

Steiermärkischer Stallbauleitfaden

von der Idee bis zur erfolgreichen Umsetzung

September 2024





Eigentümer, Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich: Landwirtschaftskammer Steiermark, Abteilung Recht, Referat Recht und Bewertung, Hamerlinggasse 3, 8010 Graz, 0316/8050-1247, recht@lk-stmk.at www.stmk.lko.at

in Zusammenarbeit mit Land Steiermark, Gemeindebund Steiermark und Ländergruppe Steiermark des Österreichischen Städtebundes

Redaktion: RL Ing. Mag. Simon Gerhardter, Mag. Christina Prietl

Layout und Gestaltung: Birgit Ranner

Fotos: Roman Musch (Titelbild), Walter Breininger (Seite 2), Bernhard Bergmann (Seite 17, 49, 54), G. Ott (Seite 20), LK Archiv (Seite 25, 32, 57, 79), ÖKL (Seite 68), Christoph Kowatsch (Seite 69), Peter Kniepeis (Seite 69)

Druck: Universitätsdruckerei Klampfer GmbH

PEFC-Zertifikatnummer: HFA-CoC-0195



Copyright: Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sind der Landwirtschaftskammer Steiermark vorbehalten. Kein Teil dieses Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung der Landwirtschaftskammer Steiermark reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Sämtliche Angaben erfolgen ohne Gewähr, eine Haftung der Landwirtschaftskammer Steiermark ist ausgeschlossen.

Hinweis: Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Steiermärkischer Stallbauleitfaden

von der Idee bis zur erfolgreichen Umsetzung

September 2024



Ein wichtiger Leitfaden für zukunftsweisende Entscheidungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Steiermark ist weithin bekannt für seine hervorragenden landwirtschaftlichen Produkte und die hohe Qualität der erzeugten Lebensmittel. Diese Qualität der Lebensmittel, vom steirischen Wein bis zum Steirerkas', ist auch ein Zeichen für die hohen Standards sowohl in der Produktion wie beim Tierwohl. Mit dem technologischen Wandel, aber auch mit den Vorstellungen und Wünschen der Konsumentinnen und Konsumenten sind die Anforderungen an die Landwirtschaft und den Stallbau jedoch einer regelmäßigen Veränderung unterzogen.

Die sich ständig ändernden Anforderungen an die Tierhaltung stellen dabei vor allem landwirtschaftliche Betriebe vor große Herausforderungen - und oft auch vor der Entscheidung, ob es zusätzliche Investitionen in die Tierhaltung benötigt. Mit dem Steiermärkischen Stallbauleitfaden der Landwirtschaftskammer steht Bäuerinnen und Bauern eine erste, wichtige Informationsquelle zur Verfügung, die die Planung und den Bau eines neuen Stalls erleichtern soll. Denn ein neuer Stall entpuppt sich in der Regel schnell als ein Großprojekt, bei dem es auf viele Details zu achten gilt. Hiermit soll all jenen in einem ersten Schritt geholfen sein, die vor einer so wichtigen Zukunftsentscheidung stehen.

Denn eines soll und darf nicht geschehen: dass in der Gemengelage aus Preisdruck, Tierschutz, neuen technologischen Anforderungen und mehr weder der Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes in Gefahr gerät noch Ansprüche an Tierschutz und Qualität darunter leiden. Ein neuer Stall ist meist ein großartiges und zukunftsweisendes Projekt - weshalb es in unserem gesamtgesellschaftlichen Interesse stehen muss, dies mit Kräften zu fördern und zu unterstützen. Ich bin daher der Landwirtschaftskammer für die Erstellung des Stalleitfadens und all der weiteren Hilfestellung, die sie Landwirtinnen und Landwirten gewährt, dankbar und wünsche allen, die vor dem Bau eines neuen Stalls stehen, alles Gute!

Ein steirisches „Glück auf“!

Mag. Christopher Drexler

Landeshauptmann der Steiermark



Stallbau mit Blick in die Zukunft

Liebe Landwirtinnen, liebe Landwirte!

