapitaldienst (Kredittilgung + Zinsen) ist. Dem maximal tragbaren Rahmen zur Rückzahlung von Kreditverpflichtungen sind die künftigen Kreditverpflichtungen mit Tilgung und Zinsen gegenüberzustellen. Natürlich müssen auch allfällige bereits bestehende Kreditraten berücksichtigt werden. Für die Rückzahlung sollte man Reserven einplanen, da Preisänderungen oder unvorhersehbare Schadensfälle auftreten können, die die Finanzierbarkeit beeinträchtigen. Deshalb sollten mehrere Varianten mit sich ändernden Marktverhältnissen berechnet werden, um die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit zu beleuchten.

Für die Berechnung der Finanzierbarkeit ist ein Finanzplan notwendig.

So kann man das Risiko von nicht beeinflussbaren Faktoren besser abschätzen. Unterstützung bei der Ermittlung von Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit von Investitionen erhält man durch Berater der Bezirksbauernkammer oder Landwirtschaftskammer. Sie bieten Beratungsprodukte, wie „Betriebskonzept“ und „Betriebsplanung“, an, deren Ziel es ist, die Auswirkungen der geplanten Investition auf Einkommen, Arbeitswirtschaft und Finanzierbarkeit verständlich abzubilden und möglichst realistisch zu ermitteln.

Auch rechtliche Aspekte sind vor einer Investition zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für das Steuerrecht, wobei vor allem die Einkommensteuer (Überschreitung von Pauschalierungsgrenzen) aber auch die Umsatzsteuer zu beachten sind. Bei der Umsatzsteuer sollte man überprüfen, ob sich eine freiwillige Umsatzsteuerverrechnung (Regelbesteuerung) rechnet, weil sie die Finanzierung der Investition erleichtern kann. Auf Grund der Vorsteuerberichtigung beim Ausstieg ist der finanzielle Vorteil allerdings geringer als in der Vergangenheit. Zudem ist die Wirtschaftlichkeit der Option davon abhängig, wie schnell die betrieblichen Umsätze gesteigert werden können. Es kann aber auch sein, dass man die Umsatzsteuer ohnehin verrechnen muss, weil man Grenzen (zu Redaktionsschluss 400.000 € Nettoumsatz ohne öffentliche Gelder) überschreitet.

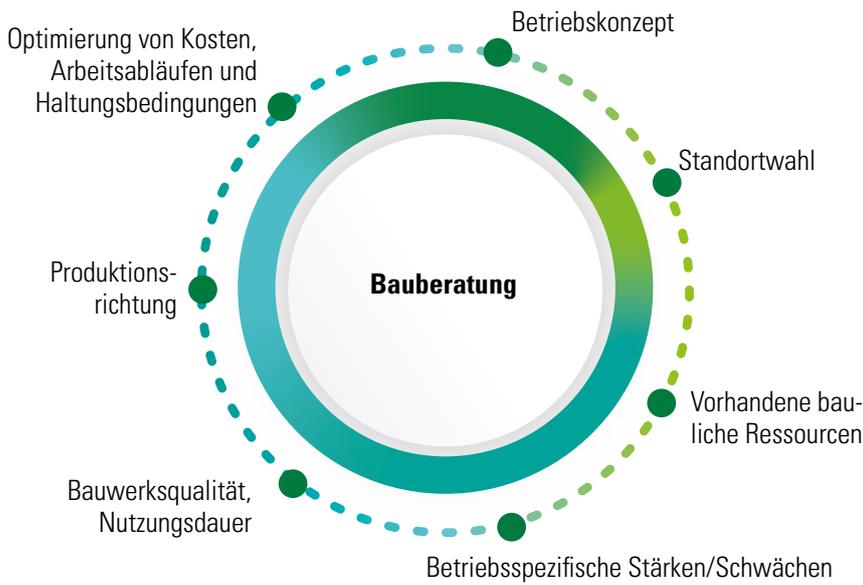
Regelbesteuerung

1.1.2. Produktionsberatung

Die Ausrichtung des Betriebes, arbeitswirtschaftliche Überlegungen, Kapitaleinsatz, Vermarktungsmöglichkeiten und Flexibilität sind nur einige Schlagwörter, die bei der Suche nach der zum Betrieb passenden Produktionsrichtung einfließen. Das Aufzeigen von Möglichkeiten und die Unterstützung bei der Entscheidungsfindung über Art und Weise der Produktionsrichtung sind eine der wichtigsten Aufgaben dieses Beratungsschrittes.



1.1.3. Bauberatung



Die Bauberatung begleitet den Bauherrn vom Entwurf bis zur Nutzung des Gebäudes. Die Wahl des Standortes, die Einbindung bestehender Gebäude und eine mögliche betriebliche Erweiterung sind Fragen, die bereits die Entwurfsphase beantwortet. Grundsätzliche Anforderungen an das Gebäude und die Kenntnis über Flächenerfordernisse sowie Arbeitsabläufe spielen in diesem Stadium eine entscheidende Rolle. Rechtliche Rahmenbedingungen sind bereits beim Vorentwurf zu beachten. **Insbesondere wird bei der Bauberatung auf die Einhaltung der Tierschutzbestimmungen geachtet.**

Dem Entwurf folgt der Einreichplan. Er enthält bereits Ausführungsdetails, wie z.B. die Lüftung, Fütterung oder die Entmistung bei Stallbauten. Ein genauer Bauzeitplan fußt auf einer guten Planung und verkürzt die Bauzeit entscheidend. Der tatsächliche Zeitaufwand ist vor allem bei viel Eigenleistung möglichst realistisch abzuschätzen. Er ist die Basis für eine gute Planung des Bauablaufes. Nur ein wirklichkeitsnaher und haltbarer Zeitplan bringt den gewünschten Erfolg und hält die Bauzeit kurz.

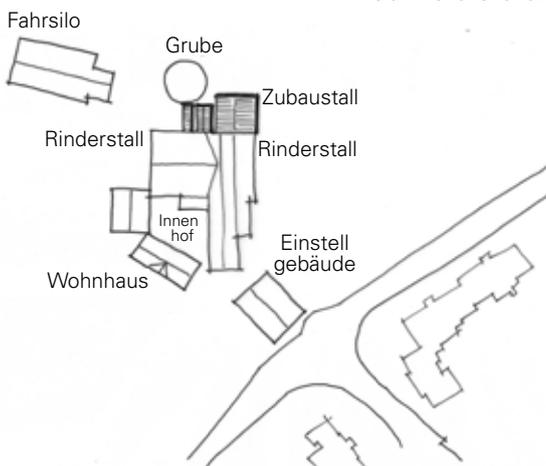
1.1.4. Beratungsstellen

Beratungsstellen der NÖ Landwirtschaftskammer:

NÖ Landwirtschaftskammer, Wiener Straße 64, 3100 St.Pölten, 05 0259

Abteilung/Referat	E-Mail	Tel.-DW
Tierhaltung	tierhaltung@lk-noe.at	23000
Betriebswirtschaft	betriebswirtschaft@lk-noe.at	25100
Förderung	foerderung@lk-noe.at	25200
Technik und Energie	landtechnik@lk-noe.at	25300
Bauberatung	bauberatung@lk-noe.at	25400
Rechtsberatung	recht@lk-noe.at	27000

sowie die örtlich zuständige Bezirksbauernkammer.



Beratung durch Amtssachverständige der NÖ Landesregierung

Auskünfte und Informationen zu vielen Themenbereichen geben auch die zuständigen Amtssachverständigen der jeweiligen Dienststellen des Amtes der NÖ Landesregierung im Rahmen ihres Parteienverkehrs. Ein Gespräch mit den später zuständigen Sachverständigen kann Ungereimtheiten im Vorfeld ausräumen und eine zügige und konfliktfreie Abwicklung und Bewilligung von Bauvorhaben sichern. Erste Ansprechpersonen im Bereich des Amtes der NÖ Landesregierung sind in den meisten Fällen die örtlich zuständigen NÖ Gebietsbauämter (GBA). Dort stehen Amtssachverständige verschiedener Fachgebiete zur Verfügung, wie z.B. Agrartechnik, Bautechnik, Maschinenbau, Naturschutz oder Wasserbautechnik. Weiters können im Einzelfall die verschiedenen Fachabteilungen beim Amt der NÖ Landesregierung zuständig sein (www.noel.gv.at).

Vorbesprechung mit Amtssachverständigen

Örtliche Zuständigkeit und Erreichbarkeit der NÖ Gebietsbauämter:

	zuständig für Bezirke	Adresse, Telefon, E-Mail	Sprechzeiten
GBA I-Korneuburg	GF, HL, KO, MI	2100 Korneuburg Laaer Straße 23 Tel.: 02262/9025-45109 Fax-DW 45120 post.gba1@noel.gv.at	nach telefonischer Terminvereinbarung, vorrangig: Di von 8 bis 12 Uhr
GBA II-Wr. Neustadt	BN, NK, WB	2700 Wr. Neustadt Ungargasse 33 Tel.: 02622/9025-45210 Fax-DW 45200 post.gba2@noel.gv.at	nach telefonischer Terminvereinbarung, vorrangig: Di von 8 bis 12 Uhr
GBA III-St. Pölten	AM, SB, ME, PL, LF	3100 St. Pölten Am Bischofteich 1 Tel.: 02742/9025-45313 Fax-DW 45300 post.gba3@noel.gv.at	nach telefonischer Terminvereinbarung, vorrangig: Di von 8 bis 12 Uhr
GBA IV-Krems	GD, HO, KR, WT, ZT	3500 Krems/Donau Drinkweldergasse 15 Tel.: 02732/9025-4549 Fax-DW 45415 post.gba4@noel.gv.at	nach telefonischer Terminvereinbarung, vorrangig: Di von 8 bis 12 Uhr
GBA V-Mödling	BL, MD, TU	2340 Mödling Bahnstraße 2 Tel.: 02236/9025-45501 Fax-DW 45510 post.gba5@noel.gv.at	nach telefonischer Terminvereinbarung, vorrangig: Di von 8 bis 12 Uhr



1.2. Behördenwegweiser

Rechtsmaterie	Behörde
Baurecht	Bürgermeister, Magistrat
Wasserrecht Naturschutzrecht Gewerberecht Tierschutzrecht IPPC-Anlagen	Bezirkshauptmannschaft
Umweltverträglichkeitsprüfung Abfallrecht Elektrizitätsrecht	Amt der NÖ Landesregierung Abt. Anlagenrecht (WST1)

1.3. Standortwahl

Anforderungen

Je nach Verwendungszweck des Bauvorhabens ist Folgendes zu beachten:

- Lage
- Entfernung zu anderen betrieblichen Einrichtungen
- Erreichbarkeit (Zufahrt)
- Aufschließbarkeit (Wasserversorgung, Stromversorgung, Abwasserentsorgung)
- Flächenwidmung
- Erweiterbarkeit
- Ausbreitungsbedingungen und Nachbarschaftssituation hinsichtlich Emissionen
- Hochwasserüberflutungsgebiet
- Wasserschutz- oder Schongebiet
- Natura-2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet
- eventuell Bauverbote oder Bausperren

Bauland Agrargebiet ist die vorrangige Widmungsart für die Errichtung land- und forstwirtschaftlicher Bauwerke, z.B. Stallungen, Güllegruben. Wohngebäude sind bis zu einer Größe von vier Wohneinheiten zulässig.

Bauland Agrargebiet:

Bauland Agrargebiet ist vorrangig für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe definiert. Dazu zählen auch Gebäude für die intensive Nutztierhaltung und damit zusammenhängende Bauwerke (z.B. Güllegruben, Düngerlagerstätten, Futtersilos). Die Hobby- und gewerbliche Tierhaltung fallen auch in diesen Bereich. Die Tierhaltung konzentriert sich zunehmend auf eine geringere Anzahl, dabei aber größer werdende Betriebe. Durch die mögliche Nähe zu ebenfalls zulässigen Wohngebäuden sind solche Projekte mit besonderer Sorgfalt vorzubereiten, da oftmals mit Einwänden von Nachbarn zu rechnen ist. In ausgewiesenen „Hintausbereichen“ sind Wohngebäude/ Wohnnutzungen nicht zulässig.

Im Grünland Land- und Forstwirtschaft ist ausschließlich die Errichtung von Bauwerken zur Ausübung der Land- und Forstwirtschaft, deren Nebengewerben, des Buschenschanks und der Privatzimmervermietung möglich.

Grünland Land- und Forstwirtschaft:

Im Grünland Land- und Forstwirtschaft ist neben Einrichtungen von übergeordnetem Interesse, wie z.B. Anlagen zur öffentlichen bzw. kommunalen oder genossenschaftlichen Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, nahezu ausschließlich die Errichtung von Bauwerken zur Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerben möglich. Darüber hinaus sind im Rahmen der Landwirtschaft Bauwerke für die Ausübung des Buschenschanks und der Privatzimmervermietung bis zu höchstens zehn Gästebetten möglich. Alte, bestehende Wohngebäude dürfen an der gleichen Stelle durch Neubauten ersetzt werden, wenn z.B. die Sanierung nicht sinnvoll ist. Die zusätzliche Errichtung eines neuen Wohngebäudes ist hier zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Betriebsinhaberfamilie, des dort wohnenden Betriebsübergebers und des künftigen Betriebsübernehmers im Hofverband erlaubt. Es sind Stallungen für die Intensivtierhaltung ohne Einschränkung zulässig. Bewilligungs- oder anzeigepflichtige Bauvorhaben sind nur soweit erlaubt, als sie für die entsprechend vorgesehene Nutzung substanziell und auch ihrer Größe und Ausführung nach erforderlich sind und wenn keine geeigneten Standorte im Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

Das Einstellen von Reittieren ist über die Grenzen des Nebengewerbes hinaus zulässig, wenn die dafür verwendeten Erzeugnisse (Futter, Einstreu) zum überwiegenden Teil am eigenen Betrieb erzeugt werden.



Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle:

Im Unterschied zur Widmungsart Grünland Land- und Forstwirtschaft ist hier darüber hinaus auch die erstmalige Errichtung von Wohngebäuden für die familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig. Sie müssen in einem Hofverband mit maßgeblichen Wirtschaftsgebäuden des Betriebes stehen, das heißt, mit diesem eine rechtliche, funktionale und räumliche Einheit bilden.

Typische Widmung für Aussiedlerhöfe.

Hofverband

Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen:

Neben Ein-, Zweifamilien- und Kleinwohnhäusern sind Betriebe zulässig, die sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

Bauland Betriebsgebiet:

Dieses ist bestimmt für Betriebe (auch landwirtschaftliche), die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen.

Bauland Wohngebiet:

Auch dieses ist als Standort landwirtschaftlicher Betriebe grundsätzlich denkbar, wenn die Bauwerke in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursacht werden. In erster Linie wird dies auf nicht tierhaltende kleinere Ackerbau- oder Weinbaubetriebe zutreffen. Eine über die übliche Haltung von Haustieren hinausgehende Tierhaltung ist der Judikatur zufolge nicht zulässig.

Die Widmung Bauland Wohngebiet ist in erster Linie für Wohngebäude bestimmt. Nicht tierhaltende kleine Ackerbau- bzw. Weinbaubetriebe sind zulässig.

Bauland Kerngebiet:

Auch hier sind neben öffentlichen Gebäuden, Versammlungs- und Vergnügsstätten sowie Wohngebäuden Betriebe zulässig, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

Generell gilt: die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Bauten bzw. Betrieben in den verschiedenen Widmungsarten ist immer für jeden Einzelfall gesondert zu prüfen und zu beurteilen.

Beispiel Flächenwidmungsplan

- Abk. Widmungsart
- BK Bauland Kerngebiet
- BS Bauland Sondergebiet
- BA Bauland Agrargebiet
- BW Bauland Wohngebiet
- Glf Grünland Land- und Forstwirtschaft

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

Die Widmung erhaltenswerte Gebäude im Grünland („Geb-Widmung“) ist nur für bereits bestehende und baubehördlich bewilligte Hauptgebäude möglich. Eine bauliche Erweiterung ist möglich, wenn die Erweiterung im untergeordneten Verhältnis steht. Für den familieneigenen Wohnbedarf ist eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche, unabhängig vom bisherigen Bestand, auf höchstens 400 m² zulässig. Die „Geb-Widmung“ ist für jeden – auch nichtlandwirtschaftlichen – Verwendungszweck zulässig, außer die Gemeinde schränkt die Nutzungen im Flächenwidmungsplan ein.



Die Begriffe „Landwirtschaft“ und „Landwirtschaftliches Nebengewerbe“

werden im Allgemeinen aus § 2 Abs. 3 und 4 der Gewerbeordnung 1994 abgeleitet und sind im Kapitel 3.4. „Gewerbeordnung“ näher erklärt. Im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes müssen die dem Begriff „Landwirtschaft“ zuzuordnenden Tätigkeiten nachhaltig, planvoll und gewinnorientiert betrieben werden. Die Tätigkeiten müssen über ein bloßes Hobby hinausgehen und betriebliche Merkmale aufweisen.

Im Grünland sind in den Einreichunterlagen Angaben vorzulegen, die es der Baubehörde ermöglichen, die Erforderlichkeit des Bauvorhabens hinsichtlich seiner Nutzung, Größe und Ausgestaltung beurteilen zu können. Insbesondere bei Neugründungen wird dafür ein Betriebskonzept erforderlich sein. Dieses ist für die Baubehörde und den beizuziehenden landwirtschaftlichen Sachverständigen notwendig, um das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes in Abgrenzung zum Hobby oder Gewerbe beurteilen zu können.

Ein solches Betriebskonzept hat folgende Angaben zu enthalten:

- Art und Umfang der ausgeübten landwirtschaftlichen Betriebszweige und landwirtschaftlichen Nebengewerbe,
- detaillierte Darstellung der geplanten Nutzung des beantragten Objektes sowie der vorhandenen Gebäude,
- Überblick über Art, Verarbeitungszustand und Menge der vermarkteten Produkte und evtl. erhaltene Förderungen.

Hilfreich sind Kopien von Flächenbogen, Flächennutzungsliste, Tierliste etc.

Geprüft wird Folgendes:

1. Handelt es sich auf Grund des Betriebskonzeptes überhaupt um einen landwirtschaftlichen Betrieb, gekennzeichnet durch eine planvolle, nachhaltige, auf Erzielung von Gewinn ausgerichtete zumindest nebenberufliche landwirtschaftliche Tätigkeit?
2. Falls ja: Ist das geplante Bauvorhaben für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich („Erforderlichkeitsgutachten“)?

Ein Betriebskonzept ist ein verbindlicher Bestandteil des Einreichprojektes und damit eine wesentliche Grundlage zur Erteilung der Baubewilligung.

Achtung: Wesentliche Abweichungen vom Betriebskonzept bedürfen einer neuerlichen Prüfung und sind unter Umständen nicht bewilligungsfähig. Im schlimmsten Fall kann dies zu einem Abbruch bereits errichteter Gebäude führen.

Das Betriebskonzept ist verbindlich einzuhalten.



2. Baurecht

Das NÖ Baurecht gliedert sich in einen rechtlichen und einen technischen Teil. Der rechtliche Teil sowie einige technische Bestimmungen werden durch die NÖ Bauordnung abgedeckt, für den technischen Teil gibt es zusätzlich Bestimmungen in der NÖ Bautechnikverordnung. Darüber hinaus sind seit 1. Februar 2015 die OIB-Richtlinien als Anlagen zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 in NÖ gültig.

Die NÖ Bauordnung (www.ris.bka.gv.at) regelt bis auf wenige Ausnahmen den Umgang mit Bauwerken hinsichtlich der Genehmigung und der Nutzung. Man unterscheidet zwischen bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen, meldepflichtigen oder bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Vorhaben, die die Bauordnung auflistet.

Die Baubehörde ist berechtigt und bei Anzeigen verpflichtet, das Vorhandensein von Baumängeln und Baugebrechen vor Ort zu überprüfen und für die Behebung dieser zu sorgen. Bei einer akuten Lebensgefährdung oder Verletzungsgefahr hat die Behörde Sofortmaßnahmen in Auftrag zu geben.

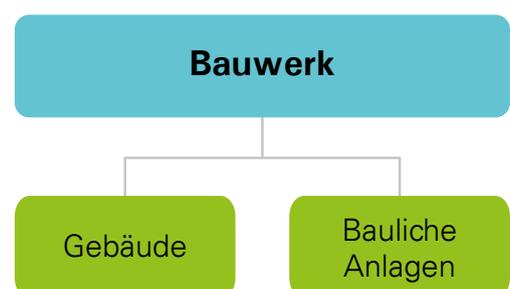
Ablauf von Bauverfahren



2.1. Begriffsbestimmungen

Bauwerk

Unter Bauwerk versteht man ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist. Die kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden muss nicht unbedingt ein Fundament aus Mauerwerk oder Beton sein. Es genügt ein entsprechendes Eigengewicht des Objektes (z.B. Container). Unter dem Überbegriff „Bauwerk“ wird sowohl jedes Gebäude wie auch jede bauliche Anlage im Sinne der NÖ Bauordnung zusammengefasst.





Gebäude

Ein Gebäude ist ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten. Demnach sind z.B. alle Wohnhäuser, Presshäuser sowie Stallgebäude und Maschinenlagerhallen eindeutig Gebäude.



Bauliche Anlage

Bauliche Anlagen sind alle Bauwerke, die nicht unter den Begriff eines Gebäudes fallen (z.B. Güllegruben, Silos, Stütz- und Ufermauern, Wein- und Obstkeller).

Ausnahmen vom Geltungsbereich der Bauordnung

- Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen
- Landwirtschaftliche Bringungsanlagen (z.B. Güterweg)
- Unterirdische Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen (z.B. Rohrleitungen und Schächte) sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten, soweit diese wasserrechtlich bewilligungs- oder anzeigespflichtig sind
- Elektrische Leitungsanlagen (ausgenommen Gebäude), Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie, soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sowie Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen
- Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden
- bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben
- Bauwerke im Zuständigkeitsbereich bundesrechtlicher Bestimmungen (z.B. Wasserkraftanlagen)



2.2. Baubewilligung

2.2.1. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

- Neu- und Zubauten von Gebäuden
z.B. Stallgebäude, Maschinenhallen, Wohngebäude
- die Errichtung von baulichen Anlagen
z.B. Güllegruben, Silos, Stütz- und Ufermauern, Wein- und Obstkeller
- die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen oder Nachbarrechte verletzt werden könnten
z.B. Umbau einer Lagerhalle in einen Rinder- oder Schweinestall
- der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Nachbarrechte verletzt werden könnten. Der Abbruch von freistehenden Bauwerken ohne Einfluss auf Nachbarrechte ist, ausgenommen in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten (Anzeigespflicht), meldepflichtig.
z.B. Abbruch eines Gebäudes, wenn das Nachbarhaus beschädigt werden könnte
- die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Nachbarrechte verletzt werden könnten. Ebenso ist das Aufstellen von Heizkesseln mit mehr als 50 kW sowie Feuerungsanlagen mit mehr als 400 kW bewilligungspflichtig.

Auch die Änderung z.B. von einer Scheune zu einem Stall oder der Einbau einer Lüftungsanlage ist bewilligungspflichtig.



z.B. Montage einer Be- und Entlüftungsanlage in einem bestehenden Stallgebäude

- die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von insgesamt mehr als 1.000 Litern außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen

z.B. Aufstellung eines Lagertanks für Dieselkraftstoff, RME oder Pflanzenöl von mehr als 1.000 Litern Fassungsvermögen

- Aufstellung von Windkraftanlagen bis 50 kW oder deren Montage an Bauwerken

z.B. Windrad auf einer Einstellhalle

- die Veränderung der Höhenlage des Geländes bzw. die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus auf einem **Grundstück im Bauland** oder im **Grünland-Kleingarten** sowie die Abänderung des Bezugsniveaus auf einem Grundstück im Bauland

z.B. Anschüttung eines Grundstückes oder Grundstücksteils



2.2.2. Baubewilligungsverfahren

2.2.2.1. Antrag auf Baubewilligung

Um die notwendige Baubewilligung zu erhalten, stellt man einen schriftlichen Antrag auf Erteilung der Baubewilligung an den Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz. Ohne Antrag darf die Behörde keinen Bescheid erlassen. Der Antrag hat das geplante Bauvorhaben hinsichtlich seiner Art, Nutzung und Situierung (Grundstücksnummer, KG) genau zu bezeichnen. Der Antrag ist vom Bauwerber oder von allen Personen, die als gemeinsamer Bauwerber auftreten, zu unterfertigen.

Dem Antrag müssen entsprechende Einreichunterlagen angeschlossen sein. Der Antrag und die daran angeschlossenen Einreichunterlagen sind maßgeblich dafür, was Gegenstand des Verfahrens und Inhalt einer allfälligen Baubewilligung ist (Projektgenehmigungsverfahren).

2.2.2.2. Einreichunterlagen

Die Bedeutung der Einreichunterlagen liegt aus rechtlicher Sicht in der Wahrung der Rechte von Parteien, Nachbarn und Beteiligten und aus technischer Sicht in der Überprüfbarkeit der Anforderungen der NÖ Bauordnung 2014 und dazugehöriger Verordnungen an das Bauvorhaben.

Allgemeine Beilagen

Zustimmung des Eigentümers des Baugrundstückes, falls Bauwerber und Grundstückseigentümer nicht ident sind.

Anträge auf baubehördliche Bewilligungen sind schriftlich zu stellen und unbedingt notwendig; ohne Antrag kein Bescheid.

Mustermann Max
Nirgendwo 99
1234 Irgendwo
An das
Gemeindeamt
der Marktgemeinde Irgendwo

Irgendwo, am 01.01.2021

1234 Irgendwo

BAUANSUCHEN

Der gefertigte Bauwerber beabsichtigt, auf dem Grundstück Nr. 123, EZ 456 der KG Nirgendwo den

Neubau eines Mastschweinstalles und die Errichtung einer Güllegrube

nach dem in dreifacher Ausfertigung beiliegenden Plan- bzw. Antragsunterlagen durchzuführen, und ersucht um Erteilung der Baubewilligung.

Hochachtungsvoll

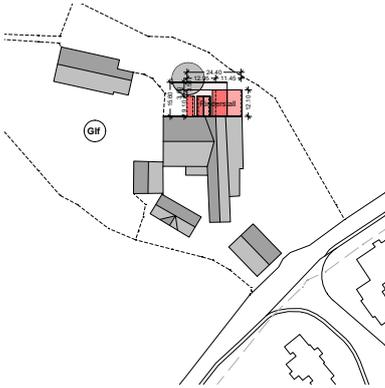
Anlagen:

Einreichplan 3-fach

Bau- und Lüftungsbeschreibung 3-fach

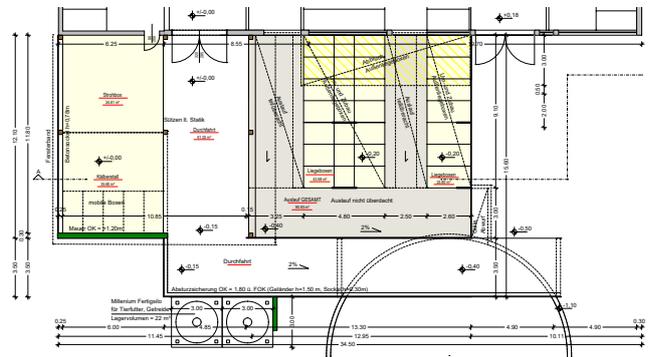
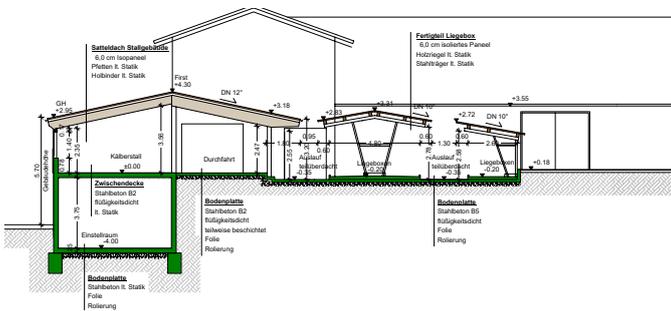
Bautechnische Unterlagen müssen jeweils dreifach beigelegt werden.

Achtung: Grundgrenzen klären!



Bauplan bestehend aus:

- Lageplan im Maßstab 1:500, wenn notwendig, ist ein anderer Maßstab möglich. Der Lageplan muss folgende Elemente enthalten:
 - Lagerichtige Darstellung der Grundgrenzen aus dem Grenzkataster, falls nicht vorhanden, aus einer Grenzvermessung oder einem Plan auf Grundlage der Vermessungsverordnung 2016 bzw. des Ergebnisses eines Grenzfeststellungsverfahrens.
 - Grundstücksnummern
 - Namen und Anschriften der Eigentümer des Baugrundstückes sowie der Nachbargrundstücke
 - Lage der Neu- und Zubauten
 - das Bezugsniveau
 - Widmungsart
 - Straßen- und Baufluchtlinien
 - bestehende Gebäude, Brunnen und Abwasserentsorgungsanlagen
 - die geringsten Abstände von Neu- und Zubauten von den Grundstücksgrenzen
 - geplante Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls
- Grundrisse im Maßstab 1:100 von sämtlichen Geschossen des Gebäudes mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks
- Schnitte im Maßstab 1:100 durch die Gebäude, insbesondere Stiegenanlagen, Tragwerksysteme, Geländeanschlüsse bzw. Bezugsniveau
- Ansichten im Maßstab 1:100, die die äußere Gestaltung des Bauwerkes mit Anschlüssen an bestehende Bauwerke darstellen



Baubeschreibung

Die Baubeschreibung muss jene notwendigen Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen hervorgehen, wie z.B.

- Größe des Baugrundstückes
- Grundrissfläche und bebaute Fläche
- Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume
- Gebäudeklasse und Sicherheitskategorie
- geplanter Brand-, Schall- und Wärmeschutz
- bei Bauwerken im Grünland ein Bedarfsnachweis (ggf. ein Betriebskonzept)
- bei Betrieben die voraussichtlichen Emissionen

Maschinen und Geräte, wie Fütterungsanlagen, Mahl- u. Mischanlagen oder mechanische Lüftungssysteme, sind, sofern sie fest (kraftschlüssig) mit dem Bauwerk verbunden sind, Teil des Bauverfahrens. Die Einreichunterlagen müssen eine entsprechende Darstellung und Beschreibung der technischen Anlagen enthalten, damit sie von der Baubehörde beurteilt werden können (Hersteller, Gewicht, Leistungsdaten, Emissionen, ...). Der Bauwerber hat durch seinen Anbieter bzw. seine Anbieter der technischen Anlage sicherzustellen, dass die Anlage den derzeit gültigen Normen und sicherheitstechnischen

ÖKL-Informationsblatt

2. Auflage
2016
Nr. 02

Einreichung von Stallbauten: Standards für den technischen Bericht



Inhalt

1. Vorbemerkungen
2. Ausgewählte Rechtsvorschriften, Richtlinien und Normen
3. Technischer Bericht
 - Allgemeines
 - Kennzahlen
 - Lüftungsbeschreibung
 - Ermittlungsbeschreibung
 - Beschreibung Fütterungsbereich
4. Mögliche andere Verfahren

ÖKL-Merkblätter sowie ÖKL-Informationsblätter werden von den Mitgliedsstaaten des Österreichischen Kuratoriums für Landwirtschaft und Landschaftsbau, deren Fachleute der jeweiligen Fachgebiete aus allen Bundesländern angeben, ausgearbeitet.

Verfasser: ÖKL-Arbeitskreis Landwirtschaftsbau
 Obmann: MR DI Manfred Wapinger (BMLFUW)
 Arbeitsgruppenleitung: Ing. Eduard Zentner (HBLFA Raumberg-Gumpenstein)
 Arbeitsgruppe: Dipl.-Ing. Gottfried Ellinger (LK NO), Mag. Walter Huber (LK Stmk.), Michael Kropf, BMA (HBLFA Raumberg-Gumpenstein), DI Harald Ledner (Amt der Kärntner Landesregierung), Mag. Vilus Lenz (LK OÖ), DI Dieter Pöschinger (Amt der Kärntner Landesregierung), DI Gerhard Sattmann (LK NO), DI Helmut Schrammer (Amt der NO Landesregierung), Univ.-Lektor DI Manfred Sawboda (LK NO), DI Christoph Zausinger (LK OÖ)
 Weiter: Ing. Christian Kainzer (Schauer Agrartronik GmbH), Ing. Stefan Mischelner (Planungsbüro Mischelner), Ing. Ernst Wüzel (Schauer Agrartronik GmbH)



nischen Anforderungen entspricht. Die sachgerechte u. ordnungsgemäße Montage bzw. Installation der Anlage ist im Rahmen der Fertigstellungsmeldung (siehe Kapitel 2.2.3.4.) zu dokumentieren.

Einer besonderen Betrachtung der technischen Anlagen bedarf es, wenn am landwirtschaftlichen Betrieb Fremdarbeitskräfte eingesetzt werden (dazu zählen auch Praktikanten im Rahmen ihrer schulischen Ausbildung). In diesem Fall sind Bestimmungen und Anforderungen des Arbeitnehmerschutzes (siehe NÖ Landarbeitsordnung 1973; NÖ LAO) zu berücksichtigen.

Weitere Unterlagen

Wenn notwendig, können z.B. zusätzlich verlangt werden:

- Detailpläne
- Statische Berechnungen
- Angaben über Grund- und Hochwasserverhältnisse
- Nachweis der Tragfähigkeit des Baugrundes
- Brandschutzkonzept

2.2.2.3. Vorprüfung des Antrages

Die „Vorprüfung“ stellt den ersten inhaltlichen behördlichen Schritt in einem Baubewilligungsverfahren dar. Es wird dabei umfassend beurteilt, ob das Bauvorhaben mit allen relevanten gesetzlichen Bestimmungen (z.B. NÖ Bauordnung und NÖ Bautechnikverordnung, NÖ Raumordnungsgesetz) bzw. Verordnungen der Gemeinde (z.B. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Bausperren) übereinstimmt. Auch die Zulässigkeit von Immissionen ist bereits in der Vorprüfung zu beurteilen, unabhängig davon, ob Parteien später Einwendungen erheben oder nicht. Näheres zur Beurteilung von Immissionen im Kapitel 2.2.2.4.

Geprüft wird hier, ob das Bauvorhaben den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Wenn dies nicht der Fall ist und dies durch Änderungen des Vorhabens nicht beseitigt werden kann, ist der Antrag abzuweisen.

Ergibt die Vorprüfung einen Widerspruch zu einer dieser Bestimmungen und ist dieser durch Änderungen des Bauvorhabens nicht zu beseitigen, so ist der Antrag auf Baubewilligung ohne weitere Prüfung abzuweisen. Hält die Baubehörde die Beseitigung des Widerspruchs z.B. durch eine Projektänderung für möglich, so hat sie das dem Bauwerber mitzuteilen. Lässt dieser die gesetzte Frist zur Verbesserung verstreichen, so ist der ursprüngliche Antrag durch die Baubehörde abzuweisen.

2.2.2.4. Nachbarrechte und Parteistellung

In einem Baubewilligungsverfahren haben folgende Personen Parteistellung:

1. Der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerkes
2. Der Eigentümer des Baugrundstückes

Unter „Bauwerber“ versteht man diejenige Person, die einen Antrag auf Baubewilligung einbringt. Der Bauwerber ist meist auch gleichzeitig der Eigentümer des Baugrundstückes. Unter Eigentümer wird immer der grundbücherliche Eigentümer verstanden.

3. Die Nachbarn

Nachbarn sind Grundstückseigentümer, deren Grundstücke unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen. Es gelten jedoch auch solche Personen als Nachbarn, deren Grundstück vom Baugrundstück durch dazwischen liegende Grundflächen, wie z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel bis zu einer Breite von maximal 14 Metern getrennt ist.

Keine Parteistellung haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, die an das Baugrundstück angrenzen, hinsichtlich des Schutzes vor Emissionen und der ausreichenden Belichtung der Hauptfenster, wenn für die-

Grundeigentümer
Bauwerber
Nachbarn

Nachbarn können nur solche Einwendungen erheben, die im Gesetz als zulässige Einwendungen enthalten sind.



se Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen (z.B. Wohngebäude oder Arbeitsräume) erteilt wurde. Das bedeutet, dass Nachbarn von unbebauten Grünlandgrundstücken weiterhin Parteistellung hinsichtlich der Standsicherheit, der Trockenheit und des Brandschutzes haben.

4. Eigentümer von ober- oder unterirdischen Bauwerken auf dem Baugrundstück oder auf den Nachbargrundstücken.

Gemeint sind beispielsweise Eigentümer von Bauwerken, die sich auf oder unter fremdem Grund befinden (Superädifikat).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk in bestimmten, in der Bauordnung aufgelisteten Rechten („subjektiv-öffentliche Rechte“) oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes beeinträchtigt sind. Haben Einwendungen von Nachbarn keine solchen subjektiv-öffentlichen Rechte zum Gegenstand, sind sie im Bauverfahren nicht zu beachten und man kann die Nachbarn allenfalls auf den Zivilrechtsweg verweisen. Weiters haben Nachbarn, bei denen nicht einmal die Möglichkeit der Verletzung der Nachbarrechte besteht, von Beginn an keine Parteistellung.

Nachbarn, die in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten zwar berührt werden, aber keine schriftlichen Einwendungen binnen zwei Wochen ab Zustellung der Verständigung über das Bauvorhaben bei der Baubehörde einbringen, verlieren ihre Parteistellung. Diesen Nachbarn wird kein Baubewilligungsbescheid zugestellt und sie haben dann auch keine Möglichkeit, ein Rechtsmittel (Berufung) zu ergreifen.

Nachbarn, die auf den Planunterlagen unter ausdrücklichem Hinweis auf den **Verzicht ihrer Parteistellung** nachweislich zustimmen, scheiden ebenfalls aus dem Verfahren aus.

Übergangene Nachbarn, die trotz ihrer Parteistellung im Bauverfahren diesem nicht beigezogen und denen gegenüber auch kein Baubewilligungsbescheid erlassen wurde, verlieren ihre Parteistellung, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist und die Parteistellung nicht innerhalb dieser Frist geltend gemacht wurde.

Parteienrechte

Personen mit Parteistellung haben das Recht, nachweislich vom geplanten Bauvorhaben informiert zu werden, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht, schriftliche Einwendungen zu erheben, das Recht, „gehört“ zu werden, das Recht auf Zustellung des Bescheides sowie der Ergreifung von Rechtsmitteln, wie z.B. einer Berufung. Details dazu kann man im Kapitel 2.2.2.7. über Rechtsmittel und Instanzenzug nachlesen.

Die Parteien haben im Rahmen des „Parteiengehörs“ das Recht, zu Sachver-

Partei



ständigengutachten Stellung zu nehmen. Einem Sachverständigengutachten kann man auf zweierlei Arten begegnen:

Liegt ein mangelhaftes, nicht schlüssiges Gutachten vor, so ist es für die Wahrung der Parteienrechte ausreichend, diese Mängel aufzuzeigen. Ein Gutachten ist mangelhaft oder nicht schlüssig, wenn es entweder nicht ausreichend begründet ist oder nicht den Denkgesetzen der Logik folgt. Liegt ein vollständiges, schlüssig begründetes und nachvollziehbares Gutachten vor, so kann man diesem nur mit einem von der Partei vorzulegenden „Gegenutachten“ auf gleicher fachlicher Ebene wirksam entgentreten. Die bloße Behauptung der Partei, das Gutachten sei unrichtig, findet in einem solchen Fall keine Beachtung.

Was sind subjektiv-öffentliche Rechte?

- Subjektiv-öffentliche Rechte begründen jene Gesetzesbestimmungen, die
 - die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn betreffen
 - z.B. die Gebäudeaußenwand an der Grundstücksgrenze wird nicht als Brandwand ausgebildet
 - den Schutz vor Emissionen gewährleisten
 - z.B. örtlich unzumutbare Geruchsbelästigungen aus einem benachbarten Stall
 - Subjektiv-öffentliche Rechte werden weiters durch Vorschriften begründet
 - über die Bebauungsweise
 - die Bebauungshöhe
 - den Bauwuch (Häuserzwischenraum)
 - die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen dazu dienen, die Hauptfenster von künftig zulässigen oder bereits bestehenden bewilligten Gebäuden der Nachbarn ausreichend zu belichten
 - z.B. durch Errichtung eines Wohnhauses auf einem Nachbargrundstück drohen Arbeits- und Wohnräume nicht ausreichend belichtet zu werden.

Der Schutz vor Immissionen gem. § 48 NÖ Bauordnung 2014

Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden und diese durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase oder Erschütterungen auch nicht örtlich unzumutbar belästigen.

Zwei grundsätzliche Kriterien sind zu beachten:

1. die „örtliche Zumutbarkeit von Belästigungen“ und
2. eine mögliche „Lebens- oder Gesundheitsgefährdung“.

Die „örtliche Zumutbarkeit von Belästigungen“ ist für einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen, ausgehend von der für das Baugrundstück festgelegten Widmungsart und den sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkungen des Bauwerkes und dessen Benützung. Dabei sind neben dem Bauvorhaben die bewilligten oder angezeigten Bauwerke, die innerhalb einer Entfernung von 300 m vom Bauvorhaben aus situiert sind und mit diesem eine organisatorische oder wirtschaftliche Einheit bilden, in die Beurteilung miteinzubeziehen.

Für die Frage der „örtlichen Zumutbarkeit“ sind folgende Kriterien von grundsätzlicher Bedeutung:

1. Die Flächenwidmung des Baugrundstückes. Eine andere Widmungsart beim Nachbargrundstück mit höherem Immissionsschutz ist nicht zu berücksichtigen;

Das Baurecht schützt Nachbarn vor Lebens- und Gesundheitsgefährdungen sowie vor örtlich unzumutbaren Belästigungen.

Emissionen sind von Anlagen ausgehende Faktoren wie Geruch, Lärm, ...

Immissionen bezeichnet man die Faktoren, welche auf die Umwelt einwirken.

Was „örtlich zumutbar“ ist, richtet sich nach der Widmungsart des Baugrundstückes und den dort zulässigen Auswirkungen.

2. Die sich aus der Widmungsart des Baugrundstückes heraus ergebenden zulässigen Auswirkungen. Maßgeblich sind daher die in der raumordnungsgesetzlichen Widmungsdefinition jeweils enthaltenen zulässigen Auswirkungen. Für landwirtschaftliche Bauvorhaben sind in den vorrangig in Frage kommenden Widmungsarten „Grünland Landwirtschaft und Forstwirtschaft“, „Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle“ sowie „Bauland Agrargebiet“ im Gegensatz zu anderen Widmungsarten keine immissionsbegrenzenden Einschränkungen im Raumordnungsgesetz definiert.

Die Frage einer Lebens- oder Gesundheitsgefährdung durch die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehenden Emissionen ist unabhängig von der Flächenwidmungsart nach objektiven, rein medizinischen Gesichtspunkten zu bewerten.

Vorgangsweise bei der Beurteilung von Immissionen:

Allgemeine immissionstechnische Grundlagen

Zur Beurteilung, ob eine Gesundheitsgefährdung oder örtlich unzumutbare Belästigung zu erwarten ist, muss die Baubehörde grundsätzlich ein agrartechnisches (immissionstechnisches) und – falls erforderlich – darauf aufbauend ein medizinisches Gutachten einholen.

Der agrartechnische Amtssachverständige hat das Projekt in stalltechnischer Hinsicht zu beurteilen und eine Aussage über Art und Ausmaß der zu erwartenden Immissionen zu treffen. Aufbauend auf das Gutachten des Agrartechnikers hat der medizinische Sachverständige die Auswirkungen dieser Immissionen auf den (gesunden, normal empfindenden) Menschen zu beschreiben und allenfalls Feststellungen darüber zu treffen, ob diese gesundheitsgefährdend sind. Die Beurteilung, ob die Immissionen zu örtlich unzumutbarer Belästigung führen, obliegt der Behörde als Rechtsfrage.

Ob Belästigungen örtlich zumutbar sind, ist durch ein **agrartechnisches** und erforderlichenfalls ein **medizinisches Sachverständigengutachten** zu klären.



Geruchsbelästigungen aus der Tierhaltung sind nicht messbar.

Bei der Nutztierhaltung kommt Geruchsmissionen eine entscheidende, meist alleinige Bedeutung zu. Die Schwierigkeit, diese Geruchsmissionen zu beurteilen, besteht darin, dass der Geruch aus der Nutztierhaltung nicht konkret messbar und mengenmäßig zu bestimmen ist. Selbst bei bestehenden Anlagen ist es nach dem derzeitigen Stand der Wissenschaft nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, eine aussagekräftige, Geruchsimmissionsmessung hinsichtlich Intensität oder zeitlicher Dauer vorzunehmen. Daher müssen für eine immissionstechnische Bewertung spezielle Beurteilungsmethoden herangezogen werden, insbesondere bei Projektbeurteilungen vor Errichtung und Inbetriebnahme von Anlagen.

Ausgangspunkt dafür ist die Erfassung all jener objektiven und nachvollziehbaren technischen Faktoren, die für **das Entstehen von Geruchsmissionen und deren Ausmaß** verantwortlich sind. Es handelt sich dabei um die **Tierzahl**, die Tierart und ihre **Nutzungsrichtung** sowie um den landtechnischen Bereich, bestehend aus **Lüftungs-, Entmistungs- und Fütterungstechnik**. An diese rein emissionstechnischen Faktoren ist eine Bewertung jener Kriterien anzuschließen, die für die Geruchsausbreitung und somit für das eigentliche Ausmaß an Immissionen entscheidend sind, wie **Meteorologie, Geländeklimatologie und Entfernungen**. Da es sich bei diesen Emissions- und Immissionskriterien nicht um exakte Messungen handelt, sind lediglich Abschätzungen möglich.

Hilfsmittel für die immissionstechnische Befundaufnahme und Bewertung:

Je nach Situation und Fragestellung können sich Sachverständige verschiedener technischer Hilfsmittel bedienen, um die zu erwartenden Immissionen an bestimmten Aufpunkten abzuschätzen. Die Anwendung von Ausbreitungsmodellen ist in folgenden Fällen sinnvoll und obligat:

- bei der Neufestlegung von Widmungen mit unterschiedlichem Immissionsschutzanspruch (sh. § 14 Abs. 2 Zif. 10 NÖ ROG 2014)
- im UVP-Feststellungsverfahren, das im Falle von Stallbauvorhaben dazu dient, das Immissionsausmaß gegenüber Siedlungsgebieten (Geruch) oder anderen Schutzgebieten (zB Ammoniak gegenüber Wald oder sonstigen ökologisch sensiblen Bereichen) abzuschätzen.

Ausbreitungsmodelle erlauben es, die Auswirkungen mehrerer Quellen zu kumulieren.

In Bauverfahren sind die zu erwartenden Immissionen an der nächstliegenden Grundstücksgrenze maßgeblich, und deren Zulässigkeit in Abhängigkeit von der Widmung des Baugrundstückes. Zu dieser Beurteilung wird oftmals einer vergleichenden Standortbeurteilung nach der „Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ der Vorzug zu geben sein bzw. das Auslangen gefunden werden können. Das damalige Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft hat im Jänner 2017 die „Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ herausgegeben.

Diese Richtlinie sieht neben Ausbreitungsrechnungen auch eine Abschätzung der Geruchsmissionen von Stallanlagen mittels einer dimensionslosen Geruchszahl vor. Zur Berechnung der Geruchszahl werden tierspezifische Geruchsfaktoren herangezogen, die sich von dem tierartenspezifischen Geruchsstoffemissionsfaktor der VDI 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“ und einem die Hedonik berücksichtigenden tierspezifischen Faktor ableiten. Zusätzlich können emissionsmindernde Maßnahmen berücksichtigt werden.

Mit dem so berechneten Geruchsmassenstrom kann nun einerseits eine Ausbreitungsrechnung vorgenommen werden und andererseits unter Berücksichtigung lüftungsspezifischer Merkmale eine Geruchszahl ermittelt werden. Die auf diese Art berechnete Geruchszahl ist zwar dimensionslos, sie ermöglicht jedoch einen objektiven Vergleich von Emissionsstärken untereinander, da sie alle für das Entstehen von Geruchsemissionen verantwortlichen Faktoren enthält. Weiters macht sie unterschiedliche Quellkonfigurationen (bodennahe Flächenquellen, geführte Quellen) miteinander vergleichbar, die insbesondere im Nahbereich von großer Bedeutung hinsichtlich der Intensität und des Ausmaßes der Immissionen sind.



Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung

Die Geruchszahl ist ein objektiver Maßstab für die Stärke des Emissionen (der Geruchsquelle).

Emissionen aus Stallungen können anhand der Geruchszahl objektiv miteinander verglichen werden.

Die Geruchsimmissionen ergeben sich aus der Geruchszahl, der Entfernung und den Ausbreitungsbedingungen (Meteorologie).

Es können auf diese Art die Geruchszahlen bei bestehenden Anlagen verschiedenster Größe und Ausstattung errechnet werden, um ihnen die aus einem zu genehmigenden Projekt heraus berechnete Geruchszahl gegenüber zu stellen. Damit kann festgestellt werden, ob die Emission einer projektierten Anlage im Vergleich mit bestehenden Anlagen in einer üblichen, durchschnittlichen Größenordnung oder ob und wie weit sie darunter oder vielleicht darüber liegt und es können Auswirkungen von Umbaumaßnahmen einfach, rasch und nachvollziehbar abgeschätzt werden.

Immissionsbewertung mittels vergleichender Standortbewertung

Neben dem reinen Vergleich der Geruchszahl kann unter Einbeziehung von Entfernung, Meteorologie, Gelände, Bewuchs, Bebauung etc. eine beschreibende vergleichende Bewertung der Ausbreitungssituation und des Einflusses der Ausbreitung auf das Immissionsausmaß erfolgen. Diese auch von der Rechtsprechung anerkannte bzw. sogar geforderte Vorgangsweise und Methode wird als „vergleichende Standortbewertung“ bezeichnet.