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Es ist mir eine große Freude und Ehre, Ihnen den aktualisierten Stallbauleitfaden für die Steiermark vorstellen zu dürfen. Als Präsident der Landwirtschaftskammer Steiermark weiß ich um die Herausforderungen und die Verantwortung, welche mit der landwirtschaftlichen Praxis einhergehen. Mit diesem Leitfaden möchten wir Ihnen ein wertvolles Werkzeug in die Hand geben, um diese Herausforderungen erfolgreich meistern zu können.

Die Erstversion des „Steiermärkischen Stallbauleitfaden“ wurde im Februar 2017 veröffentlicht. Inzwischen wurden die rechtlichen Grundlagen, welche für den Stallbau in der Steiermark ausschlaggebend sind, mehrfach novelliert. Daher war es auch an der Zeit, unseren bestehenden Leitfaden zu überarbeiten und zu ergänzen. Ich möchte mich ausdrücklich bei den zuständigen Stellen des Landes Steiermark, dem Gemeindebund Steiermark sowie der Ländergruppe Steiermark des Österreichischen Städtebundes für die Mitarbeit und gute Zusammenarbeit bedanken.

Die Landwirtschaft ist das Herzstück unserer steirischen Identität. In einer Zeit, in der Nachhaltigkeit, Tierwohl und technologische Innovationen immer wichtiger werden, ist es uns ein großes Anliegen, Ihnen praxisnahe und zukunftsorientierte Informationen bieten zu können. Der vorliegende Leitfaden ist das Ergebnis einer intensiven Zusammenarbeit und vereint das Fachwissen zahlreicher Experten. Dem Bauwerber sollen mit diesem Leitfaden bereits in der Planungsphase sämtliche Informationen rund um das Thema Stallbau und dem diesbezüglichen Verfahrensablauf zur Verfügung gestellt werden. In der Praxis zeigt sich fortwährend, dass durch eine umfassende sowie vorausschauende Planung, etwaige künftige Probleme zum Großteil verhindert werden können.

Ziel dieses Leitfadens ist es unter anderem auch, die Entscheidungsträger in den Gemeinden und Städten bei einer möglichst effizienten und konfliktfreien Bauverfahrensabwicklung zu unterstützen.

Ich bin überzeugt, dass Ihnen dieser Stallbauleitfaden ein verlässlicher Begleiter bei der Planung und Umsetzung Ihrer Bauprojekte sein wird. Nutzen Sie die darin enthaltenen Empfehlungen, um Ihren Betrieb zukunftssicher und wettbewerbsfähig zu gestalten.

Mit herzlichen Grüßen und den besten Wünschen für Ihre landwirtschaftliche Zukunft!



Ök.-Rat Franz Titschenbacher

Präsident der Landwirtschaftskammer Steiermark



Kommunikation und Klarheit: Der Schlüssel zum erfolgreichen Stallbau

Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Unsere Betriebe in der Tierhaltung, gerade innerhalb von Dorfgebieten, stoßen bei Neu-, Um- oder Ausbauten oft auf Konflikte mit der Nachbarschaft. Dies kann von Diskussionen und Streitigkeiten bis hin zu teuren Gerichtsverfahren führen.

Tatsache ist, dass der Bau und die Erweiterung von Ställen zunehmend kritisch von der Öffentlichkeit betrachtet werden. Die Sorge vor „Massentierhaltungsanlagen“, besonders in der Nähe des eigenen Wohnortes, wächst. Häufig formiert sich Widerstand, der nicht selten in der Gründung von Bürgerinitiativen mündet. Dabei wird oft nicht zwischen der bäuerlichen Landwirtschaft, wie wir sie betreiben, und Intensivtierhaltung unterschieden.

Viele dieser Schwierigkeiten können durch Kommunikation und vor allem durch sachliche Information bereits im Vorfeld vermieden werden. Moderne Bäuerinnen und Bauern müssen nicht nur als Unternehmerin oder Unternehmer agieren, sondern zunehmend auch kommunikative Fähigkeiten unter Beweis stellen.