Vergleichende Standortbewertung

Grundlage für die vergleichende Standortbewertung ist die Widmungsart des Baugrundstückes.

Bei Ausbreitungsrechnungen kann das technische Rechenmodell viele der zu berücksichtigenden Faktoren (Windverteilung, Windgeschwindigkeit, Gebäude, Bewuchs, Gelände) in die Berechnung übernehmen, dennoch wird in vielen Fällen zur Beurteilung eine Analyse der Geruchshäufigkeiten bei verschiedenen Intensitäten und der Standortansprüche zu berücksichtigen sein. Ausbreitungsrechnungen liefern üblicherweise als Ergebnis eine Abschätzung, wie viele Stunden eines Jahres in Prozent an einem bestimmten Ort des Rechengebietes als sogenannte „Geruchsstunden“ zu bewerten sind. Dies birgt die Gefahr, dass die Ergebnisse mit Richtwerten, z. B. der GIRL („Geruchsimmissions-Richtlinie“, Bundesrepublik Deutschland, 2008), verglichen werden und damit einerseits eine Vorschrift der deutschen Rechtsordnung angewendet wird und andererseits sich diese Richtwerte auf Ansprüche von Nachbarwidmungen beziehen, die nach der hier anzuwendenden österreichischen Rechtsordnung nicht maßgeblich sind.

Inhalt der medizinischen Beurteilung: Auswirkungen auf den menschlichen Organismus

Aufbauend auf das Immissionsgutachten des agrartechnischen Sachverständigen hat die Behörde – falls erforderlich – auch ein medizinisches Gutachten einzuholen. Der beigezogene Arzt oder Umweltmediziner muss die Auswirkungen der zu erwartenden Immissionen auf den menschlichen Organismus beschreiben und allenfalls beurteilen, ob diese das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährden.

Medizinisches Gutachten



Entscheidung der Behörde:

Ob Belästigungen örtlich zumutbar sind, richtet sich

- nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart
- und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerkes und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen.

Die Entscheidung, welche Belästigungen bzw. Auswirkungen auf den Menschen noch als zumutbar oder bereits als nicht zumutbar anzusehen sind, ist eine Rechtsfrage und obliegt der Behörde.

Maßstab ist der gesunde, normal empfindende Mensch.

2.2.2.5. Verfahren mit Parteien und Nachbarn

Wenn aufgrund der Vorprüfung (siehe Kapitel 2.2.2.3.) der Antrag nicht abzuweisen ist, muss die Baubehörde sämtliche Parteien und Nachbarn (siehe Kapitel 2.2.2.4.) nachweislich vom eingereichten Vorhaben informieren. In dieser Information ist auch darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Das bedeutet, dass sämtliche für die Beurteilung eines Vorhabens erforderlichen Gutachten bereits vor der Absendung des Informationsschreibens bei der Behörde aufliegen müssen. Die Parteien und Nachbarn sind in diesen Schreiben darauf hinzuweisen, dass sie binnen 2 Wochen ab Zustellung dieser Verständigung schriftlich Einwendungen gegen das Vorhaben bei der Baubehörde einbringen können. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung.

Eine mündliche Verhandlung („Bauverhandlung“) findet nicht (mehr) statt!

In nachfolgenden Fällen entfällt die Information an die Parteien und Nachbarn:

- Abänderungen an oder in einem Gebäude, wenn Nachbarrechte gar nicht beeinträchtigt werden können
- Vorhaben, die lediglich aufgrund des Ortsbildschutzes (§ 56) bewilligungspflichtig sind
- Vorhaben, die von der Grundstücksgrenze mehr als 10 m entfernt sind, wenn Nachbarrechte gar nicht beeinträchtigt werden können
- Einfache Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. 1a NÖ BO 2014: eigenständige Bauwerke mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 10 m² und nicht mehr als 3 m Höhe, Einfriedungen mit nicht mehr als 3 m Höhe, gebäudeähnliche oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Carport, Lagerplatzüberdachung) mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 50 m², Abänderung von Bauwerken, wenn keine Nachbarrechte verletzt werden können, die Aufstellung von Heizkesseln für Zentralheizungsanlagen von bis zu 400 kW sowie von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk.

Sämtliche rechtzeitig eingelangten Einwendungen sind seitens der Baubehörde im Bescheid zu behandeln. Sollten für die Behandlung von Einwendungen (weitere) Sachverständigengutachten erforderlich sein, so sind diese vor Bescheiderlassung den jeweiligen Einwendungserhebern zum Parteiengehör zu übermitteln. Der Baubescheid ist jenen Parteien und Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben. Die reine Zustellung dieses Bescheides an diese Parteien und Nachbarn begründet allerdings keine Parteistellung, über diese ist seitens der Baubehörde im Bescheid gesondert zu entscheiden.

Baubescheid

Bescheide der Baubehörde sind grundsätzlich schriftlich zu erlassen.

Unverzichtbare Bestandteile eines Bescheides sind der Spruch (das ist die eigentliche Entscheidung über die anhängige Sache), die Begründung, eine Rechtsmittelbelehrung sowie die Unterschrift der genehmigenden Person.

Spruch

2.2.2.6. Bescheid

Über den Antrag auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung entscheidet der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz mit schriftlichem Bescheid. Mündliche Zusagen, Erklärungen usw. der Baubehörde haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Wenn die Baubehörde dem Antrag stattgibt, so ist das angestrebte Bauvorhaben – vorbehaltlich der Rechtskraft des Bescheides – bewilligt und darf auch ausgeführt werden. Wird hingegen der Antrag auf baubehördliche Bewilligung abgewiesen, so bedeutet dies, dass das angestrebte Bauvorhaben nicht bewilligt wurde und daher auch keinerlei Baumaßnahmen gesetzt werden dürfen.

Was ist ein Bescheid?

Bescheide sind Verwaltungsakte, mit denen eine Behörde von Amts wegen oder aufgrund eines Antrages in einer bestimmten Sache endgültig entscheidet. Bescheide sind individuelle Rechtsakte, die immer an eine bestimmte Person (Bescheidadressat) gerichtet sind.

Mindestinhalte:

- Ein Bescheid muss ausdrücklich als Bescheid bezeichnet werden. Der Mangel der ausdrücklichen Bezeichnung als Bescheid nimmt einem Verwaltungsakt jedoch nicht den rechtlichen Charakter eines Bescheides. Es muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob der vorliegende Verwaltungsakt einen Bescheid darstellt.
- Der **Spruch** ist der wichtigste Bestandteil eines Bescheides, denn er erledigt die in Verhandlung stehende Angelegenheit, z.B. den Antrag auf Baubewilligung sowie alle diese betreffenden Anträge von Parteien. Der Spruch muss möglichst kurz und deutlich gefasst sein. Die angewendeten Gesetzesbestimmungen sowie allfällige Kosten und auch allfällige Auflagen sind anzuführen. Enthält ein Verwaltungsakt keinen Spruch, so fehlt ihm der „normative“ Charakter und damit fehlt ihm auch die Rechtsqualität eines Bescheides.

Ein Beispiel: „Dem Antrag des Herrn Max Mustermann, Musterstraße 1, 2020 Musterdorf auf Erteilung einer baubehördlichen Genehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 27/2, KG Musterdorf, EZ 32 wird stattgegeben.
Diese Entscheidung gründet sich auf §§ 14 sowie ... NÖ Bauordnung 2014.“

Aus diesem Beispiel geht klar hervor, dass der Spruch einen normativen und die Angelegenheit endgültig erledigenden Charakter aufweisen muss. Daher auch die oft anzutreffenden Formulierungen „es wird stattgegeben“, „es wird genehmigt“ usw.

Begründung

- Berufungsbescheide müssen immer eine **Begründung** enthalten, selbst dann, wenn dem Antrag stattgegeben wird. Nur bei erstinstanzlichen Bescheiden kann eine Begründung entfallen, wenn dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wird. In der Begründung müssen der Sachverhalt klar und deutlich festgehalten sowie die für die Beweiswürdigung maßgebenden Umstände und auch die Rechtsfolgen klar und übersichtlich dargestellt und zusammengefasst werden.

Rechtsmittelbelehrung

- Jeder Bescheid muss eine **Rechtsmittelbelehrung** enthalten. Darunter versteht man eine Belehrung über die Möglichkeit, gegen den zugestellten Bescheid ein Rechtsmittel (Berufung, Vorstellung, Beschwerde) zu erheben.

Unterschrift

- Das Original eines Bescheides muss mit der **Unterschrift** derjenigen Person versehen sein, welche die Angelegenheit entschieden hat. Ausfertigungen können entweder wiederum eigenhändig unterschrieben werden oder als von der Kanzlei beglaubigte Ausfertigung ergehen. Zusätzlich muss der Name des Unterfertigenden leserlich beigefügt werden.



2.2.2.7. Rechtsmittelverfahren und der Instanzenzug

Baubehörde erster Instanz ist in Gemeinden und Städten der **Bürgermeister**, in Städten mit eigenem Statut (Krems, St. Pölten, Wiener Neustadt, Waidhofen/Ybbs) der **Magistrat**. Gegen den Bescheid der Baubehörde erster Instanz kann **binnen zwei Wochen ab Zustellung** das Rechtsmittel der **Berufung an den Gemeindevorstand** oder bei Städten an den Stadtrat oder in Städten mit eigenem Statut an den Stadtsenat erhoben werden (Baubehörden zweiter Instanz).

Ein Beispiel: Wird einem Bauwerber ein baubehördlicher Bescheid des Bürgermeisters zugestellt, mit dem sein Antrag auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung abgelehnt wird, so hat dieser die Möglichkeit, innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung das Rechtsmittel der Berufung an den Gemeindevorstand zu ergreifen.

Gegen Entscheidungen des Gemeindevorstandes oder Stadtrates kann **binnen vier Wochen ab Zustellung** das Rechtsmittel der Beschwerde an das NÖ Landesverwaltungsgericht erhoben werden.

Gegen Erkenntnisse des NÖ Landesverwaltungsgerichtes wiederum kann innerhalb einer Frist von sechs Wochen eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof bzw. eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben werden. Hier ist die Beiziehung eines Rechtsanwaltes zwingend notwendig. Alle anderen Rechtsmittel benötigen nicht zwingend die Beiziehung eines Rechtsanwaltes, wie die Berufungen an die zweite Instanz sowie Beschwerden an das NÖ Landesverwaltungsgericht. Beschwerden an das NÖ Landesverwaltungsgericht haben grundsätzlich aufschiebende Wirkung. Für Baubewilligungsverfahren ist diese aufschiebende Wirkung allerdings nicht vorgesehen (vgl. § 5 (3) NÖ BO 2014).

Als Rechtsmittel bezeichnet man die Anfechtung einer behördlichen Entscheidung mit dem Ziel der Aufhebung oder Abänderung. Dabei zu beachten sind die Fristen.

Berufung gegen den Bescheid

Instanzenzug im baurechtlichen Verfahren:



Aufschiebende Wirkung

Wird gegen einen Bescheid eine Berufung eingebracht, so hat dieser Bescheid vorerst noch keine Gültigkeit.



Früher durfte mit Zustellung des Berufungsbescheides mit dem Bau des Gebäudes begonnen werden, da das frühere Rechtsmittel der Vorstellung an das Amt der NÖ Landesregierung keine aufschiebende Wirkung entfaltete. Genau dies hat sich jedoch geändert und daher muss der Bauwerber mit dem Baubeginn zumindest bis zur Zustellung des Erkenntnisses des NÖ Landesverwaltungsgerichtes warten.

Was bedeutet „aufschiebende Wirkung“?

Aufschiebende Wirkung bedeutet nach dem österreichischen Verwaltungsverfahrenrecht den Aufschub der Vollstreckbarkeit und der Rechtskraft des bekämpften Bescheides. Einer Berufung gegen Bescheide der Baubehörde erster Instanz kommt generell aufschiebende Wirkung zu.

Ein Beispiel:

Wird gegen den Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters z.B. von einem Nachbarn eine Berufung eingebracht, so erlangt dieser Bescheid keine Rechtskraft (die Rechtskraft wird „aufgeschoben“). Es darf daher mit dem Bauvorhaben noch nicht begonnen werden.

Sollte in der Folge der Berufungsbescheid durch Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erneut beeinsprucht werden, darf ebensowenig mit dem Bau begonnen werden; denn Beschwerden an das NÖ Landesverwaltungsgericht haben aufschiebende Wirkung.



Revisionen an den Verwaltungsgerichtshof bzw. Beschwerden an den Verfassungsgerichtshof haben grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung. Daher könnte der Bauwerber spätestens mit Zustellung des Erkenntnisses des NÖ Landesverwaltungsgerichtes mit der Ausführung des beabsichtigten Bauwerkes beginnen. Der Bauwerber muss jedoch in diesem Zusammenhang stets mitbedenken, dass durch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts grundsätzlich die Möglichkeit der Aufhebung des Erkenntnisses des NÖ Landesverwaltungsgerichtes besteht. Sollte dies eintreffen, so liegt ab diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung mehr vor. Die bisher rechtmäßige Bauführung wird plötzlich konsenslos.

Dies könnte dazu führen, dass der ursprünglich rechtmäßig begonnene Bau wieder zu entfernen ist oder zumindest mit erheblichem Aufwand abgeändert werden muss, um einer neuerlichen Bewilligung zu entsprechen. Es stellt daher ein gewisses Risiko dar, trotz eingebrachter Revision/Beschwerde an den Verwaltungs- bzw. Verfassungsgerichtshof mit dem Bau zu beginnen. Dies bedarf einer genauen Prüfung und Risikoabschätzung.

Entscheidungsfristen der Behörde

Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz muss über einen Antrag auf Baubewilligung **innerhalb einer Frist von drei Monaten** entscheiden, dh einen Bescheid erlassen. Diese Frist beginnt allerdings erst ab dem Vorliegen **vollständiger Antragsbeilagen** zu laufen. Auch aus diesem Grunde kommt der Vollständigkeit der Antragsbeilagen entscheidende Bedeutung zu.

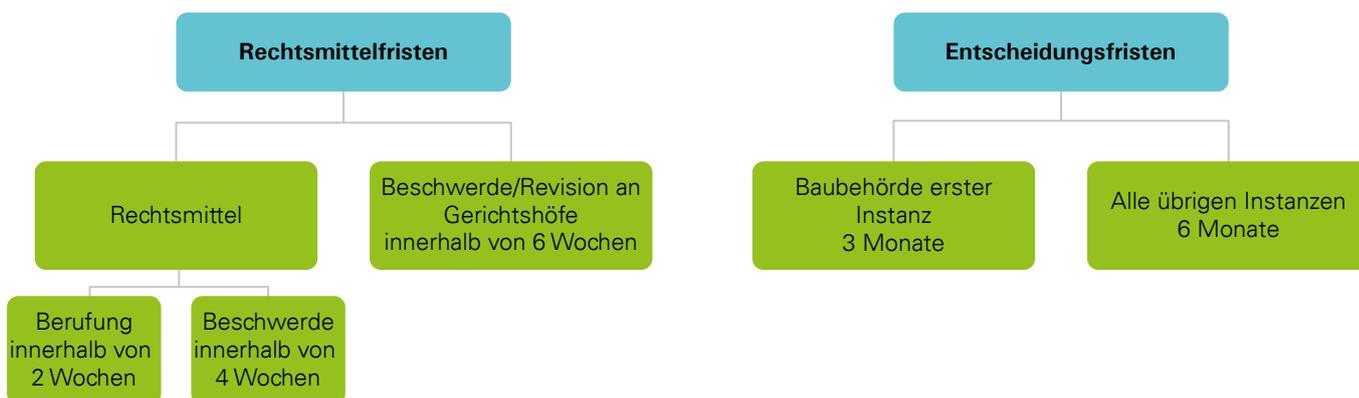
Die Entscheidungsfrist bei allen anderen Anträgen und für alle anderen Behörden (z.B. bei einer Berufung) beträgt generell sechs Monate.

Die Behörden haben gesetzlich vorgegebene Fristen für Entscheidungen zu beachten.

Die Möglichkeiten, eine Entscheidung im Falle säumiger Behörden zu erzwingen, nennt man **Devolutionsantrag oder Säumnisbeschwerde**.

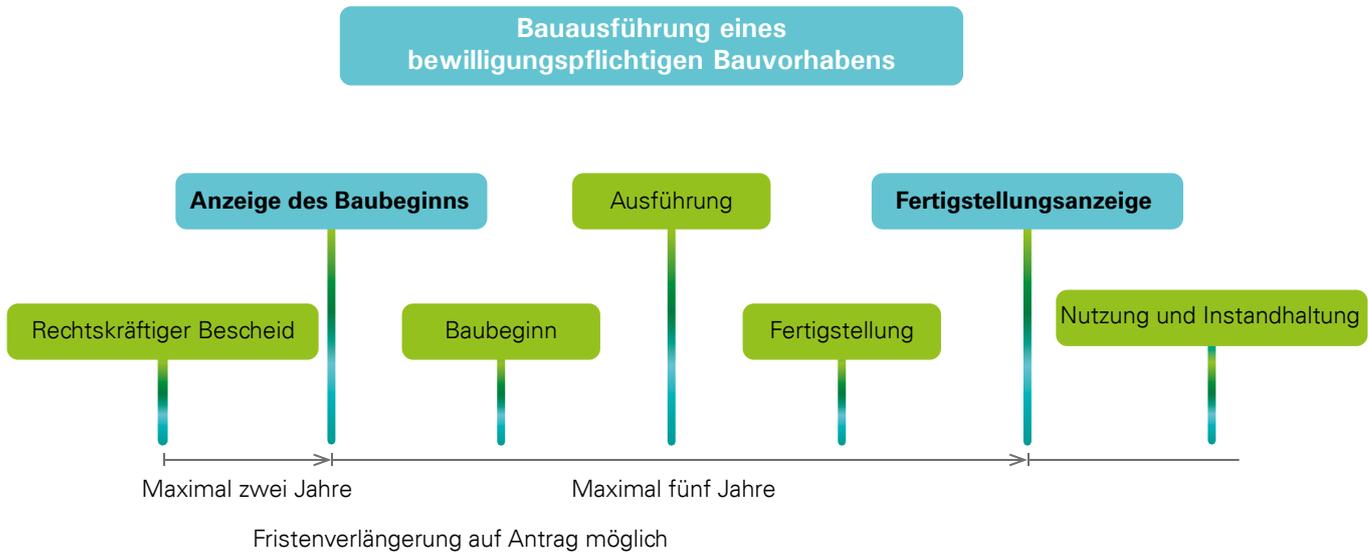
Wenn die Behörden ihrer Verpflichtung zur Erlassung eines Bescheides nicht nachkommen, gibt es den Rechtsbehelf der Säumnisbeschwerde an das NÖ Landesverwaltungsgericht. Ist beispielsweise der Gemeindevorstand mit der Erlassung eines Bescheides säumig, kann man eine so genannte **Säumnisbeschwerde an das NÖ Landesverwaltungsgericht** einbringen. Die säumige Behörde bleibt jedoch auch nach Einbringung einer zulässigen Säumnisbeschwerde zur Entscheidung zuständig – das heißt, der Gemeindevorstand kann nach wie vor den Berufungsbescheid in dieser Angelegenheit erlassen. Hierfür wird der Behörde von Gesetzes wegen eine Nachfrist von bis zu 3 Monaten eingeräumt, innerhalb derer sie ermächtigt ist, den Bescheid zu erlassen. Erlässt die Behörde innerhalb dieser Nachfrist den Bescheid nicht, hat sie dem zuständigen Landesverwaltungsgericht die Säumnisbeschwerde und alle Akten vorzulegen. Das NÖ Landesverwaltungsgericht kann dann sogleich in der Sache selbst entscheiden, ist hierzu aber nicht verpflichtet. Das Landesverwaltungsgericht kann vielmehr seine Erkenntnis auf die Entscheidung einzelner maßgeblicher Rechtsfragen beschränken und der Behörde auftragen, den versäumten Bescheid binnen einer Frist von 8 Wochen unter Zugrundelegung der vom Landesverwaltungsgericht festgelegten Rechtsanschauung zu erlassen. Kommt die Behörde diesem Auftrag des Landesverwaltungsgerichtes nicht nach, so hat das Landesverwaltungsgericht durch Erkenntnis in der Sache selbst zu entscheiden.

Säumnisbeschwerde



Die Entscheidungspflicht besteht auch für die Landesverwaltungsgerichte – das heißt, auch diese müssen innerhalb einer Frist von 6 Monaten das Erkenntnis erlassen. Im Fall der Verletzung der Entscheidungspflicht durch ein Landesverwaltungsgericht gibt es die Möglichkeit, einen **Fristsetzungsantrag an den Verwaltunggerichtshof** zu stellen. Dieser bewirkt, dass der Verwaltunggerichtshof dem Landesverwaltungsgericht aufträgt, innerhalb einer Frist von bis zu 3 Monaten das Erkenntnis zu erlassen und dem Verwaltunggerichtshof vorzulegen. Diese Frist kann einmalig verlängert werden. Durch einen Fristsetzungsantrag wird jedoch keine ersatzweise Entscheidung des Verwaltunggerichtshofes bewirkt. Das heißt, der Verwaltunggerichtshof trifft keine Entscheidung in der Sache selbst.

2.2.3. Bauausführung



Baubewilligungsbescheide sind nicht unbefristet gültig. Zu beachten sind Fristen für den Baubeginn und für die Dauer der Bauausführung.

Baubeginn schon gemeldet?

Zur Planung und Ausführung von Bauprojekten sind befugte Fachleute beizuziehen.

Bestellung eines Planungs- und Baustellenkoordinators

2.2.3.1. Fristen

Mit der Bauausführung muss binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bewilligungsbescheides begonnen werden. Das Bauvorhaben muss binnen fünf Jahren ab Baubeginn vollendet werden. Sollte man eine dieser Fristen überschreiten, so erlischt die Baubewilligung und damit auch das Recht auf Ausführung oder Weiterführung des Bauwerkes. Beide Fristen kann die Baubehörde auf Antrag verlängern, jedoch nur dann, wenn der Antrag vor Ablauf der Frist gestellt wird. Besonders wichtig ist daher die Meldung des Baubeginns, um die Fristen eindeutig bestimmen zu können.

2.2.3.2. Beauftragte Fachleute und Bauführer

Fachleute müssen Bauvorhaben planen und berechnen. Sie müssen gewerberechtlich oder als Ziviltechniker dazu befugt sein. Ein Bauführer muss die Arbeiten überwachen. Dieser ist der Baubehörde spätestens mit der Meldung des Baubeginns bekannt zu geben. Auch ein Wechsel des Bauführers ist der Baubehörde mitzuteilen.

2.2.3.3. Bauarbeiten – Koordinationsgesetz

Werden auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinander folgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig, so hat der Bauherr einen Planungsordinator für die Vorbereitungsphase und einen Baustellenkoordinator für die Ausführungsphase zu bestellen. Als Koordinator darf nur eine Person bestellt werden, die über eine für die jeweilige Bauwerksplanung einschlägige Ausbildung und Berufserfahrung verfügt. Der Baustellenkoordinator muss spätestens bei Auftragsvergabe schriftlich bestellt werden. Die Bestellung ist nur wirksam, wenn ihr der Bestellte nachweislich zugestimmt hat.

Sicherheitsberatung der SVS

Die Sicherheitsberatung der Sozialversicherung der Selbständigen (SVS) bietet ein umfassendes Service zur Unfallprävention und Arbeitssicherheit. Mit einem Bündel von Maßnahmen werden Selbständige bei der Gestaltung von sicheren, gesunden und gesundheitsfördernden Arbeitsbedingungen begleitet. So unterstützt die SVS ihre Versicherten unter anderem mit kostenlosen sicherheitstechnischen Beratungen vor Ort im Betrieb. Mehr Informationen auf der Homepage der Sozialversicherung.



Vorankündigung

Der Bauherr hat eine Vorankündigung zu erstellen für Baustellen, bei denen voraussichtlich

- die Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und mehr als 20 Arbeitnehmer gleichzeitig beschäftigt werden
- oder deren Umfang 500 Personentage übersteigt

Die Vorankündigung ist spätestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten an das zuständige Arbeitsinspektorat zu übermitteln.



Die Vorankündigung liegt in der Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn.

2.2.3.4. Fertigstellung

Die Baubewilligung berechtigt auch zur Benützung des Bauwerkes. Eine gesonderte Benützungsbewilligung („Kollaudierung“) ist seit Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 ab 1.1.1997 nicht mehr vorgesehen. Allerdings hat der Bauherr der Baubehörde vor der Benützung des Bauwerkes dessen Fertigstellung anzuzeigen. Dieser Fertigstellungsanzeige ist folgendes anzuschließen:

- Bei Gebäuden ein Lageplan (zweifach) mit der vom Bauführer bescheinigten lagerichtigen Ausführung des Bauvorhabens.
- Bei anzeigepflichtigen Abweichungen ein Bestandsplan (zweifach).
- Eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes einschließlich aller Eigenleistungen.
- Die in der Baubewilligung vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.
- Zutreffendenfalls, der Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus.

Die früher bekannte „Kollaudierung“ ist durch eine „Fertigstellungsanzeige“ ersetzt worden. Ohne vollständig vorgelegter Fertigstellungsanzeige darf ein Bauwerk nicht benützt werden!

Können diese Unterlagen, insbesondere die Bauführerbescheinigung, nicht oder nicht ausreichend vorgelegt werden, so hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerkes auf seine bewilligungsmäßige Ausführung von einem hierzu Befugten (Fachmann) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

Bauführerbescheinigung

Für welche Vorhaben eine Bauanzeige einzubringen ist, ist im Gesetz genau aufgelistet.

2.3. Bauanzeige

2.3.1. Allgemeines

Die Bauanzeige ist für konkrete, in § 15 der NÖ Bauordnung 2014 genau aufgelistete Vorhaben vorgesehen; das heißt, es gibt keinen „Ermessensspielraum“ der Baubehörde. Vorhaben, die in der Liste der Anzeigepflicht nicht angeführt sind, bedürfen einer Baubewilligung oder einer Meldung, falls die jeweiligen Kriterien dafür zutreffen; andernfalls dürfen sie ohne Bewilligungs-, Anzeige- oder Meldeverfahren ausgeführt werden.

Sollte ein bewilligungspflichtiges Vorhaben als Bauanzeige eingebracht und von der Baubehörde als solches gesetzeswidrig zur Kenntnis genommen worden sein, so bleibt die Bewilligungspflicht dennoch aufrecht. Man muss in solchen Fällen damit rechnen, dass selbst Jahre danach die fehlende Baubewilligung in einem nachträglichen Bewilligungsverfahren mit offenem Ausgang nachgeholt werden muss.



Achtung: Angezeigten Vorhaben, welche nicht in der Auflistung enthalten sind, fehlt die notwendige Bewilligung, auch wenn die Bauanzeige von der Baubehörde zur Kenntnis genommen wurde.

2.3.2. Anzeigepflichtige Vorhaben (Auszug)

- Änderung des Verwendungszweckes von Bauwerken ohne bewilligungspflichtige bauliche Abänderung
 - der Abbruch von Bauwerken, die nicht an Bauwerke auf dem Nachbargrundstück angebaut sind
 - in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden
 - die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen
 - begehbare Folientunnel für gärtnerische Zwecke
 - die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² je Grundstück
 - regelmäßig verwendete Stellplätze für Fahrzeuge oder Anhänger im Bauland
 - die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Materialien aller Art (ausgenommen Abfälle gem. AWG, Brennholz für Wohngebäude auf demselben Grundstück sowie land- und forstwirtschaftliche Produkte auf Grundstücken mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft) für mehr als 2 Monate
 - Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m zur vorderen Grundstücksgrenze
 - die temporäre Aufstellung von mobilen Geflügelställen
 - die Aufstellung von Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mehr als 50 kW (ausgenommen auf Gebäudedächern) im Grünland
- Die Anzeige hat für jedes von der Aufstellung betroffene Grundstück zu erfolgen.



2.3.3. Das Anzeigeverfahren

Die Bauanzeige ist mindestens sechs Wochen vor der Ausführung des Vorhabens unter Anschluss der erforderlichen maßstäblichen Darstellungen und Beschreibungen (zweifach) bei der Baubehörde schriftlich einzubringen.

Sind zur Beurteilung der Anzeige Sachverständigengutachten notwendig, so muss die Baubehörde dies dem Anzeigenleger mitteilen. Es gilt dann für den möglichen Beginn der Ausführung nicht mehr die Frist von sechs Wochen ab Einbringen der Bauanzeige, sondern eine Frist von drei Monaten ab Mitteilung über die Einholung von Gutachten.

Widerspricht das angezeigte Vorhaben den gesetzlichen Bestimmungen, dann hat es die Baubehörde binnen sechs Wochen ab Einbringen der Anzeige oder binnen drei Monaten ab Mitteilung, dass die Einholung von Gutachten erforderlich ist, mit Bescheid zu untersagen. Verstreichen die genannten Fristen ohne bescheidmäßiger Untersagung des Vorhabens, dann darf das Vorhaben ausgeführt werden. Vor Ablauf der genannten Fristen darf ein anzeigepflichtiges Vorhaben nur dann ausgeführt werden, wenn die Baubehörde ausdrücklich mitteilt, dass die Prüfung abgeschlossen wurde und mit der Ausführung vorzeitig begonnen werden darf.

Mit der Ausführung eines anzeigepflichtigen Vorhabens ist binnen 2 Jahren zu beginnen, es ist in der Folge innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen.

Auch bei der Bauanzeige gilt es Fristen für den Baubeginn und die Entscheidung der Baubehörde zu beachten.

Über eine Bauanzeige wird von der Behörde nur dann mit Bescheid entschieden, wenn das Vorhaben nicht zulässig ist.

2.4. Meldung

2.4.1. Allgemeines

Seit 1. Februar 2015 gibt es in der NÖ Bauordnung 2014 Vorhaben, die einer Meldung an die Baubehörde bedürfen. Eine Meldung löst kein behördliches Verfahren oder eine Prüfung aus, sie dient im Wesentlichen als Information für die Baubehörde. Meldungen sind innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung eines derartigen Vorhabens schriftlich an die Baubehörde zu übermitteln. Meldungen sind zumeist Unterlagen, wie z.B. Darstellungen, Beschreibungen, Befunde oder Atteste, anzuschließen.

Besteht Unsicherheit, ob ein Vorhaben einer Bewilligung bedarf oder nicht, kann darüber eine Mitteilung der Baubehörde eingeholt werden.



2.4.2. meldepflichtige Vorhaben

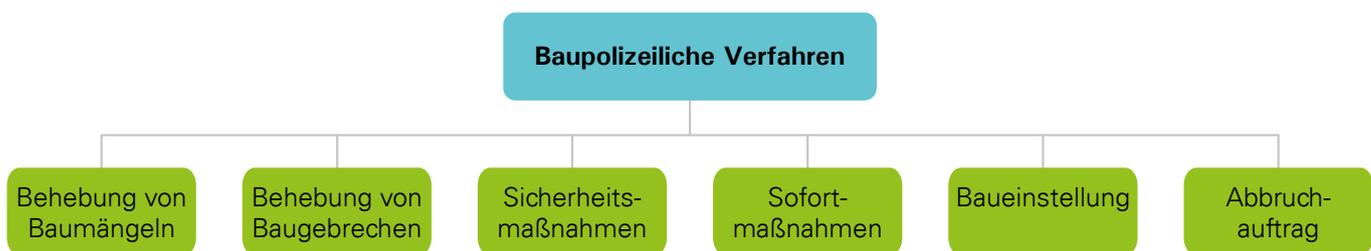
- Aufstellung und Entfernung von Klimaanlage mit mehr als 12 kW ausgenommen in Schutzzonen und erhaltenswerten Altortgebieten sowie der Austausch von Klimaanlage, wenn die Nennleistung verändert wird
- Heizkessel mit nicht mehr als 50 kW Nennwärmeleistung, die an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
- Aufstellung von Öfen
- Der Abbruch von Bauwerken, sofern er nicht bewilligungs- oder anzeigepflichtig ist
- Ladepunkte für Elektrofahrzeuge
- Herstellung von Hauskanälen

2.5. Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben (Auszug)

Die NÖ Bauordnung 2014 listet im § 17 eine Reihe von Vorhaben auf, welche jedenfalls keiner Bewilligung, Bauanzeige oder Meldung bedürfen. Es sind dies vor allem:

- Herstellung von Kanalanschlussleitungen gemäß NÖ Kanalgesetz
- Schwimmteiche von bis zu 200 m² und Wasserbecken mit einem Fassungsvermögen von bis zu 50 m³
- Die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Konstruktionsart beibehalten sowie nach außen sichtbare Formen und Farben nicht wesentlich verändert werden
- Abänderungen im Inneren eines Gebäudes ohne Auswirkungen auf Stand-sicherheit und Brandschutz
- Wärmepumpen bis zu 70 kW
- Hochstände, Gartengriller, Hochbeete und Spiel- und Sportgeräte
- die (vorübergehende) Aufstellung von gewerblichen Verkaufsständen
- Aufstellung von Mobilheimen auf ausgewiesenen Campingplätzen
- Lagerung von Brennholz für Gebäude auf demselben Grundstück und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland Land- und Forstwirtschaft sowie Grünland-Freihaltflächen
- Trockensteinmauern aus Naturstein mit regionaltypischem Erscheinungsbild, auf Grundstücken im Grünland, die tatsächlich landwirtschaftlich verwendet werden

2.6. Baupolizeiliche Verfahren



Die Aufgaben der Baubehörde liegen nicht nur in der Genehmigung von Bauvorhaben, sondern auch in der Überwachung der Einhaltung erteilter Bewilligungen und im Vorgehen gegen nicht bewilligte Bauwerke. Man spricht in diesem Fall von der Baubehörde als „Baupolizei“.

2.6.1. Behebung von Baumängeln

Von „Baumängeln“ spricht man immer nur während der Bauausführung bewilligter Bauvorhaben. Das ist der Zeitraum zwischen Baubeginn und Abschluss der Bauarbeiten. Als Baumängel gelten technische Mängel z.B. beim Material (z.B. falsche Betonqualitäten) oder in der Ausführung (z.B. fehlende oder unzureichende Bewehrungen).

Zu beachten ist:

- Ein Vorgehen der Baubehörde aufgrund von Baumängeln nach § 28 NÖ Bauordnung 2014 setzt ein rechtskräftig bewilligtes Bauprojekt voraus.
- Ob Baumängel vorliegen, hat die Baubehörde durch eine Überprüfung an Ort und Stelle unter Beiziehung von Sachverständigen festzustellen.
 - Die Baubehörde hat jederzeit (nicht nur aufgrund von Anzeigen) das Recht, die Bauausführung vor Ort zu überprüfen. Zu diesem Zweck ist

„**Baumängel**“ sind fehlerhafte oder nicht entsprechende Materialien oder Ausführungen während der Bauphase

Überprüfung von Baumängeln an Ort und Stelle



den Organen der Baubehörde stets Zutritt zur Baustelle zu gewähren.

- Die Beseitigung von Baumängeln ordnet die Baubehörde unter Vorgabe einer Frist mit schriftlichem Bescheid an („baupolizeilicher Auftrag“). Jede andere Form der Aufforderung, Mängel zu beheben, ist rechtlich unwirksam, wie z.B. mündlich oder lediglich durch ein Gutachten des Bausachverständigen in der Verhandlungsniederschrift.
- Im Bescheid ist auch, wenn nötig, die Fortsetzung der Arbeiten ausdrücklich zu untersagen.
- Wird die im Bescheid festgelegte Frist für die Mängelbehebung nicht eingehalten, so ist mit einem weiteren Bescheid und Setzung einer neuerlichen Frist die Beseitigung der mangelhaften Bauteile oder – wenn dies für sich allein nicht möglich ist – des gesamten begonnenen Bauwerkes und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verfügen. Wird dies innerhalb der Frist nicht erfüllt, so ist die Beseitigung der Bauteile oder des gesamten Bauwerkes zu vollstrecken.

2.6.2. Baueinstellung

Wird ein Bauvorhaben ohne die erforderliche Bewilligung/Anzeige oder mit bewilligungs-/anzeigepflichtigen Abweichungen ausgeführt, so hat die Baubehörde die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen. Die Baubehörde hat gegebenenfalls die Herstellung des ursprünglichen Zustandes vor dem Baubeginn zu verfügen. Die Fortsetzung der Bauarbeiten ist auch dann zu untersagen, wenn kein Bauführer bestellt ist. Die Baueinstellung darf erst nach Meldung eines Bauführers aufgehoben werden.

**Ohne Bauführer
keine Bauausführung**

2.6.3. Behebung von Baugebrechen

Jeder Eigentümer eines Bauwerkes ist dazu verpflichtet, das Bauwerk nach seiner Fertigstellung in einem der Bewilligung oder der Bauanzeige entsprechenden Zustand zu erhalten sowie nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken zu nutzen. Er hat Baugebrechen zu beheben.

Ein Baugebrechen im Sinn der baurechtlichen Bestimmungen ist

- ein durch Alter, Abnutzung, Verwitterung oder Beschädigung (= Verschlechterung) verursachter Zustand des Bauwerkes oder
- eine bewilligungsbedürftige, aber nicht bewilligte, oder
- eine anzeigepflichtige, aber nicht angezeigte, Änderung eines Bauwerkes oder
- auch das Fehlen eines unentbehrlichen Bauteils oder Zubehörs eines Bauwerkes.

„Baugebrechen“ sind Abweichungen von der Baubewilligung oder Mängel im Bauzustand nach erfolgter Fertigstellung

Zu beachten ist:

- Von Baugebrechen spricht man im Unterschied zu Baumängeln und zu den Fällen der Baueinstellung erst nach Fertigstellung eines baubehördlich bewilligten oder angezeigten Bauwerkes.
- Ob Baugebrechen vorliegen, hat die Baubehörde durch eine Überprüfung an Ort und Stelle unter Beiziehung von Sachverständigen festzustellen.
- Die Baubehörde hat jederzeit (nicht nur aufgrund von Anzeigen) das Recht, den Zustand der Bauwerke vor Ort zu überprüfen. Zu diesem Zweck ist den Organen der Baubehörde stets Zutritt zum Bauwerk zu gewähren.
- Werden Baugebrechen mit den zuvor genannten Beeinträchtigungen oder Belästigungen festgestellt, so ist deren Behebung in Form eines schriftlichen Bescheides („baupolizeilicher Auftrag“) unter Vorgabe einer Frist anzuordnen.
- Ob die Behebung des Baugebrechens allenfalls unwirtschaftlich ist, spielt für den baupolizeilichen Auftrag keine Rolle und ist daher weder von der Baubehörde noch vom Sachverständigen zu beachten.

Die Sicherheit von Personen und Sachen ist ein wesentlicher Inhalt des Baurechtes, der die Baubehörde zu weit reichenden behördlichen Anordnungen verpflichtet.

Bei „Gefahr im Verzug“ hat die Baubehörde auf Kosten des Eigentümers die zur Beseitigung der Gefahr notwendigen Arbeiten sofort in Auftrag zu geben.

Gefahr im Verzug

Abbruchaufträge kommen nicht nur bei Bauwerken ohne Bewilligung in Betracht, sondern auch bei desolaten Bauwerken, die zu mehr als 50 % nicht mehr nutzbar geworden sind.

2.6.4. Sicherungsmaßnahmen

- Bei einer Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen und Sachen hat die Baubehörde die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlichen „Sicherungsmaßnahmen“ anzuordnen, z.B. die Räumung von Gebäuden.
- Die Behebung von Baugebrechen gemäß § 34 und Sicherungsmaßnahmen gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 können gemeinsam, aber auch getrennt voneinander angeordnet werden.

Den Sicherungsmaßnahmen wird in der Regel Priorität zukommen. Die Anordnung hat mit schriftlichem Bescheid zu erfolgen, bei entsprechendem Gefährdungspotenzial mit Aberkennung der aufschiebenden Wirkung einer Berufung. Im Unterschied dazu erfolgt die Anordnung von Sofortmaßnahmen bei Gefahr im Verzug nach § 36 ohne Bescheid!

2.6.5. Sofortmaßnahmen

- Es handelt sich hier um die schärfste baupolizeiliche Maßnahme, die bei „Gefahr im Verzug“ angewendet wird.
- Als „Gefahr im Verzug“ gilt die höchste Stufe eines Gefährdungspotenzials, nämlich eine jederzeit mögliche akute Gefährdung des Lebens oder Verletzungsgefahr.
- Trifft „Gefahr im Verzug“ zu, dann sind Sofortmaßnahmen behördlich zu veranlassen, wenn der Eigentümer des Bauwerkes die Beseitigung der Gefährdungen nicht rasch genug selbst durchführt.
- Die Vorgangsweise bei „Gefahr im Verzug“ unterscheidet sich gegenüber „normalen“ Baugebrechen und Sicherungsmaßnahmen gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 dadurch, dass die Anordnung ohne Bescheid erfolgt. Die Behörde veranlasst direkt und sofort die zur Abwehr der akuten Gefahr notwendigen Maßnahmen.
- Die Behörde darf Sofortmaßnahmen nur soweit veranlassen, als dies zur „unmittelbaren Gefahrenabwehr“ notwendig ist.
- Als „Veranlassung“ ist der Auftrag durch die Behörde an einen gewerblich Befugten, z.B. Baumeister, zur Herstellung oder zur Vornahme bestimmter Tätigkeiten zu verstehen. In der Regel sind das Sicherungsmaßnahmen wie z.B. Absperrungen und Pölzungen.
- Die Baubehörde trägt die Kosten für die beauftragten Arbeiten zunächst selbst und schreibt sie dann per Bescheid dem Eigentümer des Bauwerkes vor. Bestehen Zweifel an der Höhe der Kostenvorschreibung, kann man gegen den Bescheid Rechtsmittel ergreifen.
- Bestehen Zweifel, ob die von der Baubehörde angeordneten Maßnahmen überhaupt notwendig und zweckmäßig waren, so entscheidet auf Antrag das NÖ Landesverwaltungsgericht.

2.6.6. Abbruchauftrag

Ein baubehördlicher Abbruchauftrag kommt nicht nur bei Bauwerken ohne rechtskräftiger Bewilligung/Anzeige in Betracht, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch bei bewilligten Bauwerken.

- Abbruch bewilligter/angezeigter Bauwerke: Mehr als die Hälfte des voll ausgebauten Raumes eines Gebäudes ist durch Baugebrechen unbenutzbar geworden und der Eigentümer ist einem Auftrag zur Behebung von Baugebrechen nicht fristgerecht nachgekommen.
- Abbruch nicht bewilligter/angezeigter Bauwerke: Liegt für ein Bauwerk nicht die erforderliche Bewilligung/Anzeige vor, so hat die Baubehörde den Abbruch des konsenslosen Baus ohne weitere Prüfungen anzuordnen.



2.7. NÖ Bautechnikverordnung und OIB Richtlinien

2.7.1. Allgemeines

Die NÖ Bautechnikverordnung 2014 und die als Anlagen dazu gestalteten OIB Richtlinien regeln die Grundanforderungen an Bauwerke der NÖ Bauordnung 2014 konkreter und detaillierter. Dabei werden die bautechnischen Anforderungen praktisch ausschließlich über die OIB Richtlinien definiert. In der NÖ Bautechnikverordnung selbst finden sich Sondervorschriften für bestimmte Bauwerke (z.B. Stallungen), Vorschriften zu Heizungen und Blockheizkraftwerken, für Klimaanlage sowie zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten.

2.7.2. Auszug aus den Anlagen zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 (OIB Richtlinien)

- Anlage 1: OIB Richtlinie 1 „Mechanische Festigkeit und Standsicherheit“
- Anlage 2: OIB Richtlinie 2 „Brandschutz“
- Anlage 2.1: OIB Richtlinie 2.1 „Brandschutz bei Betriebsbauten“
- Anlage 2.2: OIB Richtlinie 2.2 „Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks“
- Anlage 2.3: OIB Richtlinie 2.3 „Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m“
- Anlage 3: OIB Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“
- Anlage 4: OIB Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“
- Anlage 5: OIB Richtlinie 5 „Schallschutz“
- Anlage 6: OIB Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“
- Anlage 7: OIB Dokument „Begriffsbestimmungen“
- Anlage 8: OIB Dokument „Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke“



Die wichtigsten Brandschutzbestimmungen für Bauernhöfe sind auf Basis der OIB Richtlinien im ÖKL Baumerkblatt 107 dargestellt.

2.7.3. besondere Bestimmungen für landwirtschaftliche Bauten

Neben den Bestimmungen in § 10 NÖ Bautechnikverordnung gibt es unter anderem folgende Regelungen in den OIB Richtlinien, die für landwirtschaftliche Bauten relevant sein können:

- Anlage 2: Pkt. 7.1 „Land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude“
- Anlage 2, Pkt. 7.1.8: Es besteht die Möglichkeit, land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, ausgenommen Tierställe, wahlweise nach den Anforderungen der Anlage 2 oder der Anlage 2.1 zu projektieren und zu beurteilen.
- Anlage 3: Pkt. 3.2.3 enthält Anforderungen an Senkgruben
- Anlage 3: Pkt. 3.2.4 enthält Anforderungen an Düngersammelanlagen, Silos für Nass-Silagen, Stallböden udgl.
- Anlage 4: Pkt. 5.3.2 enthält Anforderungen an Verglasungen von Glashäusern



3. Weitere Rechtsmaterien

3.1. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G 2000)



Schwellenwerte

Reduzierte Schwellenwerte

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein konzentriertes Genehmigungsverfahren.

Ab einer bestimmten Größenordnung (Kapazität) können die Errichtung oder die Erweiterung von Tierhaltungsanlagen für Schweine oder Geflügel einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Besteht bei einem Vorhaben UVP-Pflicht, so ersetzt dieses Verfahren alle anderen, wie zum Beispiel das Bauverfahren. Für die Genehmigung des Stallgebäudes ist somit nicht mehr die Baubehörde sondern die Landesregierung zuständig. In diesem konzentrierten Genehmigungsverfahren werden alle relevanten Gesetze (z.B. Bauordnung, Wasserrechtsgesetz etc.) berücksichtigt.

Die Anwendung der reduzierten Schwellenwerte setzt nicht voraus, dass das gesamte Vorhaben im schutzwürdigen Gebiet liegt. Es genügt, dass ein Teil des Vorhabens das schutzwürdige Gebiet berührt. Bei Änderungsvorhaben müssen das bereits realisierte Vorhaben (Altbestand) und/oder das Änderungsvorhaben das schutzwürdige Gebiet berühren.

Tabelle 1: Schwellenwerte	Tabelle 2: Reduzierte Schwellenwerte in schutzwürdigen Gebieten
48.000 Legehennen-, Junghennen-, Mastelertier- oder Truthühnerplätze	40.000 Legehennen-, Junghennen-, Mastelertier- oder Truthühnerplätze
65.000 Mastgeflügelplätze	42.500 Mastgeflügelplätze
2.500 Mastschweineplätze	1.400 Mastschweineplätze
700 Sauenplätze	450 Sauenplätze
UVP-G 2000, Anhang 1 Zeile 43 Spalte 2)	UVP-G 2000, Anhang 1 Zeile 43 Spalte 3)

Schutzwürdige Gebiete

Siedlungsgebiet

Als **schutzwürdige Gebiete** gelten Wasserschutz- und Schongebiete sowie ein Bereich im Umkreis von 300 Metern zu Siedlungsgebieten.

Als **Siedlungsgebiete** gelten:

- Bauland, in dem Wohnbauten errichtet werden dürfen, ausgenommen reine Gewerbe-, Betriebs- oder Industriegebiete, Einzelgehöfte oder Einzelbauten
- Gebiete für Kinderbetreuungseinrichtungen, Kinderspielplätze, Schulen oder ähnliche Einrichtungen, Krankenhäuser, Kuranstalten, Seniorenheime, Friedhöfe, Kirchen und gleichwertige Einrichtungen anerkannter Religionsgemeinschaften, Parkanlagen, Campingplätze und Freibekkenbäder, Garten- und Kleingartensiedlungen



Keinesfalls UVP-pflichtig (sofern keine Umgehung vorliegt):

- Vorhaben, die eine Kapazität von weniger als 25 Prozent des Schwellenwertes aufweisen
- Änderungen von Vorhaben, die eine Kapazitätsausweitung von weniger als 25 Prozent des Schwellenwertes erreichen

Jedenfalls UVP-pflichtig:

- Vorhaben, welche die Schwellenwerte in Tabelle 1 erreichen oder überschreiten
- Änderungen von Vorhaben, die eine Kapazitätsausweitung von mindestens 100 Prozent des Schwellenwertes von Tabelle 1 erreichen oder überschreiten

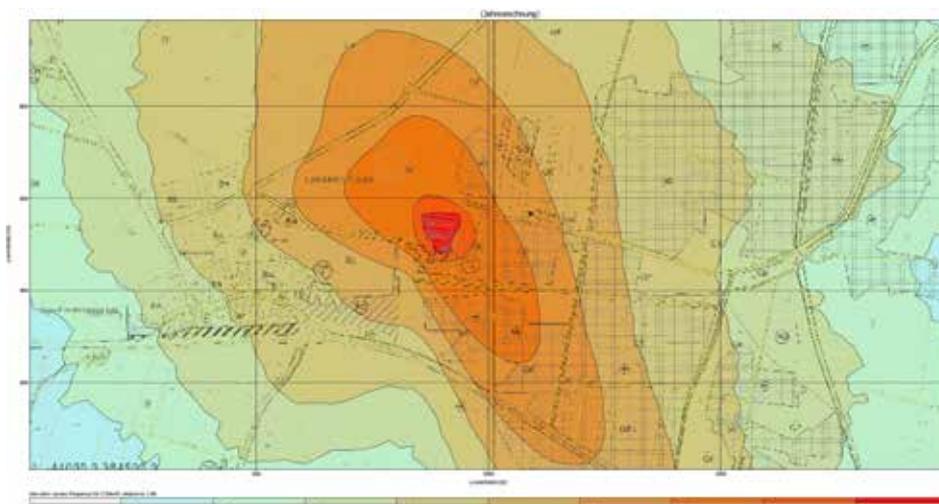
Möglicherweise UVP-pflichtig:

- Vorhaben in schutzwürdigen Gebieten, welche die Schwellenwerte in Tabelle 2 überschreiten und unter dem Schwellenwert der Tabelle 1 bleiben
- Vorhaben (auch Änderungsvorhaben) ab 25 Prozent der Schwellenwerte gemäß der Tabellen 1 oder 2, wenn folgende Bedingungen zusammentreffen:
 1. Räumliches Zusammenwirken mit anderen Stallungen (Kumulierung der Auswirkungen)
 2. Die betroffenen Kapazitäten erreichen gemeinsam den relevanten Schwellenwert. Der anzuwendende Schwellenwert hängt von der Lage des beantragten Vorhabens ab.