Der vorliegende Stallbauleitfaden soll einen nachhaltigen Beitrag leisten, indem er Landwirtinnen und Landwirten bei Neu-, Um- oder Zubauten hilfreiche Informationen bietet und das Zusammenleben zwischen Landwirtschaft und Wohnbevölkerung positiv gestaltet. Er dient den Landwirtinnen und Landwirten als Anleitung, um Bauvorhaben effizient abzuwickeln, und bietet eine Arbeitsgrundlage für Sachverständigengutachten. Klarheit und Rechtssicherheit sind die oberste Priorität.

Kurz gesagt, dieser Leitfaden soll eine erste Hilfestellung bieten, wie in Zeiten kritischer Öffentlichkeit die Planung eines neuen Stallgebäudes erfolgreich vorbereitet und durchgeführt werden kann. Er ersetzt keine Einzelfallbeurteilung, informiert aber Bauwerberinnen und Bauwerber in einem frühen Planungsstadium über die wichtigsten Punkte auf dem Weg zur Genehmigung.

Ich wünsche euch für alle etwaigen Bauvorhaben viel Kraft und Erfolg und Gottes Segen.

Simone Schmiedtbauer

Landesrätin für Land- und Forstwirtschaft einschließlich land- und forstwirtschaftlicher Schulen, Wohnbau, Wasser- und Ressourcenmanagement, Gesellschaft



Konkrete Hilfestellung für den Stallbau

Die Landwirtschaft hat in den letzten Jahrzehnten durch Mechanisierung und Spezialisierung bedeutende Veränderungen erfahren. Besonders relevant sind diese Entwicklungen im Bereich der Stallbauten. Diese müssen nicht nur den praktischen Anforderungen der modernen Landwirtschaft gerecht werden, sondern auch den zunehmend komplexen rechtlichen Vorgaben entsprechen. Die Genehmigungsverfahren für Tierhaltungsbetriebe sind anspruchsvoller und zeitaufwendiger geworden, auch der Umgang mit bereits bestehenden Stallanlagen wirft zahlreiche rechtliche Fragen auf.

Der vorliegende Leitfaden hat das Ziel, diese Herausforderungen zu benennen und den betroffenen Landwirtinnen und Landwirten einen klaren und übersichtlichen Überblick über den Ablauf der behördlichen Verfahren zu bieten. Sie finden hier wichtige Informationen zu den einzureichenden Unterlagen, den Prüfungsschwerpunkten und den möglichen Hindernissen im Genehmigungsprozess. Der Leitfaden bietet also eine umfassende Übersicht über alle relevanten Themen, die für die Durchführung der Genehmigungsverfahren von Bedeutung sind. Zusätzlich wird der Leitfaden durch eine Kurzdarstellung der Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung und der Anforderungen des IPPC-Regimes ergänzt.

Ich bin überzeugt, dass diese von vielen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erstellte Broschüre von den Betroffenen gut angenommen wird und eine wertvolle Unterstützung im oftmals herausfordernden landwirtschaftlichen Alltag bietet.

A handwritten signature in blue ink that reads "Ursula Lackner". The signature is fluid and cursive.

Mag. Ursula Lackner

Landesrätin für Umwelt, Klimaschutz, Energie, Regionalentwicklung und Raumordnung



Verbesserte Unterstützung für Stallbauverfahren

Der Stallbauleitfaden 2017 ist aus dem Wunsch der Praxis nach einer komprimierten Unterlage über die maßgeblichen Vorschriften im Zusammenhang mit Stallbauvorhaben entstanden. Der Gemeindebund hat die Initiative für die erste Version eines Stallbauleitfadens daher gerne unterstützt. Wie sich gezeigt hat, konnte dieser umfassende Überblick über Verfahrensvorschriften, rechtliche Grundlagen und den Verfahrensablauf mit Checklisten dazu beitragen, die Verfahrensabläufe zu verbessern. Natürlich können und konnten nicht sämtliche Konflikte im Zuge von Stallbauvorhaben verhindert werden. Dennoch hat sich gezeigt, dass die komprimierten Informationen zur Stallerrichtung mit den notwendigen Unterlagen, aber auch Klarstellungen zum Verfahrensablauf, dazu geführt haben, dass die Abwicklung der Bauverfahren für alle Beteiligten, also auch für unsere Gemeinden, verbessert bzw. erleichtert wurde.