Im Einzelnen können die Regelungen den Flussdiagrammen (siehe Seiten 44, 45) entnommen werden.

Unter Kumulation von Auswirkungen ist eine Anhäufung bzw. Verstärkung von Auswirkungen zu verstehen. Dies kann der Fall sein, wenn zwei oder mehrere gleichartige Vorhaben in räumlichem Zusammenhang miteinander stehen und sich somit die Umweltauswirkungen auf ein oder mehrere Schutzgüter addieren bzw. potenzieren. Diese Regelung ermöglicht den Behörden, einer Umgehung der UVP durch Aufspaltung von Vorhaben auf mehrere Betreiber im Einzelfall entgegen zu treten, aber auch, unabhängig vom Zeitpunkt der Genehmigung oder Errichtung, die kumulative Wirkung gleichartiger Vorhaben zu erfassen.

Einzelfallprüfung



Wann ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen?

Bei Vorhaben ab 25 % des Schwellenwertes können Stallungen in der Umgebung von Bedeutung sein!

Kumulation

Kumulationswirkungen und die Erheblichkeit von Immissionen werden mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen abgeschätzt

Bei allen möglicherweise UVP-pflichtigen Fällen ist in einer Einzelfallprüfung festzustellen, ob erhebliche schädliche, belästigende oder belastende Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Falle der Kumulierung ist die Summe der künftigen Auswirkungen aller im räumlichen Zusammenhang stehenden Vorhaben (bestehende und geplante) Grundlage der Prüfung.

Da das Verfahren der Einzelfallprüfung in einem kurzen Zeitraum abzuwickeln ist, können nur einfache und schnelle Bewertungsmethoden angewendet werden. Die Informationen für die Einzelfallprüfung sollen eine Grobbeurteilung des Vorhabens durch die Behörde ermöglichen. Da Detailliertheit und Tiefe der Informationen, wie sie in einer allfälligen späteren UVP gefordert werden, zu diesem Zeitpunkt in der Regel nicht zur Verfügung stehen, ist lediglich eine Einschätzung der Projektauswirkungen möglich (die Einzelfallprüfung ist keine „vorgezogene UVP“). Es handelt sich demnach nicht um eine abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen, sondern vorzugsweise um eine Fokussierung auf mögliche problematische Bereiche (z.B. Geruchsbelästigungen). Den Projektwerber trifft eine Mitwirkungspflicht hinsichtlich der Bereitstellung von Unterlagen.

Im Falle einer UVP-Pflicht können unter anderem baubehördliche Bewilligungen rückwirkend als nichtig erklärt werden!

Feststellungsverfahren

Bestehen Zweifel, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, hat die Behörde auf Antrag des Projektwerbers, einer mitwirkenden Behörde oder des Umweltschutzes festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist und welcher Tatbestand durch das Vorhaben verwirklicht wird. Diese Feststellung kann auch von Amts wegen erfolgen. Die Entscheidung ist in erster und zweiter Instanz jeweils innerhalb von sechs Wochen mit Bescheid zu treffen. Parteistellung haben der Projektwerber, die mitwirkenden Behörden, der Umweltschutz und die Standortgemeinde. Vor der Entscheidung ist das wasserwirtschaftliche Planungsorgan und mitwirkende Behörden zu hören.

Vor Abschluss der Umweltverträglichkeitsprüfung oder der Einzelfallprüfung dürfen Bewilligungen nach einzelnen Gesetzen (z.B. Baurecht etc.) nicht erteilt werden. Entgegen dieser Bestimmung erteilte Genehmigungen können innerhalb einer Frist von drei Jahren als nichtig erklärt werden.

Anlage

Definitionen:

Anlage ist eine örtlich gebundene Einrichtung oder eine in engem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehende Gesamtheit solcher Einrichtungen, die zum Halten oder zur Aufzucht von Tieren dienen.

Vorhaben

Ein Vorhaben ist die Errichtung einer Anlage oder ein sonstiger Eingriff in Natur und Landschaft unter Einschluss sämtlicher damit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehender Maßnahmen. Ein Vorhaben kann eine oder mehrere Anlagen umfassen, wenn diese in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Der Begriff des Vorhabens wird im Fall eines Änderungsantrages oder in Anwendung der Kumulationsbestimmung auch für bereits bestehende Anlagen verwendet, nicht nur für künftige Projekte. Der Vorhabensbegriff umfasst auch solche Maßnahmen, die faktisch durchgeführt werden, also ohne entsprechenden Genehmigungsantrag und ohne erforderliche Genehmigung errichtet wurden. Dies führt letztlich auch zu der Konsequenz, dass auch ohne baubehördliche Bewilligung errichtete oder umgebaute Stallanlagen in die Beurteilung oder Ermittlung des Erreichens von Schwellenwerten mit einfließen.

Räumlicher Zusammenhang

Ein räumlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn die Auswirkungen der



einzelnen Vorhaben auf ein oder mehrere Schutzgüter kumulieren würden, zum Beispiel Überlagerung der Geruchsausbreitung, die von den Vorhaben ausgehen. Das heißt, die jeweiligen einzelnen Auswirkungen, z.B. Geruchsimmisionen, wirken an einem relevanten Betrachtungsort zusammen und rufen dadurch eine insgesamt stärkere Umweltauswirkung hervor. Das Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ist jeweils im Einzelfall zu erheben.

Für einen sachlichen Zusammenhang Ausschlag gebend ist der gemeinsame Betriebszweck. Anhaltspunkte dafür sind beispielsweise die Firmenstruktur oder -organisation, wie z.B. Verwaltung, Personal, Ein- und Verkauf oder technische Gegebenheiten, wie z.B. gleiche Eiersortieranlage, Futteranlage etc. Auf eine einheitliche Projektwerberschaft kommt es dabei nicht an. Die Aufsplittung eines Projektes auf mehrere Betreiber zur Umgehung der UVP-Pflicht ist nicht zulässig.

Sachlicher Zusammenhang



Beispiel: Wird ein neuer Mastschweinestall errichtet, der in keinem sachlichen Zusammenhang mit anderen Schweine- oder Geflügelstallungen laut Zeile 43 des Anhanges 1 UVP-G 2000 (Vorhaben des gleichen Typs) steht, so stellt dies ein Vorhaben dar. Wird dieser Stall durch einen Zubau erweitert oder in räumlicher Nähe vom selben Betreiber (siehe oben: sachlicher Zusammenhang) ein weiterer Mastschweinestall errichtet, so liegt ein Änderungsvorhaben vor. Liegt in räumlichem Zusammenhang ein weiterer Stall, welcher aber nicht in sachlichem Zusammenhang steht, z.B. völlig anderer Betreiber, kommen die Kumulationsbestimmungen zur Anwendung.

Kapazität ist die genehmigte oder beantragte Anzahl an Tierplätzen eines Vorhabens. Bei gemischten Beständen werden die Prozentsätze der jeweils erreichten Platzzahlen addiert; Bestände bis fünf Prozent der Platzzahlen bleiben unberücksichtigt. Maßgeblich sind daher die für ein Vorhaben festgelegten Standplätze und nicht eine tatsächlich geringere Anzahl gehaltener Tiere oder eine höhere technische Kapazität des Stalles.

Kapazität

Beispiel: Wird ein Stall für 50.000 Masthühner beantragt, die tatsächliche bauliche Kapazität ist jedoch höher, so ist dennoch nur von 50.000 genehmigten Plätzen auszugehen. Werden tatsächlich weniger Masthühner gehalten, so gelten ebenfalls 50.000 Mastplätze als genehmigt. Werden später jedoch mehr als 50.000 Masthühner aufgrund der möglichen Kapazität gehalten und dadurch allfällige Schwellenwerte erreicht oder überschritten, so löst dies unter Umständen eine UVP-Pflicht aus.

Ausschlaggebend sind

- die Plätze, nicht die Anzahl tatsächlich gehaltener Tiere
- die beantragte Anzahl an Plätzen, nicht die technische Möglichkeit

Liegen für einen Stall keine Kapazitätsangaben vor (oftmals bei älteren bestehenden Stallungen, aber auch bei Stallanlagen, welche ohne Bewilligung errichtet oder umgebaut wurden), so ist die maximal technisch mögliche Kapazität Ausschlag gebend.

Ablauf von UVP-Verfahren

Behörde ist die Landesregierung.

Durchführende Abteilung ist die Abteilung RU4 des Amtes der NÖ Landesregierung. Die Bezirksverwaltungsbehörde kann mit der Durchführung des Genehmigungsverfahrens ganz oder teilweise betraut werden.

Parteistellung haben:

- Projektwerber
- Nachbarn: Als Nachbarn gelten Personen, die durch die Errichtung, den Betrieb oder den Bestand des Vorhabens gefährdet oder belästigt oder deren dingliche Rechte im In- oder Ausland gefährdet werden könnten sowie die Inhaber von Einrichtungen, in denen sich regelmäßig Personen vorübergehend aufhalten, hinsichtlich des Schutzes dieser Personen. Als Nachbarn gelten nicht Personen, die sich vorübergehend in der Nähe des Vorhabens aufhalten und nicht dinglich berechtigt sind.
- Die nach den anzuwendenden Verwaltungsvorschriften vorgesehenen Parteien, soweit ihnen nicht bereits als Nachbar Parteistellung zukommt
- Der Umweltanwalt
- Das wasserwirtschaftliche Planungsorgan
- Gemeinden
- Umweltorganisationen
- Im vereinfachten Verfahren können Bürgerinitiativen gemäß Abs. 4 § 19 UVP-G als Beteiligte mit dem Recht auf Akteneinsicht am Verfahren teilnehmen.

Projektantrag

Der Projektwerber eines Vorhabens, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat bei der Behörde einen Genehmigungsantrag einzubringen, der die nach den Verwaltungsvorschriften für die Genehmigung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen und die Umweltverträglichkeitserklärung in der jeweils erforderlichen Anzahl enthält.

Die **Umweltverträglichkeitserklärung** hat folgende Angaben zu enthalten:

1. Beschreibung des Vorhabens nach Standort, Art und Umfang, insbesondere:
 - a. Beschreibung der physischen Merkmale des gesamten Vorhabens einschließlich des Bedarfs an Grund und Boden während des Bauens und des Betriebes;
 - b. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der Produktions- oder Verarbeitungsprozesse, insbesondere hinsichtlich Art und Menge der verwendeten Materialien;
 - c. Art und Menge der zu erwartenden Rückstände und Emissionen, die sich aus der Verwirklichung und dem Betrieb ergeben, wie zum Beispiel Belastung des Wassers, der Luft und des Bodens, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung.
2. Eine Übersicht über die wichtigsten anderen vom Projektwerber geprüften Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.
3. Beschreibung der möglicherweise vom Vorhaben erheblich beeinträchtigten Umwelt, wozu insbesondere die Menschen, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume, der Boden, das Wasser, die Luft, das Klima, die Landschaft und die Sachgüter einschließlich der Kulturgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern gehören.
4. Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, infolge
 - a. des Vorhandenseins des Vorhabens,
 - b. der Nutzung der natürlichen Ressourcen,



- c. der Emission von Schadstoffen, der Verursachung von Belästigungen und der Art, Menge und Entsorgung von Abfällen sowie Angaben über die zur Abschätzung der Umweltauswirkungen angewandten Methoden.
- 5. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen wesentliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt vermieden, eingeschränkt oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen.
- 6. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Informationen der Punkte 1 bis 5.
- 7. Kurze Angabe allfälliger Schwierigkeiten des Projektwerbers bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben, insbesondere technische Lücken oder fehlende Daten.

Fristen

Die Behörde hat die Entscheidung über den Antrag spätestens sechs Monate nach Antragstellung zu treffen.

Entscheidung

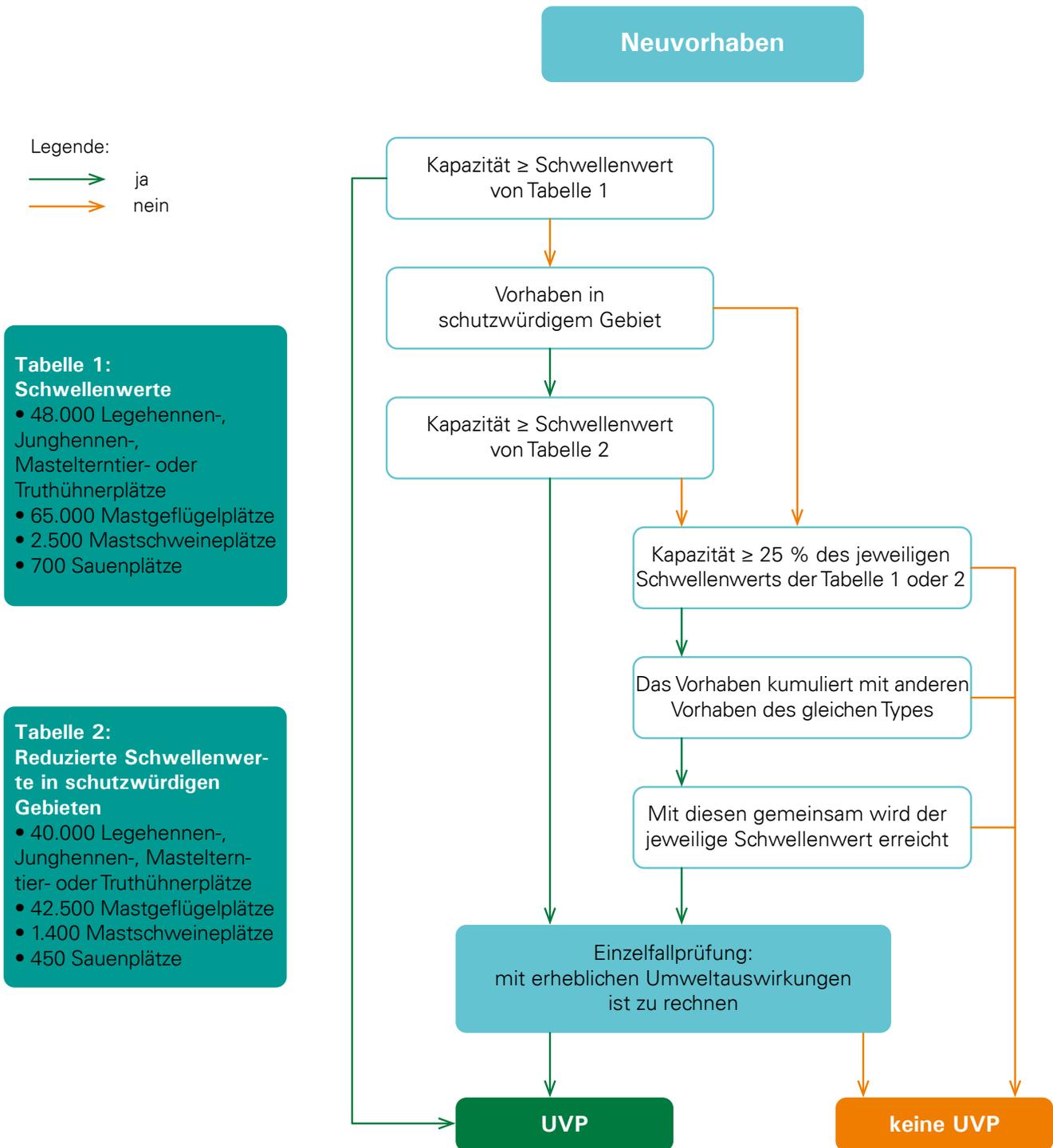
- Die Behörde hat bei der Entscheidung über den Antrag die in den betreffenden Verwaltungsvorschriften (z.B. Bauordnung, Wasserrechtsgesetz etc.) vorgesehenen Genehmigungsvoraussetzungen anzuwenden.
- Soweit dies nicht schon in anzuwendenden Verwaltungsvorschriften vorgesehen ist, gelten im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zusätzlich nachstehende Genehmigungsvoraussetzungen:
 1. Emissionen von Schadstoffen sind nach dem Stand der Technik zu begrenzen.
 2. Die Immissionsbelastung zu schützender Güter ist möglichst gering zu halten, wobei Immissionen zu vermeiden sind, die
 - a. das Leben oder die Gesundheit von Menschen oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn gefährden,
 - b. erhebliche Belastungen der Umwelt durch nachhaltige Einwirkungen verursachen, jedenfalls solche, die geeignet sind, den Boden, die Luft, den Pflanzen- oder Tierbestand oder den Zustand der Gewässer bleibend zu schädigen, oder
 - c. zu einer unzumutbaren Belästigung der Nachbarn im Sinne des § 77 Abs. 2 der Gewerbeordnung 1994 führen.
 3. Abfälle sind nach dem Stand der Technik zu vermeiden oder zu verwerten oder, soweit dies wirtschaftlich nicht vertretbar ist, ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung sind in der Entscheidung zu berücksichtigen, insbesondere Umweltverträglichkeitserklärung, Umweltverträglichkeitsgutachten oder zusammenfassende Bewertung. Durch geeignete Auflagen, Bedingungen, Befristungen, Projektmodifikationen, Ausgleichsmaßnahmen oder sonstige Vorschriften ist zu einem hohen Schutzniveau für die Umwelt in ihrer Gesamtheit beizutragen. Die sonstigen Vorschriften gelten insbesondere auch für Überwachungs-, Mess- und Berichtspflichten und Maßnahmen zur Sicherstellung der Nachsorge.
- Der Antrag ist abzuweisen, wenn die Gesamtbewertung ergibt, dass durch das Vorhaben und seine Auswirkungen, insbesondere auch durch Wechselwirkungen, Kumulierung oder Verlagerungen, unter Bedachtnahme auf die öffentlichen Interessen schwerwiegende Umweltbelastungen zu erwarten sind, die durch Auflagen, Bedingungen, Befristungen, sonstige Vorschriften, Ausgleichsmaßnahmen oder Projektmodifikationen nicht verhindert oder auf ein erträgliches Maß vermindert werden können.

Abnahmebescheid

Abnahmeprüfung

Der Projektwerber muss die **Fertigstellung** des Vorhabens der Behörde vor der Inbetriebnahme anzeigen. Sollen Teile des Vorhabens in Betrieb genommen werden, so ist deren Fertigstellung anzuzeigen.

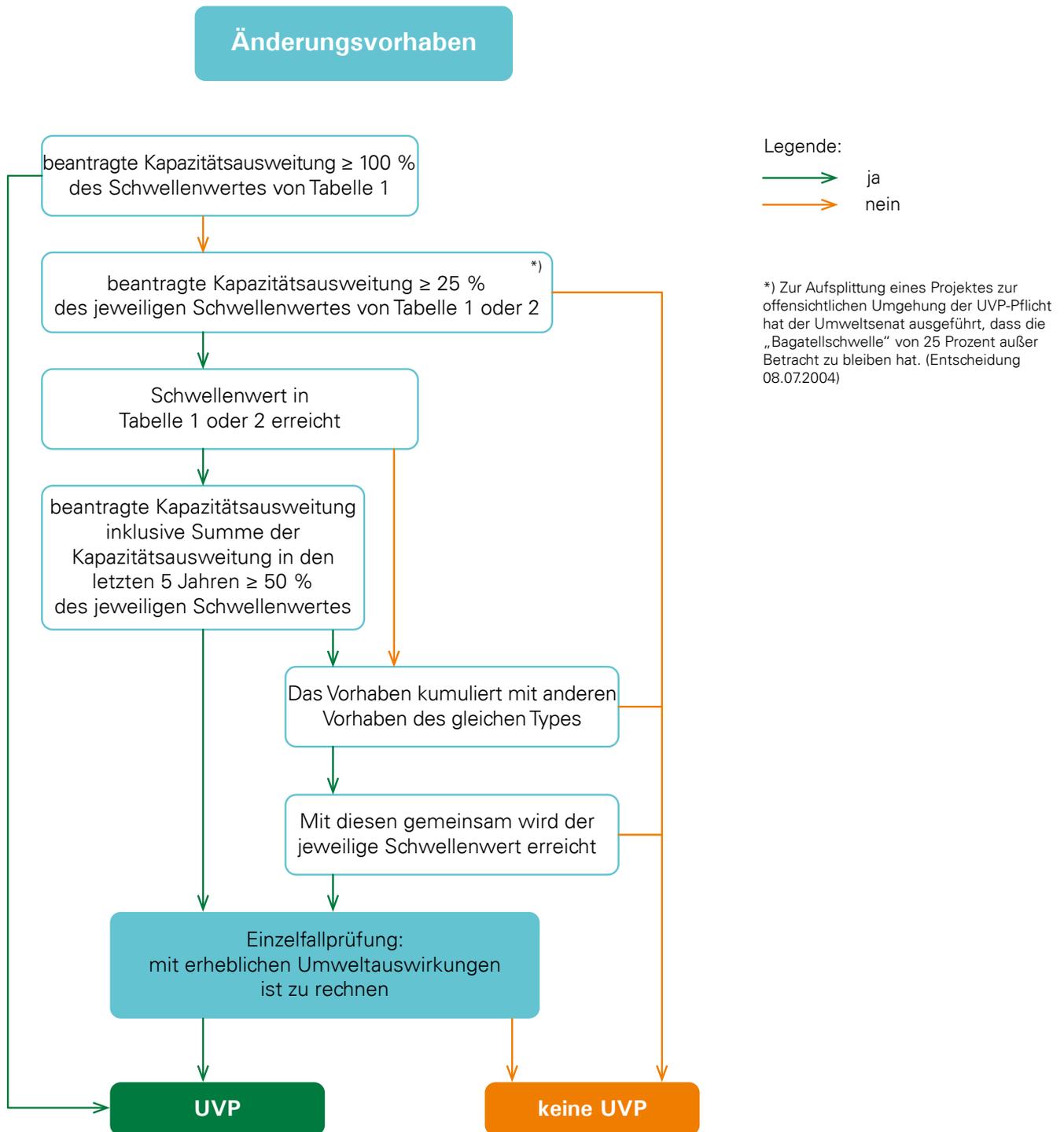
Die Behörde hat das Vorhaben darauf zu **überprüfen**, ob es der Genehmigung entspricht und darüber einen Bescheid zu erlassen. Die Behörde hat die in den Verwaltungsvorschriften bestehenden Bestimmungen über Betriebsbewilligungen, Benutzungsbewilligungen, Kollaudierungen und dergleichen anzuwenden. Der Abnahmebescheid ersetzt die nach diesen Verwaltungsvorschriften jeweils vorgesehenen Bescheide. Der Abnahmeprüfung sind die mitwirkenden Behörden und die Parteien beizuziehen.



Zuständigkeitsübergang

Mit Rechtskraft des Abnahmebescheides geht die Zuständigkeit der Behörde auf die nach den Verwaltungsvorschriften zur Vollziehung der für die Genehmigungen relevanten Vorschriften zuständigen Behörden (Baubehörde, Wasserrechtsbehörde etc.) über.

Für weitere Details ist auf den Leitfaden „UVP für Intensivtierhaltungen“ sowie auf den Leitfaden „Einzelfallprüfung“ des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus hinzuweisen.



3.2. NÖ IPPC-Anlagen- und Betriebsgesetz (NÖ IBG)

Ab einer bestimmten Größenordnung ist neben einer Baubewilligung auch die Bewilligung nach dem NÖ IPPC-Anlagen- und Betriebsgesetz notwendig. Im Unterschied zur UVP ersetzt diese die Bewilligung der Baubehörde nicht, sondern ergänzt diese nur. Ist man sich nicht sicher, ob man betroffen ist oder nicht, kann man bei der zuständigen Behörde (Bezirkshauptmannschaft) aufgrund eines Antrages erfahren, ob überhaupt Bewilligungspflicht besteht.

40.000 Plätzen für Geflügel oder
2.000 Plätzen für Mastschweine (Schweine über 30 kg) oder
750 Plätzen für Sauen

Dieses Gesetz ist anzuwenden auf **Anlagen zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Geflügel oder Schweinen** mit mehr als sowie andere unmittelbar damit verbundene Tätigkeiten, die mit den an diesem Standort durchgeführten Tätigkeiten in einem technischen Zusammenhang stehen und die Auswirkungen auf die Emissionen und die Umweltverschmutzung haben können. Führt ein Betreiber mehrere Tätigkeiten derselben Kategorie in einer Anlage oder an einem Standort durch, so addieren sich die Kapazitäten dieser Tätigkeiten. Nicht anzuwenden ist das Gesetz auf Angelegenheiten, in denen die Gesetzgebung Bundessache ist, zum Beispiel UVP-pflichtige Anlagen.

Bewilligungspflicht

Die **Errichtung** einer IPPC-Anlage bedarf jedenfalls einer Bewilligung, die Änderung einer solchen Anlage nur, wenn dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Personen oder die Umwelt eintreten könnten oder eine **Kapazitätsausweitung von 100 Prozent** des in der Anhang 1 des UVP-G festgelegten Schwellenwertes erreicht wird.

Anzeigepflicht

Die **Änderung der Beschaffenheit oder Funktionsweise** oder die **Erweiterung** einer IPPC-Anlage, welche keine bewilligungspflichtige Maßnahme darstellt, ist – soweit dies Auswirkungen auf die Umwelt haben kann – vier Wochen vor ihrer Ausführung der Behörde anzuzeigen. Ist dies zur Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung erforderlich, hat die Behörde entsprechende Auflagen vorzuschreiben. Die Behörde hat auf Antrag des Projektwerbers festzustellen, ob einer dieser Tatbestände vorliegt. Die Feststellung kann auch von Amts wegen erfolgen.

Verfahren

Es handelt sich um ein Verfahren, das unabhängig von anderen Bewilligungsverfahren nach Landesgesetzen, z.B. Bauverfahren, durchgeführt wird.

Behörde ist die Bezirksverwaltungsbehörde. Über Berufungen gegen Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörde entscheidet das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich.

Parteistellung im Bewilligungsverfahren haben

- der Antragsteller,
- die Nachbarn,
- die Standortgemeinde,
- die NÖ Umweltschutzanstalt,
- Umweltorganisationen, die gemäß § 19 Abs. 7 des Umweltverträglich-



keitsprüfungsgesetzes 2000, BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung BGBl. I Nr. 95/2013, anerkannt sind, soweit sie danach im Land Niederösterreich zur Ausübung der Parteienrechte befugt sind, und

- eventuell Umweltorganisationen aus einem anderen Staat

Der **Antrag** um Bewilligung hat folgende Angaben zu enthalten:

- Anlage sowie Art und Umfang ihrer Tätigkeiten
- Roh- und Hilfsstoffe, sonstige Stoffe und Energie, die in der Anlage verwendet oder erzeugt werden
- Quellen der Emissionen aus der Anlage
- Zustand des Anlagengeländes
- Art und Menge der vorhersehbaren Emissionen aus der Anlage in jedes einzelne Umweltmedium sowie Feststellung von erheblichen Auswirkungen der Emissionen auf die Umwelt
- vorgesehene Technologie und sonstige Techniken zur Vermeidung der Emissionen aus der Anlage oder, sofern dies nicht möglich ist, Verminderung derselben
- erforderlichenfalls Maßnahmen zur Vermeidung und Verwertung der von der Anlage erzeugten Abfälle
- sonstige vorgesehene Maßnahmen zur Erfüllung der Vorschriften bezüglich der allgemeinen Prinzipien der Grundpflichten der Betreiber gemäß Artikel 11
- vorgesehene Maßnahmen zur Überwachung der Emissionen in die Umwelt
- die wichtigsten vom Antragsteller gegebenenfalls geprüften Alternativen in einer Übersicht

Zusätzlich ist eine Zusammenfassung dieser Angaben in allgemein verständlicher Form dem Antrag anzuschließen.

Die **Bewilligung** ist zu erteilen, wenn die Anlage so betrieben wird, dass

- a. alle geeigneten Vorsorgemaßnahmen gegen Umweltverschmutzungen, insbesondere durch den Einsatz der besten verfügbaren Techniken, getroffen werden,
- b. keine erheblichen Umweltverschmutzungen verursacht werden,
- c. die Entstehung von Abfällen entsprechend der Richtlinie 2008/98/EG vermieden wird; andernfalls werden sie verwertet oder, falls dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, beseitigt, wobei Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden oder zu vermindern sind,
- d. Energie effizient verwendet wird,
- e. die notwendigen Maßnahmen ergriffen werden, um Unfälle zu verhindern und deren Folgen zu begrenzen,
- f. bei einer endgültigen Stilllegung die erforderlichen Maßnahmen getroffen werden, um jegliche Gefahr einer Umweltverschmutzung zu vermeiden und um einen zufrieden stellenden Zustand des Betriebsgeländes wiederherzustellen.

Der **Bewilligungsbescheid** hat Auflagen zur Erfüllung der Bewilligungsvoraussetzungen zu beinhalten, insbesondere Emissionsgrenzwerte für Schadstoffe, sowie Maßnahmen zur Überwachung der Emissionen und bei einer endgültigen Stilllegung der Anlage.

Beste verfügbare Technik

Die Anlage muss dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Überprüfung, Anpassungsmaßnahmen (Auszüge)

Der Betreiber der Anlage hat die Einhaltung der festgelegten Emissionsgrenzwerte laufend zu überprüfen und das Ergebnis dieser Prüfungen am Ende jedes Kalenderjahres der Behörde mitzuteilen.



Der Betreiber einer IPPC-Anlage hat eine wiederkehrende Überwachung der Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers mindestens alle fünf Jahre und zum Schutz des Bodens mindestens alle zehn Jahre durchzuführen. Erfolgt diese Überwachung anhand einer systematischen Beurteilung des Verschmutzungsrisikos, kann die Behörde im Einzelfall abweichende Fristen festlegen.

Abhängig von der Veröffentlichung im Amtsblatt der EU am 21.2.2017 sind die BVT-Schlussfolgerungen bis 21.2.2021 von den Betrieben umzusetzen.

Der Betreiber einer IPPC-Anlage hat der Behörde auf Verlangen die für die Überprüfung der Genehmigungsaufgaben erforderlichen Informationen zu übermitteln, insbesondere Ergebnisse der Emissionsüberwachung und sonstige Daten, die einen Vergleich des Betriebs der Anlage mit den besten verfügbaren Techniken ermöglichen.

Werden die in einer Bewilligung enthaltenen Auflagen nicht eingehalten, hat der Betreiber einer IPPC-Anlage unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren und unverzüglich die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass die Einhaltung der Anforderungen so schnell wie möglich wiederhergestellt wird.

Der Betreiber einer IPPC-Anlage hat innerhalb einer Frist von vier Jahren nach der Veröffentlichung von Entscheidungen über BVT-Schlussfolgerungen gemäß Art. 13 Abs. 5 der Richtlinie 2010/75/EU (§ 10 Abs. 1) zu prüfen, ob alle Genehmigungsaufgaben für die betreffende Anlage den besten verfügbaren Techniken entsprechen. Bei dieser Überprüfung ist allen für die betreffende Anlage geltenden und seit der Erteilung oder letzten Überprüfung der Genehmigung neuen oder aktualisierten BVT-Schlussfolgerungen Rechnung zu tragen. Der Betreiber einer IPPC-Anlage hat gegebenenfalls unverzüglich die erforderlichen, wirtschaftlich verhältnismäßigen Anpassungsmaßnahmen zu treffen.

Im möglichen Spektrum von 1 bis 3 Jahren sehen die Behörden für Tierhaltungsbetriebe im Allgemeinen einen Turnus von 3 Jahren vor.

Die Behörde hat regelmäßig die Einhaltung der Auflagen der Bewilligung zu überprüfen. Kommt der Betreiber einer IPPC-Anlage seiner Verpflichtung nicht nach oder ist dies in Folge einer Überprüfung erforderlich, hat die Behörde die erforderlichen, nach den neuen oder aktualisierten besten verfügbaren Techniken geeigneten Maßnahmen vorzuschreiben.



Begriffsbestimmungen

Stand der Technik: der auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher technologischer Verfahren, Einrichtungen, Bau- oder Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere jene vergleichbare Verfahren, Einrichtungen, Bau- oder Betriebsweisen heranzuziehen, welche am wirksamsten zur Erreichung eines allgemein hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt sind. Bei der Festlegung des Standes der Technik sind unter Beachtung der sich aus einer bestimmten Maßnahme ergebenden Kosten und ihres Nutzens und des Grundsatzes der Vorsorge und der Vorbeugung im Allgemeinen wie auch im Einzelfall die Kriterien des Anhangs III der Richtlinie 2010/75/EU (§ 10 Abs. 1) zu berücksichtigen.

Umweltverschmutzung: die durch menschliche Tätigkeiten direkt oder indirekt bewirkte Freisetzung von Stoffen, Erschütterungen, Wärme oder Lärm in Luft, Wasser oder Boden, die der menschlichen Gesundheit oder Umweltqualität schaden oder zu einer Schädigung von Sachwerten oder zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung oder Störung des durch die Umwelt bedingten Wohlbefindens eines gesunden, normal empfindenden Menschen oder von anderen zulässigen Nutzungen der Umwelt führen können.

Die „**beste verfügbare Technik**“ wurde seitens der Europäischen Kommission in folgendem Dokument festgelegt: Schlussfolgerungen zu den besten verfügbaren Techniken (BVT) gemäß der Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates in Bezug auf die Intensivhaltung oder -aufzucht von Geflügel oder Schweinen vom 15. Februar 2017.

Das Dokument ist im Wesentlichen so aufgebaut, dass in 3 Kapiteln

1. Allgemeine Schlussfolgerungen
2. Schlussfolgerungen für die Intensivhaltung oder -aufzucht von Schweinen
3. Schlussfolgerungen für die Intensivhaltung oder -aufzucht von Geflügel

zu einzelnen Themen (zB effiziente Nutzung von Energie, Geruchsemissionen, Lärmemissionen, Emissionen aus der Lagerung von Wirtschaftsdüngern etc.) mögliche umweltrelevante Techniken beschrieben sind. Dabei wird nach Anwendbarkeit dieser Techniken differenziert (allgemein, nur in bestehenden Anlagen, nur in neuen Anlagen). Unterschiedlich sind eine, mehrere oder alle einzuhalten.

BVT-assoziierte Werte, für die die Behörden Grenzwerte vorzuschreiben haben, sind für folgende Punkte angegeben:

- gesamter ausgeschiedener Stickstoff
- gesamter ausgeschiedener Phosphor
- zeitlicher Abstand zwischen Ausbringung von Wirtschaftsdünger und Einarbeitung in den Boden
- Ammoniakemissionen in die Luft aus Schweineställen
- Ammoniakemissionen in die Luft aus Legehennenställen
- Ammoniakemissionen in die Luft aus Ställen für Masthühner

Zur Unterstützung der Behörden und Anlagenbetreiber bei Umsetzung der BVT-Schlussfolgerungen und als Empfehlung einer einheitlichen Methode zur Berechnung/qualifizierten Abschätzung der gemäß BVT-Schlussfolgerungen zu überwachenden Parameter wurde vom Umweltbundesamt 2017 ein Leitfaden zur Umsetzung der BVT-Schlussfolgerungen für Intensivtierhaltungsanlagen veröffentlicht. www.umweltbundesamt.at

Grundsätzlich ist der Bauherr als „Abfallbesitzer“ für die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung seiner Abfälle verantwortlich.

3.3. Abfallwirtschaftsgesetz (AWG)

Beim Bauen oder Abreißen von Gebäuden fallen große Mengen an Abfällen an, die ordnungsgemäß entsorgt oder wiederverwertet werden müssen. Unter Abfall versteht man bewegliche Sachen, dessen sich der Besitzer entledigen will oder dessen Behandlung als Abfall im öffentlichen Interesse erforderlich ist.

Bei Bauvorhaben in der Landwirtschaft sind folgende abfallrechtliche Bestimmungen zu beachten:

Vermischen von Abfall

Gemäß Abfallwirtschaftsgesetz ist das Vermischen eines Abfalls mit anderen Abfällen oder Sachen unzulässig (§ 15 AWG). Die Abfälle sind demnach schon am Anfallsort ordnungsgemäß zu trennen.

Bodenaushub

Der in seiner stofflichen Zusammensetzung nicht nachteilig beeinflusste Bodenaushub kann auf einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden. Eine Verwertung auf land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen ist nur unter Beachtung mehrerer einschlägiger Rechtsquellen (z.B. Abfallwirtschaftsgesetz, Bodenschutzgesetz, Wasserrechtsgesetz, Naturschutzgesetz) möglich. Beispielsweise bedarf die Anschüttung im Bereich von Hohlwegen oder in Hochwasserabflussbereichen einer Bewilligung. Auf bestimmten anderen Flächen (z.B. Moor- und Sumpfflächen) sind Anschüttungen grundsätzlich verboten. Dort wo Zweifel bestehen, sollte unbedingt Kontakt mit der Bezirksverwaltungsbehörde aufgenommen, beziehungsweise eine Beratung in Anspruch genommen werden.

Bau- und Abbruchholz

Unbehandeltes Bau- und Abbruchholz kann wieder als Bauholz oder als Brennholz verwendet werden. Imprägniertes Holz könnte gefährlicher Abfall sein. Das zuständige Altstoffsammelzentrum gibt Auskunft über die Entsorgungsmöglichkeit.

Baurestmassen und Baurestmassendeponie

Nicht kontaminiertes Abbruchmaterial und mineralischer Bauschutt können unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen als Schüttmaterial oder für den Unterbau wiederverwertet werden. Wichtig sind in diesem Zusammenhang bestimmte Schwellenwerte: unter 750 Tonnen an mineralischem Abbruchmaterial bedarf es keiner chemischen Analyse, wenn das Material regelkonform auf derselben Baustelle wiederverwertet wird. Als Entsor-

ÖKL-Merkblatt
3. Auflage 2018
Nr. 101

Verwertung von Baurestmassen und Bodenaushubmaterial im Bereich landwirtschaftlicher Liegenschaften

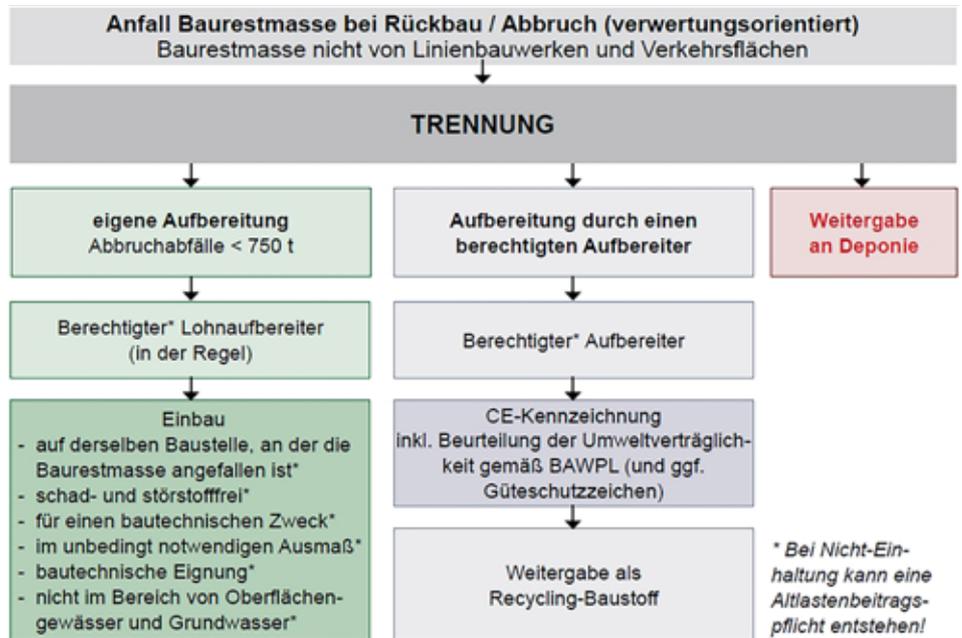
Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Ausgewählte Rechtsvorschriften, Normen und Richtlinien
3. Begriffsdefinitionen
4. Die wichtigsten Rechtsvorschriften und deren Auswirkungen
5. Vorgaben für Abbrüche
6. Verwertung von Baurestmassen
7. Verwertung von Bodenaushubmaterial
8. Zwischenlagerung von Abfällen
9. Deponierung von Abfällen
10. Tipps und Hinweise für die Verwertung

ANHANG:
Regelung in den Naturschutzgesetzen
Liste der Schad- und Störstoffe
Richtwerte für Abbruchabfälle

Die ÖKL-Merkblätter werden von den Arbeitsteams des Österreichischen Kuratoriums für Landschafts- und Landschaftsplanung, deren Fachleute der jeweiligen Fachgebiete aus allen Bundesländern angehören, ausgearbeitet. Die ÖKL-Merkblätter sind bei Förderungen für Investitionen in die landschaftliche Erregung anzuwenden.
Ersau BMLFUW/LE 1.1.10171-10/2014 (sgf.)

Verfasser: ÖKL-Arbeitskreis Landschaftsbau
Obmann: MR DI Manfred Watzinger (Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, BMNT)
Abteilungsleiter: DI Martin Car (BRV), DI Dr. Julia Kraus (BMNT), DI Dieter Kreuzhuber (ÖKL), Mag. Viktoria Lenz (LFL/ÖÖL, BMLFUW, Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus)

gungsmöglichkeit steht die Verbringung zu einer Recyclinganlage oder die Einbringung in eine Baurestmassendeponie offen. Bauschutt darf nicht mit Baustellenabfall, z.B. mit Installations- oder Isoliermaterialien, Kunststoffen etc. vermischt sein, auch Holz oder Eisen dürfen nur in äußerst geringem Ausmaß enthalten sein.

Die Verpackungsverordnung verpflichtet zur Einbringung der Verpackungsabfälle in bestimmte Sammelsysteme und regelt Rückgabeverpflichtungen. Kunststoffabfälle sind im Altstoffsammelzentrum abzugeben und kommen in das dafür vorgesehene Sammelsystem. Unterschiedliche Verpackungen sind in das jeweils entsprechende Sammelsystem einzubringen, das regional unterschiedlich organisiert sein kann. Die Verpackungsmaterialien müssen sauber und Gebinde/Behälter restentleert sein. Verpackungen mit Resten gefährlicher Stoffe, wie zum Beispiel Lösungsmittelreste, sind im Altstoffsammelzentrum gesondert abzugeben.

Nicht verwertbare Baustellenabfälle sind am besten nach Rücksprache beim Altstoffsammelzentrum abzugeben. Das Vermischen von gefährlichen Abfällen (Altlacke, Asbestabfälle, Bauchemikalien, nicht ausgehärtete Kartuschen-Inhalte etc.) ist verboten. Als Entsorgungsmöglichkeit steht die Abgabe im Altstoffsammelzentrum zur Verfügung. Gefährliche Abfälle sind in jedem Fall getrennt von den sonstigen Abfällen zu sammeln und zu entsorgen.

Weitere Informationen: ÖKL Baumerkblatt Baurestmassen 101, Land NÖ-Leitfaden zum Abbruch von Häusern, NÖ Umweltverbände – bieten auf der Seite der jeweiligen Region ein Abfall-Trenn-ABC an.

3.4. Gewerbeordnung (GewO)

Die landwirtschaftliche Urproduktion samt den dazugehörigen Nebengewerben ist immer von den Bestimmungen der Gewerbeordnung ausgenommen. Die Gewerbebehörde ist daher für Bauvorhaben, welche solchen Zwecken dienen, grundsätzlich nicht zuständig, auch dann nicht, wenn diese Betriebsführung oder Tätigkeit in steuerrechtlicher Sicht nach dem Bewertungsgesetz 1955 als „gewerblich“ einzustufen sind.

Zur **Landwirtschaft** gehören nach § 2 Abs. 3 GewO 1994 (Urproduktion):

1. die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte, einschließlich des Wein- und Obstbaues, des Gartenbaues und der Baumschulen; [...]
2. das Halten von Nutztieren zur Zucht, Mästung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse;
3. Jagd und Fischerei.
4. das Einstellen von höchstens 25 Einstellpferden, sofern höchstens 2 Einstellpferde pro ha landwirtschaftlich genutzter Fläche gehalten werden und diese Flächen sich in der Region befinden.

Zu den **Nebengewerben der Landwirtschaft** zählen nach § 2 Abs. 4 GewO 1994 (Auszug):

1. die Verarbeitung und Bearbeitung überwiegend des eigenen Naturproduktes unter der Voraussetzung, dass der Charakter des jeweiligen Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gewahrt bleibt;
2. das Verarbeiten von Wein zu Sekt (Obstschaumwein), wenn dies durch einen gewerblich befugten Schaumweinerzeuger im Lohnverfahren erfolgt;
3. der Abbau der eigenen Bodensubstanz;
4. Dienstleistungen, ausgenommen sind Fuhrwerksdienste (Z 5 und 6), mit

Wichtiges Infomaterial diesbezüglich: ÖKL-Merkblatt 101 Verwertung von Baurestmassen

Verpackungen

Baustellenabfall



Landwirtschaftliche Urproduktion:

- Pflanzenbau
- Nutztierhaltung
- Jagd und Fischerei
- Einstellen von maximal 25 Einstellpferden

Landwirtschaftliches Nebengewerbe

land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen Betrieb verwendet werden, für andere land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in demselben oder einem angrenzenden Bezirk; mit Mähdreschern vorgenommene Dienstleistungen nur für landwirtschaftliche Betriebe in demselben oder in einer an diesen Bezirk angrenzenden Ortsgemeinde; Dienstleistungen

- a. zur Kulturpflege im ländlichen Raum (Mähen von Straßenrändern und -böschungen sowie von öffentlichen Grünflächen sowie von öffentlichen Grünflächen, Pflege von Biotopen,
 - b. zur Verwertung von organischen Abfällen (Sammeln und Kompostieren von fremden, kompostierbaren Abfällen mit den in der Land- und Forstwirtschaft üblichen Methoden),
 - c. für den Winterdienst ...;
5. Fuhrwerksdienste mit hauptsächlich im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendeten selbst fahrenden Arbeitsmaschinen, Zugmaschinen, Motorkarren und Transportkarren, die ihrer Leistungsfähigkeit nach den Bedürfnissen des eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes entsprechen, ...;
 6. Fuhrwerksdienste mit anderen als Kraftfahrzeugen sowie das Vermieten und Einstellen von Reittieren; wird die landwirtschaftliche Einstellpferdehaltung gemäß Abs. 3 Z 4 als Urproduktion und nicht als Nebengewerbe ausgeübt, ist lediglich das Einstellen von anderen Reittieren als Einstellpferde im Nebengewerbe möglich.
 7. das Vermieten von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendet werden, ...;
 8. Der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung und Lieferung von Wärme aus Biomasse mit einer Brennstoffwärmeleistung bis einschließlich vier Megawatt durch natürliche Personen, Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder land- und forstwirtschaftlichen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften unter näheren gesetzlichen Voraussetzungen.
 9. Die Verabreichung und das Ausschicken selbst erzeugter Produkte sowie von ortsüblichen, in Flaschen abgefüllten Getränken im Rahmen der Almbewirtschaftung.

Wesen eines landwirtschaftlichen Nebengewerbes ist, dass

- grundsätzlich ein landwirtschaftlicher Urproduktionsbetrieb vorliegt, mit dem es organisatorisch eng verflochten ist und
- das Nebengewerbe dem landwirtschaftlichen Urproduktionsbetrieb untergeordnet sein muss. Nach einem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes ist in jedem Einzelfall auf alle wirtschaftlichen Merkmale der betreffenden Tätigkeiten, insbesondere „auf das Ausmaß der Wertschöpfung, auf die Höhe des Ertrages und der Kosten und den Aufwand an Arbeitskräften und Arbeitszeit“ Bedacht zu nehmen.

An die Stelle der Unterordnung tritt bei Be- und Verarbeitungsnebgewerben das Erfordernis, dass der Charakter des Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gewahrt sein muss, was laut einer neuen Entscheidung des VwGH im Sinn einer Gesamtbetrachtung nach einem beweglichen System vorzunehmen ist:

- Betriebszeiten in der Verarbeitung
- Verkaufs- und Öffnungszeiten
- Auslieferungs- und Versandzeiten
- Strukturen in der Vermarktung der Produkte
- Betriebsstätte, wie sie üblicherweise von Gewerbetreibenden verwendet wird (Umfang, Anzahl und Größe)
- Räumliche und maschinelle Ausstattung im Bereich der Be- und Verarbeitung



- Betriebswirtschaftliche Kriterien, nämlich Aufwand an Arbeitszeit und -kraft sowie Kapital als auch erwirtschafteter Betrag

Eine Einstufung als gewerblicher Betrieb, wenn z.B. eine Unterordnung des Nebengewerbes nicht mehr gegeben ist, führt zu folgenden Konsequenzen:

- Zuständigkeit der Gewerbebehörde (gewerbebehördliches Verfahren zusätzlich zum Bauverfahren)
- Baubehördlich bewilligungs- oder anzeigepflichtige Vorhaben sind in den Widmungsarten Grünland Land- und Forstwirtschaft oder Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle nicht zulässig.
- Es gelten somit andere Immissionsschutzbestimmungen als im Baurecht.