Nunmehr hat sich das engagierte Redaktionsteam, in dem auch der Gemeindebund vertreten war, neuerlich mit dem Thema befasst und nach intensiver Arbeit eine neue Version des Stallbauleitfadens erarbeitet.

Ich bedanke mich bei allen Beteiligten für ihren Einsatz und freue mich darüber, dass mit dem vorliegenden neuen Leitfaden ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Verfahrensabläufe, aber auch zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Interesse der heimischen Landwirtschaft aber auch der steirischen Gemeinden geleistet werden kann.

LAbg. Bgm. Erwin Dirnberger
Präsident Gemeindebund Steiermark



Der neue Leitfaden - ein wichtiges Hilfsmittel!

Die erste Auflage des Stallbauleitfadens war für Städte und Gemeinden ein hilfreiches Werkzeug, um Stallbauprojekte effizient und rechtssicher abzuwickeln. In der neuen Auflage wurden aktuelle Entwicklungen und Erfahrungen der letzten Jahre integriert, um eine noch umfassendere Unterstützung zu bieten.

Die Landwirtschaftskammer Steiermark hat federführend und mit großem Engagement an der Aktualisierung dieser wertvollen Unterlage gearbeitet. Der Steirische Städtebund hat diese Bemühungen gerne durch Mitarbeit unterstützt, um den Anforderungen unserer Städte und Gemeinden gerecht zu werden.

Der neue Leitfaden ist ein wichtiges Hilfsmittel für alle, die Stallbauprojekte planen und durchführen. Er bietet praktische Tipps und einen Überblick über die relevanten rechtlichen Bestimmungen und Verfahren. Ziel ist es, den landwirtschaftlichen Betrieben sowie Städten und Gemeinden, die oft vor großen Herausforderungen stehen, eine zuverlässige Orientierungshilfe zu bieten.

Bgm. Kurt Wallner

Vorsitzender Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark

1. Einleitung - Ein Überblick über das Stallbauverfahren	15
1.1. Vorprojektierung und Planung	15
1.2. Überblick „Ablauf Bauverfahren“	16
1.3. Behördenwegweiser und Anlaufstellen	17
1.4. Checkliste „Schritte bis zum fertigen Stallgebäude“	18
2. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G 2000)	19
3. Steiermärkisches IPPC-Anlagen Gesetz	24
4. Bauverfahren nach dem Steiermärkischen Baugesetz (Stmk. BauG)	27
4.1. Planung und Raumordnung	27
4.2. Begriffsbestimmungen	34
4.3. Verfahrensarten	36
4.4. Rechtmäßiger Bestand	41
4.4.1. Errichtung vor dem 1. Jänner 1969	41
4.4.2. Errichtung zwischen dem 1. Jänner 1969 und dem 31. August 1995	42
4.4.3. Veränderungen an baulichen Anlagen und Feuerstätten (§ 40 Abs. 2a)	42
4.4.4. Ablauf eines Feststellungsverfahrens (iSd § 40 Abs. 2 und 2a)	42
4.4.5. Rechtmäßige Nutzung der Baulichkeit	43
4.4.6. Konsensverlust	43
4.5. Gebäudeabbruch	44
4.6. Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung	44
4.7. Bauverhandlung	50
4.7.1. Anberaumung und Kundmachung der Bauverhandlung	50
4.7.2. Verhandlungsablauf	50
4.7.3. Einwendungen der Nachbarn	51
4.7.4. Verhandlungsschrift	54
4.7.5. Nachträgliche Änderung des Bauvorhabens	54
4.8. Baubewilligungsbescheid	54