Weitere Ausnahmen vom Geltungsbereich der Gewerbeordnung:



1. Buschenschank

Unter Buschenschank im Sinne der Gewerbeordnung ist die buschenschankmäßige Ausschank von Wein und Obstwein, von Trauben- und Obstmost und von Trauben- und Obstsaft sowie von selbst gebrannten geistigen Getränken durch Besitzer von Wein- und Obstgärten, soweit es sich um deren eigene Erzeugnisse handelt, zu verstehen. Im Rahmen des Buschenschankes sind auch die Verabreichung von kalten Speisen und die Ausschank von Mineralwasser und kohlenensäurehaltigen Getränken zulässig, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Tätigkeiten dem Herkommen im betreffenden Bundesland in Buschenschänken entsprechen. Die Verabreichung von warmen Speisen aufgrund dieser Ausnahmebestimmung ist nicht zulässig.

Nähere Bestimmungen über die Ausübung des Buschenschankes finden sich im NÖ Buschenschankgesetz und der Broschüre Bäuerlicher Buschenschank in NÖ der NÖ Landwirtschaftskammer.

2. Privatzimmervermietung

Vom Geltungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen, daher im gesetzlichen Rahmen für jeden möglich, ist die Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten (Schlafstellen) durch die gewöhnlichen Mitglieder des Hausstandes, sofern dies als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübt wird. Eine häusliche Nebenbeschäftigung ist eine im Vergleich zu anderen häuslichen Tätigkeiten dem Umfang nach untergeordnete Tätigkeit, das heißt insbesondere gegenüber der Haushaltsführung eines landwirtschaftlichen Betriebes untergeordnet. Unter „gewöhnliche Mitglieder des eigenen Hausstandes“ versteht man die im Haushalt ständig wohnenden Familienmitglieder sowie die ständig dem Haushalt angehörigen Personen (Haushaltshilfe).

Nebenbeschäftigungen

Erlaubt sind zehn Fremdenbetten

Naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht

3.5. Naturschutzgesetz (NÖ NSchG 2000)

Außerhalb vom Ortsbereich sind unabhängig von anderen erforderlichen Bewilligungen unter anderem folgende Vorhaben naturschutzrechtlich bewilligungspflichtig (§ 7 NÖ NSchG):

- Errichtung und Abänderung von allen Bauwerken, die nicht Gebäude sind und die auch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Gebäuden stehen und von sachlich untergeordneter Bedeutung sind
- Errichtung oder Erweiterung von Anlagen für die Behandlung von Abfällen sowie von Lagerplätzen. In der Land- und Forstwirtschaft übliche ordnungsgemäße sowie kurzfristige, die Dauer von einer Woche nicht überschreitende Lagerungen sind hiervon ausgenommen.
- Errichtung oder Erweiterung von KFZ-Abstellflächen von mehr als 500 m² Fläche im Grünland
- Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Veränderung und der Betrieb von Werbeanlagen, ausgenommen der für politische Werbung und ortsübliche, eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigende Hinweisschilder
- Abgrabungen oder Anschüttungen, sofern sie sich auf eine Fläche von zumindest 1.000 m² erstrecken und durch die eine Änderung des bisherigen Niveaus um zumindest einen Meter erfolgt. Achtung bei Hohlwegen, hier gilt diese Schwelle nicht und es besteht bereits darunter eine Bewilligungspflicht.

Verbote

Verbote § 6 NÖ NSchG

Im Bereich von Moor- und Sumpfflächen, Auwäldern sowie Schilf- und Röhrichtbeständen sind sämtliche Maßnahmen, die geeignet sind, diese Lebensräume zu gefährden, verboten. Dies sind insbesondere Entwässerungen, Grabungen und Anschüttungen.

Landschaftsschutzgebiet § 8 NÖ NSchG

In Landschaftsschutzgebieten sind bewilligungspflichtige Vorhaben nach § 7 NÖ NSchG sowie Kulturumwandlungen größer als ein Hektar und die Beseitigung besonders landschaftsprägender Elemente zu untersagen, wenn diese beispielsweise das Landschaftsbild oder den Charakter des betroffenen Landschaftsraumes erheblich beeinträchtigen und diese Beeinträchtigung nicht durch Vorkehrungen weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Natura 2000 Gebiet

Natura 2000 (Europaschutzgebiete) § 10 NÖ NSchG

Projekte, die einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Projekten das jeweilige Europaschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnten, bedürfen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Bewilligung einer Naturverträglichkeitsprüfung (NVP). Ob es erhebliche Beeinträchtigungen geben könnte, muss die Behörde prüfen. Kommt es zu einer NVP und verläuft diese negativ, so kann nach Alternativlösungen für das Projekt gesucht werden, lassen sich solche nicht finden, darf die Behörde nur bei zwingendem öffentlichen Interesse eine naturschutzrechtliche Bewilligung erteilen. Es empfiehlt sich daher, zum beabsichtigten Projekt eine Ersteinschätzung von der zuständigen Bezirkshauptmannschaft vornehmen zu lassen.

Naturverträglichkeitsprüfung

Naturschutzgebiet § 11 NÖ NSchG

In Naturschutzgebieten ist die Widmung von Flächen als Bauland oder als Verkehrsfläche nach Maßgabe des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, unzulässig.



Naturdenkmal § 12 NÖ NSchG

Am Naturdenkmal dürfen keine Eingriffe oder Veränderungen vorgenommen werden. Das Verbot bezieht sich auch auf Maßnahmen, die außerhalb des von der Unterschutzstellung betroffenen Bereiches gesetzt werden, soweit von diesen erhebliche Auswirkungen auf das Naturdenkmal ausgehen.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen §§ 17, 18 und 20 NÖ NSchG

Zu unterscheiden ist zwischen geschützten und besonders geschützten Arten. Die NÖ Artenschutzverordnung listet dabei die besonders geschützten Arten auf. Für diese Arten (z.B. Ziesel und Orchideen) gelten strenge Bestimmungen, unter anderem dürfen besonders geschützte Pflanzenarten nicht beschädigt oder vernichtet werden, und besonders geschützte Tierarten dürfen weder verfolgt, verletzt noch getötet werden. Streng geschützt sind auch ihre Nist-, Brut-, Laich- oder Zufluchtsstätten. Könnten geschützte Arten von Bauvorhaben betroffen sein, gilt es in jedem Fall vorab zu klären, in wie weit Ausnahmegewilligungen erforderlich sind. Es empfiehlt sich daher, zum beabsichtigten Projekt eine Ersteinschätzung von der zuständigen Bezirkshauptmannschaft vornehmen zu lassen.

Erstinformation - Gebietskulissen der Schutzgebiete

Im digitalen NÖ Atlas (<https://atlas.noe.gv.at>) können Sie im Karten Center unter der Kategorie Flora und Fauna/Naturschutz Einsicht in die Gebietskulissen der unterschiedlichen Schutzgebiete nehmen. Dies ist als Erstinformation zur Lage Ihres Bauvorhabens zu sehen. Achtung: Flächen, auf die sich die Verbote gemäß § 6 NÖ NSchG beziehen, scheinen nicht im NÖ Atlas auf, da es sich hierbei nicht um abgegrenzte Gebiete handelt, sondern um einzelne, spezielle Flächen.

3.6. Wasserrechtsgesetz (WRG)



Die **Lagerkapazität für Wirtschaftsdünger** hat grundsätzlich einen Zeitraum von sechs Monaten abzudecken. Eine längere Lagerzeit kann in Abhängigkeit der Bewirtschaftungsform und dem Gebiet erforderlich sein bzw. empfohlen werden. Geringere Zeiträume:

- Zwei Monate für Betriebe, welche über Betriebskooperationen, Güllebanken, Biogasanlagen etc. verwerten
- Drei Monate für die Lagerung von Festmist (gilt nicht für Jauche und Gülle) für Betriebe bis zu 30 GVE, welche eine Zwischenlagerung in Form von Feldmieten vornehmen

Die Lagerkapazität für Wirtschaftsdünger innerhalb des Stalles kann von der Mindestlagerzeit abgezogen werden (§ 6 Aktionsprogramm, gemäß § 55b WRG). Weitere Details siehe Aktionsprogramm.

Aktionsprogramm

Wasserschutzgebiete

Wasserschongebiete

Die **Errichtung von Brunnen** ist wasserrechtlich bewilligungsfrei für den notwendigen Haus- und Wirtschaftsbedarf,

- wenn die Entnahme nur durch handbetriebene Pump- oder Schöpfwerke erfolgt oder
- wenn die Entnahme in einem angemessenen Verhältnis zum eigenen Grund steht. (§ 10 Abs. 1 WRG)

In wasserrechtlich besonders geschützten Gebieten, zum Beispiel Wasserschutzgebiete und Wasserschongebiete, sind unter Umständen weitere Bestimmungen einzuhalten. Sollte der Grundeigentümer nicht sicher sein, ob das Bauvorhaben in einem solchen Gebiet liegt, gibt die Bezirkshauptmannschaft Auskunft.

Hochwasserabflussgebiet

Innerhalb eines Hochwasserabflussgebietes ist zur Errichtung und Abänderung von Anlagen (gemeint sind Anlagen aller Art: Uferanschüttungen, Baugruben, Holzablagerungen, Maschendrahtzäune, Christbaumkulturen etc.) neben der sonst erforderlichen Genehmigung auch die wasserrechtliche Bewilligung einzuholen. Die Grenzen der Hochwasserabflussgebiete (Dreißigjähriges Hochwasser) sind bei der Bezirksverwaltungsbehörde zu erfragen.

3.7. Denkmalschutzgesetz



Bundesdenkmalamt

Gebäude oder bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen, dürfen ohne Bewilligung durch das Bundesdenkmalamt weder zerstört noch verändert werden. Als Zerstörung eines Denkmals gilt nicht nur dessen faktische Vernichtung, und zwar auch dann, wenn auch einzelne Teile erhalten geblieben sind, sondern auch die Unterlassung der für den Bestand des Denkmals unbedingt notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durch den Eigentümer oder sonst Befugten. Selbst das Vorliegen eines baurechtlichen Abbruchbescheides berechtigt nicht, ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude einfach abzureißen. Es muss in jedem Fall eine Bewilligung beim Bundesdenkmalamt beantragt werden.

Außerdem muss die Veräußerung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes beim Bundesdenkmalamt angezeigt werden. Unter Veräußerung versteht man jedwede Eigentumsübertragung, also Verkauf, Tausch, Übergabe, Leibrentenvertrag etc. Außerdem trifft den Veräußerer die Verpflichtung, den Erwerber (Käufer, Tauschpartner, Hofübernehmer, ...) davon zu unterrichten, dass der Kaufgegenstand unter Denkmalschutz steht.



3.8. Tierschutzgesetz (TSchG)

Ziel des Tierschutzgesetzes ist der Schutz des Lebens und des Wohlbefindens der Tiere. Das Bundesgesetz gliedert sich in vier Hauptstücke. Im ersten Hauptstück ist der Anwendungsbereich normiert. Das zweite Hauptstück widmet sich der Tierhaltung sowie dem Schlachten und Töten der Tiere. Insbesondere werden hier Grundsätze, wie etwa das Halten der Tiere entsprechend ihren physiologischen und ethologischen Bedürfnissen oder die erforderliche Eignung sowie Kenntnisse und berufliche Fähigkeiten von Betreuungspersonen geregelt. Ein wichtiger Teil ist auch die Versorgung bei Krankheit oder Verletzung der Tiere. Das dritte Hauptstück ist der Vollziehung und der Überwachung der Einhaltung der geforderten Bestimmungen gewidmet. Das vierte Hauptstück enthält Straf-, Schluss- sowie Übergangsbestimmungen und definiert unter anderem die Tätigkeit des Tierschutzrates und der Tierschutzombudsperson. Die Bestimmungen des Tierschutzgesetzes erfordern mitunter bauliche Anpassungen, die oftmals der baubehördlichen Bewilligungspflicht unterliegen. Das Tierschutzgesetz wird durch zahlreiche Verordnungen konkretisiert. Die wichtigste für den landwirtschaftlichen Bereich ist die 1. Tierhaltungsverordnung. Diese regelt die Mindestanforderungen für die Haltung folgender Tierarten: Pferde und Pferdeartige, Schweine, Rinder, Schafe, Ziegen, Schalenwild, Lamas, Kaninchen, Hausgeflügel, Strauße und Nutzfische.



Tierhaltungsverordnung
Der Tierschutz ist nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Grundsätzlich werden für die oben genannten Tierarten Mindestanforderungen in den Bereichen Bodenbeschaffenheit, Bewegungsfreiheit, Stallklima, Licht, Lärm, Ernährung, Betreuung und Eingriffe geregelt. Bei der Überlegung, in Bauten im Bereich der Tierhaltung zu investieren, ist die Kenntnis über die aktuellen Bestimmungen im Bereich des Tierschutzes unbedingt erforderlich. Wie schon erwähnt, bestimmt das Tierschutzgesetz mit den dazugehörigen Verordnungen die Mindestanforderungen an die Haltungssysteme. Im Bereich der Investitionsförderung wird zwischen diesen Mindestanforderungen und den besonders tierfreundlichen Haltungssystemen unterschieden. Für die besonders tierfreundlichen Haltungssysteme ist mit einer höheren Förderung zu rechnen. Die dementsprechenden Anforderungen werden in einem Merkblatt (SRL Pkt. 9 Investitionen in die landwirtschaftliche Erzeugung, Beilage 9a) veröffentlicht. Weiterführende Informationen auf oekl-bauen.at.

4. Spezielle Anlagen

4.1. Hoftankanlagen



Hoftankanlagen sind Tankstellen, in denen Dieselkraftstoff und Biokraftstoffe für den landwirtschaftlichen Betrieb gelagert werden. Der Kraftstoff darf nur für die am eigenen Betrieb vorhandenen Fahrzeuge und Maschinen verwendet werden. Rechtliche Grundlagen bilden das NÖ Baurecht und das Wasserrecht. Gemäß NÖ Bauordnung 2014 (§ 14 Z. 5) besteht für die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1.000 Litern außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen Bewilligungspflicht. Gemäß § 32 Abs. 3 der NÖ Bautechnikverordnung 2014 zählen auch flüssige Biokraftstoffe zu den brennbaren Flüssigkeiten. Somit gelten bei Biokraftstoffen baubehördlich die gleichen Mengengrenzen wie für Dieselkraftstoff.

Regelungen gemäß § 31a Wasserrechtsgesetz (WRG):

Hoftankstellen bis 1.000 Liter sind wasserrechtlich weder bewilligungs- noch meldepflichtig. Darüber hinaus müssen Hoftankstellen bis zu einer Kapazität von 5.000 kg (ca. 5.850 Liter) dem Bürgermeister gemeldet werden. Für Anlagen über 5.000 kg ist eine Meldung an die Wasserrechtsbehörde (Bezirkshauptmannschaft) notwendig. Innerhalb eines Grundwasserschutz- oder Schongebietes besteht für Hoftankanlagen eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht.

Lagerung in Gebäuden

In Gebäuden, die nicht ausschließlich der Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten dienen, dürfen gemäß NÖ Bautechnikverordnung (§ 33 Abs. 5) nicht mehr als 1.000 Liter gelagert werden. Mengen von mehr als 1.000 Litern dürfen nur in eigenen Lagerräumen gelagert werden.

Technische Grundausstattung

Jede Tankanlage hat aus Lagertank, Abgabevorrichtung und Betankungsplatz zu bestehen. Der Lagertank muss unterirdisch doppelwandig, oberirdisch entweder doppelwandig oder einwandig in einer dichten Auffangwanne ausgeführt werden. Er muss mit Typenschild, Leckanzeige, Füllstandsanzeige und Überfüllsicherung ausgestattet sein. In die Saugleitung zwischen Lager-

Die Lagerung von mehr als 1.000 Litern Diesel ist bewilligungspflichtig.



behälter und Zapfsäule ist ein Heberunterbrecherventil einzubauen. Die Zapfpistole benötigt einen automatischen Füllstopp, eine Kippsicherung und eine Schlauchabriss-Sicherung. Bei nicht überdachten Lagertanks, an denen die Zapfsäule fix montiert ist, ist unterhalb der Zapfsäule eine Ölauffangtasse mit Gitterrost und eingelegtem Ölbindevlies anzubringen. Der Hauptschalter der Zapfsäule muss von einem im Brandfall sicheren Bereich aus betätigt werden können.

Betankungsplatz

Für den Betankungsplatz ist vorgeschrieben, dass er rund um den von der Zapfpistole erreichbaren Bereich noch einen Meter weiterreicht. Die Oberfläche muss flüssigkeitsdicht und ölbeständig sein. Bei einem überdachten Betankungsplatz ist für Tropfwasser und Schlagregen zumindest ein Sammel-schacht vorzusehen. Bei nicht überdachten Betankungsplätzen im Freien sind die Oberflächenwässer über einen Mineralölabscheider in den Ortskanal oder einen Vorfluter abzuleiten. Hierfür kann eine gesonderte wasserrechtliche Bewilligung erforderlich sein.

Lagerräume

Wände und Decken der Lagerräume sind brandbeständig (REI90, EI90) auszuführen. Türen müssen brandhemmend und selbstschließend sein und in Fluchrichtung aufschlagen. Der Fußboden muss flüssigkeitsdicht und mineralölbeständig ausgeführt werden. Bei einwandigen Behältern muss eine flüssigkeitsdichte Auffangwanne ausgebildet sein. Der Lagerraum muss ausreichend durchlüftet sein.

Sonstiges

Handfeuerlöscher und Ölbindemittel müssen beim Tankplatz einsatzbereit sein. Die gesamte technische und bauliche Ausführung ist durch Bescheinigungen und Atteste der ausführenden Firmen zu belegen. Eine regelmäßige technische Überprüfung der Tankstelle ist erforderlich.

Weitere Anforderungen an landwirtschaftliche Eigenbedarfstankstellen mit oberirdischer Treibstofflagerung sind im ÖKL-Baumerkblatt Nr. 60/2018 „Hof-tankanlagen für Diesel und Biotreibstoffe“ zusammengefasst.

4.2. Biomassefeuerungen



Biomasse zählt zu den erneuerbaren Energiequellen und gilt bei der Verbrennung als CO₂-neutral. Die verschiedenen Biomassefeuerungen reichen vom Kaminofen und Kachelofen bis hin zum Zentralheizungskessel und der Fernwärmanlage.

4.2.1. Aufstellung von Wärmeerzeugern

Ob die Aufstellung von Wärmeerzeugern bewilligungs-, anzeige-, meldepflichtig oder bewilligungs-, anzeige-, bzw. meldefrei ist, hängt im Wesentlichen von der Leistung der Feuerung und deren Verwendungszweck ab.

Einer **Baubewilligung** bedürfen:

- die Aufstellung und der Austausch von:
 - **Heizkesseln** mit einer Nennwärmeleistung von **mehr als 50 kW**
 - Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
 - **Feuerungsanlagen** mit einer Nennwärmeleistung von **mehr als 400 kW**
 - die Abänderung von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW, wenn dadurch die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder der Brandschutz verletzt werden könnten
- die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken (z.B. landwirtschaftliche Trocknungsanlagen für Getreide), die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Nachbarrechte verletzt werden könnten

Werden Bauwerke für die Aufstellung des Wärmeerzeugers errichtet oder abgeändert (z.B. Standsicherheit, Brandschutz), so ist dafür eine gesonderte Bewilligungspflicht gegeben.

Meldepflichtig sind:

- die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung bis 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
- der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung bis 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleichbleiben, die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist und die Art der Abgasführung beibehalten wird
- die Änderung des Brennstoffs eines Heizkessels
- die Aufstellung von Öfen

Heizkessel über 50 kW sind bewilligungspflichtig, bis 50 kW meldepflichtig

Trocknungsanlagen



Bewilligungs-, anzeige- und meldefrei

ist die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung.

Verbot fossiler Brennstoffe

In nach dem 31. Dezember 2018 neu bewilligten Gebäuden ist die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile Brennstoffe (z.B. Heizöl) oder für feste fossile Brennstoffe (z.B. Koks, Kohle) verboten.

4.2.2. Räume mit erhöhter Brandgefahr (Heiz- und Brennstofflagerräume)

Heiz- und Brennstofflagerräume gelten jedenfalls als Räume mit erhöhter Brandgefahr.

Heizraumpflicht ist abhängig von der Leistung (kW), Bauart des Kessels und dem Brennstoff

Ein **Heizraum** ist **erforderlich** für:

- Feuerstätten zur Erzeugung von Nutzwärme für die Raumheizung bzw. Warmwasserbereitung mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW oder
- Feuerstätten für feste Brennstoffe mit automatischer Beschickung.

Ein **Heizraum** ist **nicht erforderlich**:

- für Warmluftzeuger und Heizstrahler, sofern diese lediglich der Beheizung des Aufstellungsraumes dienen und
- für Feuerstätten für feste Brennstoffe mit automatischer Beschickung mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, die einen Vorratsbehälter mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 1,5 m³ aufweisen, oder
- in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bzw. Reihenhäusern der Gebäudeklasse 2 mit einer Feuerstätte für Pellets mit automatischer Beschickung und technischen Maßnahmen gegen Rückbrand, mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW und einem Fassungsvermögen des Lagerbehälters von nicht mehr als 15 m³, der durch geeignete Maßnahmen gegen gefahrbringende Erwärmung geschützt ist.

Pelletsessel bis 50 kW ohne bzw. mit Lagerbehälter bis 15 m³ benötigen keinen Heizraum

Räume, in denen feste Brennstoffe gelagert werden, sind innerhalb von Gebäudeteilen mit Aufenthaltsräumen als **Brennstofflagerraum** auszuführen, wenn

- die Netto-Grundfläche eines solchen Raumes mehr als 15 m² oder die Raumhöhe mehr als 3,0 m betragen oder
- mehr als 1,5 m³ feste Brennstoffe zur automatischen Beschickung der zugehörigen Feuerstätte gelagert werden oder
- mehr als 15 m³ Pellets zur automatischen Beschickung von Feuerungsanlagen in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bzw. Reihenhäusern der Gebäudeklasse 2 gelagert werden.

Eine gemeinsame Aufstellung von Behältern für feste Brennstoffe in Form von Pellets und der zugehörigen Feuerstätte mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW und automatischer Beschickung in einem Heizraum ist zulässig, sofern nicht mehr als 15 m³ gelagert werden und die Lagerbehälter durch geeignete Maßnahmen gegen gefahrbringende Erwärmung geschützt sind.

Unabhängig von der Nennwärmeleistung sind brandschutztechnische Mindestanforderungen für die Errichtung und den Betrieb von automatischen Holzfeuerungsanlagen (Hackgut- und Pelletsanlagen) in der TRVB 118 H (Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz), in der geltenden Fassung, festgelegt. Diese kann als Grundlage für eine brandschutztechnische Beurteilung derartiger Feuerstätten herangezogen werden.

Beispiele

Einbau eines Einzelofens

Der Einbau eines Ofens, z.B. Kaminofen, Kachelofen, Öl- oder Gasraumheizgerät, ist ein meldepflichtiges Vorhaben. Die Meldung hat der befugte Fachmann unter Anschluss des Befundes über die Eignung der Abgasführung der Baubehörde zu übermitteln.

Einbau eines Stückholz- Zentralheizungskessels

Bis zu einer Nennwärmeleistung von 50 kW ist die Errichtung ein meldepflichtiges, darüber ein bewilligungspflichtiges Vorhaben. Bis 50 kW besteht keine Heizraumpflicht. Bei einem meldepflichtigen Vorhaben ist eine Bescheinigung über die fachgerechte Aufstellung sowie ein Befund über die Eignung der Abgasführung der Meldung beizulegen.



Einbau eines Hackgutkessels mit einer Nennwärmeleistung bis 400 kW

Bis zu einer Nennwärmeleistung von 50 kW ist die Errichtung ein meldepflichtiges, darüber ein bewilligungspflichtiges Vorhaben. Bei einem Hackgutkessel mit Raumaustragung, ist unabhängig von der Nennwärmeleistung ein Heizraum erforderlich. Hat der Hackgutkessel nur einen Vorratsbehälter von max. 1,5 m³ (d.h. es ist keine Raumaustragung vorhanden), dann ist bis 50 kW Nennwärmeleistung kein Heizraum erforderlich.

Einbau eines Pelletskessels mit einer Nennwärmeleistung bis 400 kW

Bis zu einer Nennwärmeleistung von 50 kW ist die Errichtung ein meldepflichtiges, darüber ein bewilligungspflichtiges Vorhaben. Bei einem Pelletskessel mit einem Vorratsbehälter von max. 1,5 m³ (d.h. es ist keine Raumaustragung vorhanden) ist bis 50 kW Nennleistung kein Heizraum erforderlich.

Weiters ist kein Heizraum für Pelletskessel bis zu einer Nennwärmeleistung von 50 kW und Lagerbehälter mit maximal 15 m³ Fassungsvermögen erforderlich. Der Lagerbehälter muss durch geeignete Maßnahmen gegen gefährbringende Erwärmung geschützt sein. Dies gilt in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und in Reihenhäusern der Gebäudeklasse 2.