4.9. Rechtsmittelweg - Zuständigkeiten und Rechtsschutz	56
4.9.1. Rechtsmittel an das LVwG	56
4.9.2. Rechtsmittel an VwGH und VfGH	58
4.9.3. Aufschiebende Wirkung von Rechtsmitteln	58
4.9.4. Entscheidungsfristen der Behörde	58
4.9.5. Zustellung von Schriftstücken und Beginn des Fristenlaufs	59
4.10. Baubeginn	59
4.11. Fertigstellungsanzeige - Benützungsbewilligung	61
4.11.1. Fertigstellungsanzeige	61
4.11.2. Benützungsbewilligung	62
4.12. Baupolizeiliche Maßnahmen	62
4.13. Nachträgliche Auflagen bei landwirtschaftlichen Betriebsanlagen	64
5. Weitere relevante Rechtsmaterien	65
5.1. Zivilrechtliche Themenstellungen	65
5.2. Wasserrecht	65
5.3. Natur- und Landschaftsschutz	66
5.4. Forstgesetz	67
5.5. Tierschutz	67
5.6. Abfallwirtschaftsgesetz und Altlastensanierungsgesetz	68
5.7. Denkmalschutz	69
Anhang 1 - Checkliste	70
Anhang 2 - Anzeige Baubeginn	74
Linksammlung	75
Stichwortverzeichnis	76
Notizen	78
Quellen	79

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie, JGS Nr. 946/1811 idF BGBl. I Nr. 33/2024
Abs.	Absatz
ALSAG	Bundesgesetz vom 7. Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung (Altlastensanierungsgesetz), BGBl. Nr. 299/1989 idF BGBl. I Nr. 30/2024
Art.	Artikel
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. I Nr. 88/2023
AWG	Bundesgesetz über eine nachhaltige Abfallwirtschaft (Abfallwirtschaftsgesetz 2002 - AWG 2002), BGBl. I Nr. 102/2002 idF BGBl. I Nr. 84/2024
BauG	Gesetz vom 4. April 1995, mit dem Bauvorschriften für das Land Steiermark erlassen werden (Steiermärkisches Baugesetz - Stmk. BauG), LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 73/2023
BauSlg	Hauer, Baurechtssammlung (1983 bis 1988 jährlich erschienene Zusammenstellung von Entscheidungen des VwGH fortlaufend nach Nr. zitiert, mit Entscheidungen des Jahres 1994 neu begonnen bis 2001, nun Zitierung pro Jahrgang)
BGBI.	Bundesgesetzblatt
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 89/2024
BVT	Beste verfügbare Techniken
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
CO	Kohlenstoffmonoxid (gebräuchlich Kohlenmonoxid)
dgl.	dergleichen
d.h.	das heißt
DMSG	Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz - DMSG), BGBl. Nr. 533/1923 idF BGBl. I Nr. 41/2024
etc.	et cetera
f, ff	die folgende Seite, die folgenden Seiten
ForstG	Bundesgesetz über das Forstwesen (Forstgesetz 1975 - ForstG), BGBl. Nr. 440/1975 idF BGBl. I Nr. 144/2023
GebAG	Bundesgesetz vom 19. Februar 1975 über die Gebühren der Zeugen und Zeuginnen, Sachverständigen, Dolmetscher und Dolmetscherinnen, Geschworenen, Schöffen und Schöffinnen (Gebührenanspruchsgesetz - GebAG), BGBl. Nr. 136/1975 idF BGBl. I Nr. 202/2021
GewO	Gewerbeordnung 1994 - GewO 1994, BGBl. Nr. 194/1994 idF BGBl. I Nr. 130/2024
ggf.	gegebenenfalls
GIS Steiermark	Geoinformationssystem des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRAL	Graz Lagrange Partikelmodell
ha	Hektar
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idR	in der Regel
ieS	im engeren Sinn
inkl.	inklusive
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control, EG-Richtlinie RL 2008/1/EG (Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung)
iSd	im Sinne (des, der)
iVm	in Verbindung mit
JGS	Jahresgeruchsstunden
kg	Kilogramm
kW	Kilowatt
kWp	Kilowatt Peak