Bei einem **Austausch eines Heizkessels** (bis maximal 400 kW), wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleichbleiben, die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist und die Art der Abgasführung beibehalten wird, handelt es sich um ein **meldepflichtiges** Vorhaben.

Zur Beurteilung werden unter anderem die NÖ BTV 2014 und die TRVB 118 H (Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz) für automatische Holzfeuerungsanlagen, in der jeweils geltenden Fassung, herangezogen.

4.2.3. Photovoltaikanlagen



Photovoltaik (PV) verfügt über ein großes Ausbaupotenzial und wird in den nächsten Jahren eine bedeutende Rolle bei der umweltfreundlichen Stromerzeugung spielen.

Bei Neu- und Zubauten von Bauwerken im Bauland mit einer bebauten Fläche der Gebäude oder mit einer überbauten Fläche der baulichen Anlagen von jeweils mehr als 300 m² ist am Bauwerk eine Photovoltaikanlage zu errichten, deren Modulfläche zumindest 25 % der bebauten bzw. überbauten Fläche beträgt, oder das Bauwerk so auszuführen, dass auf 50 % der hier zu solartechnisch geeigneten Dachflächen nachträglich ohne größere Umbauten eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann.

Bewilligungs-, anzeige- und meldefrei:

- PV-Aufdachanlagen
- PV-Freiflächenanlagen mit einer Leistung bis 50 kWp

Anzeigepflichtig sind:

- PV-Freiflächenanlagen mit einer Leistung von mehr als 50 kWp (im Grünland ist Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ erforderlich)
- PV-Anlagen in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt.

PV-Anlagen mit einer Leistung von mehr als 200 kWp benötigen eine Genehmigung gemäß NÖ Elektrizitätswesengesetz 2005, sofern sie nicht den Vorschriften der Gewerbeordnung 1994 unterliegen.

- vereinfachtes Verfahren bei einer Engpassleistung von 201 kWp bis 500 kWp
- ordentliches Verfahren bei einer Engpassleistung ab 501 kWp

PV-Anlagen mit einer Leistung über 50 kWp als Freiflächenanlagen dürfen im Grünland nur auf Flächen mit der Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ errichtet werden. Freiflächenanlagen ab zwei Hektar können nur mehr gewidmet werden, wenn sie in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm des Landes NÖ ausgewiesen sind. Beträgt der Abstand zwischen zwei oder mehreren einzelnen Photovoltaikanlagen weniger als 200 m, dann besteht ein funktionaler Zusammenhang und es sind diese Anlagen bei der Berechnung der Gesamtgröße zusammenzurechnen.

Für PV-Anlagen auf Freiflächen außerhalb des Ortsbereiches ist zusätzlich eine Bewilligung nach dem NÖ Naturschutzgesetz 2000 erforderlich.

5. Fallbeispiele



5.1. Erweiterung eines Schweinemastbetriebes

Projektbeschreibung

In Ortsrandlage befindet sich ein Betrieb mit Ferkelproduktion und angeschlossener Schweinemast. Derzeit werden 50 Zuchtsauen und 320 Mastschweine am Betrieb gehalten. Der bestehende Schweinemaststall soll durch einen Zubau erweitert werden, da durch gestiegene Leistungen und rückgängigen Ferkelabsatz die Kapazität des Stalles für die Mast der anfallenden Ferkel nicht mehr ausreicht. Künftig werden insgesamt 500 Mastschweine auf dem Betrieb gehalten, es handelt sich demnach um eine Aufstockung des Tierbestands um 180 Mastplätze. Der Bereich der Zuchtsauenhaltung wird nicht verändert. Das Bauvorhaben befindet sich in der Widmungsart „Bauland-Agrar“. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt und es befinden sich in der Ortschaft einige Rinderhalter und ein weiterer Betrieb mit Schweinehaltung.

Beurteilung des Bauvorhabens nach UVP-G 2000

Da am Betrieb bereits Schweinehaltung in einem nennenswerten Umfang betrieben wird, handelt es sich um ein Änderungsvorhaben. Das Vorhaben selbst befindet sich, wie auch der bestehende Betrieb, im „Bauland-Agrar“ und in einem Umkreis von weniger als 300 m befinden sich Wohngebäude. Es gelten somit die reduzierten Schwellenwerte in schutzwürdigen Gebieten von 1.400 Mastschweineplätzen bzw. 450 Zuchtsauenplätzen (siehe Kap. 3.1.).

		Tierplätze	Schwellenwert UVP-G 2000	% des Schwellenwertes
Bestand bisher	Zuchtsauen	50	450	11,10
	Mastschweine	320	1.400	22,90
	Summe			34,00
Bestand zukünftig	Zuchtsauen	50	450	11,10
	Mastschweine	500	1.400	35,70
	Summe			46,80

Die Änderung beträgt weniger als 25 % des Schwellenwertes ($46,8\% - 34\% = 12,8\%$). Da die Kapazitätsausweitung die 25 % des entsprechenden Schwellenwertes nicht erreicht, besteht keinesfalls UVP-Pflicht. Eine weitere Überprüfung möglicher räumlicher Zusammenhänge mit anderen Tierhaltungen (Kumulierung) ist daher auch nicht notwendig.

Bauverfahren nach NÖ Bauordnung 2014

Nach Erstellung der erforderlichen Einreichunterlagen kann bei der zuständigen Baubehörde um baubehördliche Bewilligung angesucht werden. Nach Einlangen aller Unterlagen wird von der Baubehörde die Vorprüfung eingeleitet. In diesem Schritt wird geprüft, ob das Bauvorhaben allen relevanten Rechtsvorschriften entspricht (siehe dazu Kap. 2.2.2.).

Nach abgeschlossener Vorprüfung werden alle Parteien über das Bauvorhaben informiert. Diese haben nun die Möglichkeit, in sämtliche Unterlagen des geplanten Bauvorhabens Einsicht zu nehmen und gegebenenfalls binnen 2 Wochen Einwendungen bei der Baubehörde vorzubringen. Diese Einwendungen haben schriftlich zu erfolgen. Nach Ablauf der Frist wird der Baubescheid erlassen, sofern alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.



5.2. Neubau Geflügelmaststall



Projektbeschreibung

Auf einem Hof in Einzellage wird die Rinderhaltung aufgegeben. Als Alternative soll ein Geflügelmaststall mit einer Kapazität von 39.000 Tieren errichtet werden. Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der Widmungsart „Grünland Landwirtschaft und Forstwirtschaft“. In der näheren Umgebung befinden sich zwei weitere Höfe mit Rinderhaltung. Die nächstgelegene Siedlung mit Wohnbebauung ist mehr als einen Kilometer vom geplanten Bauvorhaben entfernt.

Beurteilung des Bauvorhabens nach UVP-G 2000

Der Bauwerber hat bis dato keine Schweine- oder Geflügelhaltung in nennenswertem Ausmaß betrieben. Es handelt sich beim geplanten Projekt daher um ein Neuvorhaben im Sinne des UVP-G 2000. Da sich keine schutzwürdigen Gebiete in einem Umkreis von weniger als 300 m um das Bauvorhaben befinden, gilt der Schwellenwert von 65.000 Mastgeflügelplätzen.

Die Kapazität des geplanten Stalls erreicht somit 60 % des entsprechenden Schwellenwertes. In der Umgebung befinden sich keine größeren Schweine- oder Geflügelbestände, es ist somit keine Notwendigkeit einer sog. Kumulierungsrechnung gegeben. Die Rinderbestände der benachbarten Betriebe sind für die Erhebungen lt. UVP-G 2000 nicht relevant.

Da durch das Bauvorhaben selbst der Schwellenwert nicht erreicht wird und keine Kumulierung mit anderen Beständen vorliegt, besteht keine Verpflichtung zu einer Einzelfallprüfung lt. UVP-G 2000.

Beurteilung nach NÖ IBG (NÖ IPPC Anlagen und Betriebe Gesetz)

Der relevante Schwellenwert von 40.000 Geflügelplätzen wird durch das Bauvorhaben und etwaige bereits am Betrieb vorhandene Geflügelplätze nicht erreicht. Ein Bewilligungsverfahren nach NÖ IBG ist daher nicht notwendig.

Bauverfahren nach NÖ Bauordnung 2014

Siehe Kap. 5.1.

5.3. Neubau Schweinemaststall und Ferkelproduktion im Grünland

Projektbeschreibung

Auf einem Aussiedlerhof mit Ferkelproduktion soll der Abferkelbereich erneuert werden. Im Zuge dieses Umbaus wird der Bestand von bisher 100 Zuchtsauen auf 120 Tiere erhöht. Darüber hinaus sollen zukünftig sämtliche Ferkel am Betrieb gemästet werden. Dazu wird auf dem Standort zusätzlich ein Schweinemaststall für 1.400 Tiere errichtet. Etwa 150 m entfernt befindet sich ein Betrieb mit 14.000 Legehennen. Ein weiterer Schweinemastbetrieb mit 600 Tierplätzen ist ca. 300 m weit vom Bauvorhaben situiert. Die nächstgelegene Wohnsiedlung ist etwa 800 m (gegen die Hauptwindrichtung) vom geplanten Projekt entfernt.

Beurteilung des Bauvorhabens nach UVP-G 2000

Da am Betrieb bereits Schweinehaltung in einem nennenswerten Umfang betrieben wird, handelt es sich um ein Änderungsvorhaben. Das Vorhaben selbst befindet sich, wie auch der bestehende Betrieb, im „Grünland Landwirtschaft und Forstwirtschaft“ und in einem Umkreis von weniger als 300 m befinden sich keine schutzwürdigen Gebiete. Es gelten somit die Schwellenwerte außerhalb schutzwürdiger Gebiete von 2.500 Mastschweineplätzen

		Tierplätze	Schwellenwert UVP-G 2000	% des Schwellenwertes
Bestand bisher	Zuchtsauen	100	700	14,30
	Mastschweine	80	2.500	3,20
	Summe			17,50
Bestand zukünftig	Zuchtsauen	120	700	17,10
	Mastschweine	1.400	2.500	56,00
	Summe			73,10

bzw. 700 Zuchtsauenplätzen (siehe Kap. 3.1.).

Der zukünftige Tierbestand erreicht insgesamt 73,1 % der entsprechenden Schwellenwerte, die Änderung beträgt 55,6 %. Da in näherer Umgebung weitere Schweine- und Geflügelbestände bewilligt sind, ist davon auszugehen, dass diese emissionstechnisch in Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben stehen. Die beiden Tierhaltungsbetriebe müssen in die Beurteilung miteinbezogen werden.

		Tierplätze	Schwellenwert UVP-G 2000	% des Schwellenwertes
Bestand + Bauvorhaben	Zuchtsauen	120	700	14,30
	Mastschweine	1.400	2.500	56,00
Geflügelhaltung Schweinemast	Legehennen	14.000	48.000	29,2
	Mastschweine	600	2.500	24,00
	Summe			123,50

Die Kumulierungsberechnung zeigt, dass der Schwellenwert insgesamt um über 20 % überschritten wird. Die Verpflichtung einer Einzelfallprüfung gemäß UVP-G 2000 ist daher gegeben.



Einzelfallprüfung nach UVP-G 2000

Der Bauwerber muss die Einzelfallprüfung bei der zuständigen Behörde (Abt. RU 4 der NÖ Landesregierung) beantragen. Dem Antrag sind entsprechende Projektunterlagen beizulegen. Die Behörde hat im Zuge des Verfahrens etwaige Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen. In der Regel wird vom ASV für Agrartechnik ein Gutachten erstellt, in dem Prognoserechnungen der zu erwartenden Emissionen bzw. Immissionen durchgeführt werden. Die Behörde entscheidet nachfolgend über die UVP-Pflicht des Bauvorhabens. Das Ergebnis der Einzelfallprüfung wird von der Behörde mittels Bescheides veröffentlicht.

Der Bauwerber hat die Möglichkeit, das Bauvorhaben vorab durch die Beratung der NÖ Landwirtschaftskammer beurteilen zu lassen.

Beurteilung nach NÖ IBG (NÖ IPPC Anlagen und Betriebe Gesetz)

Die relevanten Schwellenwerte von 450 Zuchtsauenplätzen bzw. 2.000 Mastschweineplätzen werden durch das Bauvorhaben und etwaige bereits vorhandene Tierplätze am Betrieb nicht erreicht. Ein Bewilligungsverfahren nach NÖ IBG ist daher nicht notwendig.

Bauverfahren nach NÖ Bauordnung 2014

Ergibt der Bescheid der Einzelfallprüfung gemäß UVP-G 2000 keine UVP-Pflicht, kann der Bauwerber bei der zuständigen Baubehörde um Bewilligung des Bauvorhabens ansuchen.



5.4. Erweiterung Legehennenhaltung im Grünland

Projektbeschreibung

Ein Landwirt betreibt derzeit 2 Stallungen für die Haltung von Legehennen mit einer Kapazität von 14.000 bzw. 23.000 Tieren. Die Stallungen befinden sich in der Widmungsart „Grünland Landwirtschaft und Forstwirtschaft“. Die Stallung mit einer Kapazität von 23.000 Legehennen wurde erst vor 3 Jahren bewilligt und errichtet. Aufgrund der steigenden Nachfrage soll nun die Anlage um eine weitere Stallung für ca. 23.000 Legehennen erweitert werden. Es befinden sich keine weiteren Tierhaltungsbetriebe in der Umgebung des Bauvorhabens. Die nächstgelegenen Wohnsiedlungen sind 1,5 bzw. 1,8 km entfernt.

Beurteilung des Bauvorhabens nach UVP-G 2000

Da am Betrieb bereits Geflügelhaltung in einem nennenswerten Umfang betrieben wird, handelt es sich um ein Änderungsvorhaben. Das Vorhaben selbst befindet sich, wie auch der bestehende Betrieb, im „Grünland Landwirtschaft und Forstwirtschaft“ und in einem Umkreis von weniger als 300 m befinden sich keine schutzwürdigen Gebiete. Es gelten somit die Schwellenwerte außerhalb schutzwürdiger Gebiete von 48.000 Legehennenplätzen (siehe Kap. 3.1.).

		Tierplätze	Schwellenwert UVP-G 2000	% des Schwellenwertes
Bestand bisher	Legehennen	37.000	48.000	77,10
	Summe			77,10
Bestand zukünftig	Legehennen (Bestand)	37.000	48.000	77,10
	Legehennen (Projekt)	23.000	48.000	47,90
	Summe			125,00

Der zukünftige Tierbestand erreicht insgesamt 125 % der entsprechenden Schwellenwerte. Da durch die Erweiterung der Anlage der Schwellenwert überschritten wird, besteht die Verpflichtung einer Einzelfallprüfung nach UVP-G 2000. Die letzte Kapazitätserweiterung liegt weniger als 5 Jahre zurück, es muss daher die zuletzt errichtete Stallung dem Bauvorhaben in der Beurteilung zugerechnet werden.

Einzelfallprüfung nach UVP-G 2000

Siehe Kap. 5.3.

Beurteilung nach NÖ IBG (NÖ IPPC Anlagen und Betriebe Gesetz)

Der relevante Schwellenwert von 40.000 Geflügelplätzen wird durch das Bauvorhaben und bereits vorhandene Tierplätze am Betrieb erreicht. Ein Bewilligungsverfahren nach NÖ IBG ist daher bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft zu beantragen. Das Bewilligungsverfahren umfasst sowohl das Bauvorhaben, als auch die bestehenden Stallungen des Betriebes. Das Bewilligungsverfahren nach NÖ IBG ersetzt nicht das Bauverfahren nach NÖ Bauordnung 2014 und ist im Vorfeld parallel zum Bauverfahren durchzuführen.

Bauverfahren nach NÖ Bauordnung 2014

Ergibt der Bescheid der Einzelfallprüfung gemäß UVP-G 2000 keine UVP-Pflicht, kann der Bauwerber bei der zuständigen Baubehörde um Bewilligung des Bauvorhabens ansuchen.

5.5. „Mobiler“ Hühnerstall im Grünland

Projektbeschreibung

Ein Landwirt plant die Anschaffung eines fahrbaren Hühnerstalls für 1.000 Tiere. Der Stall besitzt ein Fahrwerk und wird auf dem Grundstück regelmäßig versetzt.

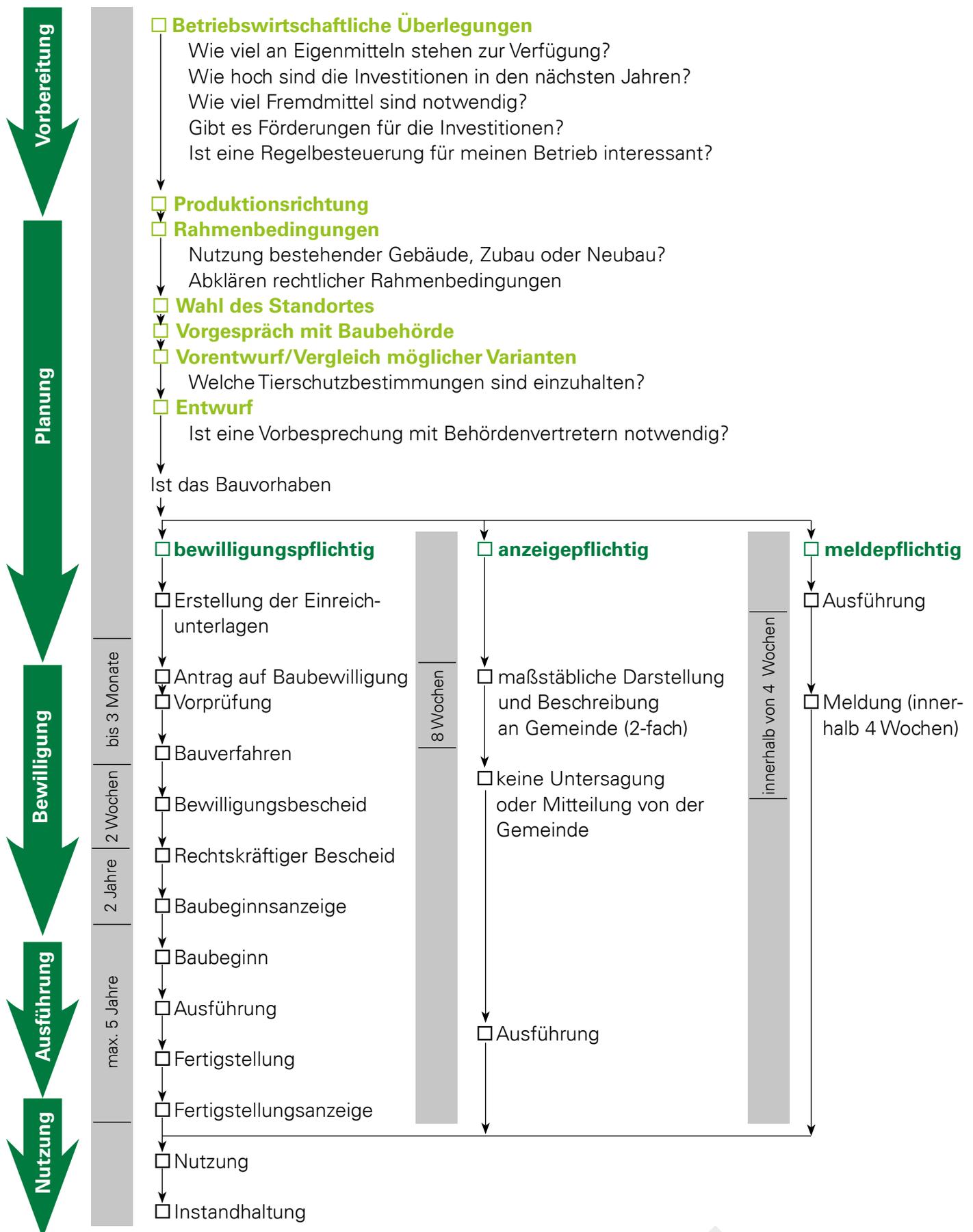
Anzeige gemäß NÖ Bauordnung 2014

(siehe Kapitel 2.3.3.)



6. Checkliste für den Bauherrn

mit den wichtigsten Abfolgeschritten, Fragen und deren zeitlichem Ablauf für ein Bauvorhaben



7. Stichwortverzeichnis

A

Ablauf von Bauverfahren	15
Abnahmebescheid	44
Achtung: Grundgrenzen klären!	18
agrarrechtliches	22
Aktionsprogramm	55
Anlage	40
Aufschiebende Wirkung	28

B

Baubeginn schon gemeldet?	30
Baubescheid	25
Bauführerbescheinigung	31
Baurestmassen und Baurestmassendeponie	50
Baustellenabfall	51
Bau- und Abbruchholz	50
Begründung	26
Beispiel	
Flächenwidmungsplan	13
Berufung gegen den Bescheid	27
Bestellung eines Planungs- und Baustellenkoordinators	30
Beste verfügbare Technik	47
Bodenaushub	50
Bundesdenkmalamt	56

G

Gefahr im Verzug	36
------------------	----

H

Hochwasserabflussgebiet	56
Hofverband	13

I

Investitionsförderung	7
-----------------------	---

K

Kapazität	41
-----------	----

L

Landwirtschaftliches Nebengewerbe	51
-----------------------------------	----

M

Medizinisches Gutachten	24
-------------------------	----

N

Natura 2000 Gebiet	54
Naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht	54
Naturverträglichkeitsprüfung	54
Nebenbeschäftigungen	53

O

Ohne Bauführer keine Bauausführung	35
------------------------------------	----

P

Partei	20
Planungsdaten für Betriebskonzept	7

R

Räumlicher Zusammenhang	40
Rechtsmittelbelehrung	26
Reduzierte Schwellenwerte	38
Regelbesteuerung	9

S

Sachlicher Zusammenhang	41
Sachverständigengutachten	22
Säumnisbeschwerde	29
Schutzwürdige Gebiete	38
Schwellenwerte	38
Siedlungsgebiet	38
Spruch	26
Stand der Technik	49

T

Tierhaltungsverordnung	57
Trocknungsanlagen	60

U

Überprüfung von Baumängeln an Ort und Stelle	34
Unterschrift	26
UVP-Verfahren	42

V

Verbote	54
Vergleichende Standortbewertung	24
Vermischen von Abfall	50
Verpackungen	51
Vorbesprechung mit Amtssachverständigen	11
Vorhaben	40

W

Wasserschongebiete	56
Wasserschutzgebiete	56



Impressum

Herausgeber: Landwirtschaftskammer Niederösterreich, Wiener Straße 64,
3100 St. Pölten

Redaktion

Landwirtschaftskammer NÖ: Bmst. Ing. Rudolf Schütz, Mag. Theres Gruber
NÖ Landesregierung: DI Helmut Schretzmayer, DI Stefan Schraml

Autoren

Landwirtschaftskammer NÖ: DI Gerald Biedermann, Ing. Gottfried Etlinger,
Mag. Theres Gruber, DI Herbert Haneder, Mag. Michael Maschl LL.M., Mag.
Roman Portisch, Bmst. Ing. Rudolf Schütz
NÖ Landesregierung: DI Helmut Schretzmayer, DI Stefan Schraml;

Unter Mitarbeit von: DI Günter Hansmann, DI Stefanie Wagner und Mag.
Stefan Fucik

Grafik und Satz: Anneliese Lechner, MA, Anna Gindl; Landwirtschaftskammer NÖ
Grafikunterlagen: DI Stefanie Wagner, ÖKL, www.oekl-bauen.at
Druckerei: Druckerei Janetschek GmbH 3860 Heidenreichstein

Fotos:

S. 3/1 Franz Weingartner/Land Niederösterreich; S.3/2 und 4/2 Philipp Moni-
hart/LK NÖ;
S 4/1, 13 Land Niederösterreich
Lk NÖ Titelbild S.9, 10, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 31,
33, 37/2, 39, 41, 48, 51, 53/1, 53/2, 55, 56, 57, 58, 60, 63, 64, 65, 67, 68;
S.28 Warinthorn Krueangkham/Stock.adobe.com;
S.32 Steinbock Allzweckzelte GmbH
S.37/1 Österreichisches Institut für Bautechnik
S.38 ©AA+W/Stock.adobe.com;
S 60 Fröling Heizkessel- und Behälterbau Ges.m.b.H.
Illustration: S. 20 Eva Kail/LK NÖ

Copyright © August 2006; Diese Unterlage wurde nach bestem Wissen und
Gewissen erarbeitet. Hersteller, Herausgeber und Autoren können jedoch für
eventuell fehlerhafte Angaben und deren Folgen keine Haftung übernehmen.
Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vor-
behalten. Kein Teil der Unterlage darf in irgendeiner Form ohne Genehmigung
des Herausgebers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme
verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Auch wenn im Text nicht
explizit ausgeschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierun-
gen auf weibliche und männliche Personen.

2. Ausgabe

St. Pölten, Oktober 2021



Landwirtschaftskammer NÖ
Referat Bauberatung
Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten

Die Broschüre als E-Book finden
Sie unter noe.lko.at