Steiermärkischer Stallbauleitfaden

LGBI.	Landesgesetzblatt
lit	litera(e), Buchstabe(n)
LVwG	Landesverwaltungsgericht
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
max.	maximal
NAPV	Nitrat-Aktionsprogramm-Verordnung, BGBl. II Nr. 495/2022 idF BGBl. II Nr. 198/2024
Nr.	Nummer
NSchG	Gesetz vom 16. Mai 2017 über den Schutz und die Pflege der Natur (Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017 - StNSchG 2017), LGBI. Nr. 71/2017 idF LGBI. Nr. 70/2022
OIB-Richtlinien	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖKL	Österreichisches Kuratorium für Landtechnik
ROG	Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG), LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 73/2023
RSb-Brief	Rückscheinbrief
S.	Seite
Stmk.	Steiermark, steiermärkisch
Stmk. IPPC-Anlagen Gesetz	Gesetz über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (Steiermärkisches IPPC-Anlagen Gesetz), LGBI. Nr. 14/2016 idF LGBI. Nr. 70/2022
StF	Stammfassung
TSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Tiere (Tierschutzgesetz - TSchG), BGBl. I Nr. 118/2004 idF BGBl. I Nr. 124/2024
u.a.	und anderen, unter anderem
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVP-G 2000	Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 idF BGBl. I Nr. 26/2023
VfGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VRL	Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen, Oktober 1995
VwGG	Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10/1985 idF BGBl. I Nr. 88/2024
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VwSlg	Verwaltungsgerichtshof-Sammlung
VwGVG	Bundesgesetz über das Verfahren der Verwaltungsgerichte (Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG), BGBl. I Nr. 33/2013 idF BGBl. I Nr. 88/2023
WRG 1959	Wasserrechtsgesetz 1959, BGBl. Nr. 215/1959 idF BGBl. I Nr. 73/2018
x	Malkreuz
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
ZustellG	Bundesgesetz über die Zustellung behördlicher Dokumente (Zustellgesetz - ZustG), BGBl. Nr. 200/1982 idF BGBl. I Nr. 205/2022

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich alle Gesetzesangaben der nachfolgenden Seiten auf das Steiermärkische Baugesetz, LGBI. Nr. 59/1995 i.d.F. LGBI. Nr. 73/2023.

Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Leitfaden

Der gegenständliche Leitfaden soll dem Leser einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen in Zusammenhang mit Stallbauverfahren bieten.

In der Praxis sehen sich insbesondere bäuerliche Bauwerber mit enormen Herausforderungen konfrontiert, da es zahlreiche rechtliche Bestimmungen rund um die Stallerrichtung zu beachten gilt. Dieser Leitfaden bemüht sich darum, eine Vielzahl der rechtlichen Fragestellungen zusammengefasst aufzugreifen und soll nicht nur für den Bauwerber eine Orientierungshilfe sein, sondern auch den vollziehenden Behörden in der raschen und den rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechenden Abwicklung von Bauverfahren dienen.

Oftmals kann es für Bauwerber bereits unklar sein, ob für die geplante bauliche Maßnahme die Einleitung eines vollumfänglichen oder vereinfachten Bewilligungsverfahrens erforderlich ist und ein entsprechendes Bauansuchen gestellt werden muss oder das konkrete Vorhaben lediglich einer schriftlichen Meldepflicht unterliegt. Dahingehend soll eine Darstellung der rechtlichen Grundlagen erfolgen und darüber hinaus auch Beispiele aus der Rechtsprechung aufgezeigt werden. Die komplexe Rechtsmaterie soll mit Checklisten und Grafiken möglichst anschaulich dargestellt werden.

Gleichsam widmet sich der vorliegende Leitfaden auch raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten, auf die bereits im Vorfeld der Einreichung des Baubewilligungsantrages Bedacht zu nehmen ist.

Der Leitfaden beschäftigt sich des Weiteren mit den erforderlichen Unterlagen, welche im Rahmen eines Antrages auf Baubewilligung bei der Behörde vorzulegen sind sowie insbesondere auch jenen, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens - beispielsweise aufgrund der Einholung von Sachverständigengutachten - erforderlich werden könnten.

Bei der Erstellung des Leitfadens wurde besonderes Augenmerk auf die Verfahrensvorschriften gelegt, die anlässlich der Bauverhandlung, aber beispielsweise auch im Rechtsmittelverfahren, eingehalten werden müssen.

Essentiell war es zudem, über das Steiermärkische Bau- und Raumordnungsrecht hinaus, weitere Rechtsmaterien aufzuzeigen, welche im Zuge von Stallbauverfahren einschlägig werden können.

An dieser Stelle muss jedenfalls darauf hingewiesen werden, dass, wie sich bereits aus dem jeweiligen Gesetzestitel ergibt, es sich sowohl beim Bau-, als auch beim Raumordnungsgesetz um landesgesetzliche Materien handelt, welche dem Kompetenzbereich und Regelungsregime der einzelnen Bundesländer unterliegen. Folglich verfügt jedes Bundesland in Österreich über eine eigene Gesetzgebung im Bereich des Bau- und Raumordnungsrechts. Vor allem bei "Eigenrecherchen" empfiehlt es sich daher, besonderes Augenmerk auf diesen Umstand zu legen.

Das Studium des Stallbauleitfadens soll einen Informationsvorsprung bewirken, welcher eine vorausschauende Herangehensweise ermöglicht und folglich Verfahrensverzögerungen hintanhaltend kann.

Kapitel 1. Einleitung - Ein Überblick über das Stallbauverfahren

1.1. Vorprojektierung und Planung

Neben den betriebswirtschaftlichen Überlegungen bei einem Stallbauvorhaben spielen in der Vorprojektierungs- sowie Planungsphase noch einige weitere Faktoren eine wesentliche Rolle.

Vorprojektierung

Wesentlichster Bestandteil der Vorprojektierung ist die Wahl des Standortes. Die Einholung von Informationen über das GIS Steiermark (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) und im Falle von Naturgefahren über die örtlich zuständige Baubezirksleitung sowie die Online-Plattform HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) wird ausdrücklich empfohlen. In diesem Zusammenhang ist besonders auf die Aktualität der jeweiligen Daten zu achten.

Nachfolgende Parameter erfordern jedenfalls eine vorherige Abklärung:

- Flächenwidmung des Bauplatzes und der umliegenden Bereiche
- Hochwassergefährdungsbereiche, gelbe oder rote Gefahrenzonen
- Lage der Nachbarn hinsichtlich möglicher Immissionseinwirkungen (Geruch, Lärm etc.)
- ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.)
- etc.

Eine eingehende Abklärung der Bauplatzeignung und eine Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde sowie gegebenenfalls dem Raumplaner und Bausachverständigen der Standortgemeinde hat in dieser Phase jedenfalls stattzufinden. Ebenso sollte sich der Standort auch im Hinblick auf die geplante Tierhaltung und davon ausgehenden Wirkungen wie Geruch, Lärm etc. eignen.

Planung

Erst wenn der Standort als grundsätzlich geeignet angesehen wird, sollte mit einer konkreteren Planung und somit der Erstellung erster Planentwürfe, begonnen werden. Eine den künftigen Tierhaltungsanforderungen entsprechende Planung ist Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Projektumsetzung. Dabei ist eine kompetente Bauplanung mit Know-how im Bereich der Tierhaltung essenziell.

Eine ausführliche Beratung kann gerne bei der Landwirtschaftskammer Steiermark, Abteilung Recht oder dem Referat Bauen (für die Bauplanung) in Anspruch genommen werden. Beachten Sie hierbei vor allem die im Anhang 1 dieses Leitfadens befindliche Checkliste.

Tipp

Im Anhang 1 dieses Leitfadens befindet sich eine Checkliste, welche einen Überblick über die wesentlichen zu beachtenden Punkte betreffend Stallbauverfahren beinhaltet.

1.2. Überblick „Ablauf Bauverfahren“

- **Abklärung UVP (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz)**
Fällt das Bauvorhaben in den Anwendungsbereich des UVP-G?
- **Abklärung IPPC-Anlage (Gesetz über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung)**
Unterliegt das geplante Stallgebäude dem Anwendungsbereich des Stmk. IPPC-Anlagen Gesetzes?
- **Schriftliches Bauansuchen („Rechtlicher Start des Bauverfahrens“)**
Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung bei der zuständigen Behörde (Bürgermeister der Standortgemeinde, in der das Bauvorhaben verwirklicht werden soll)
- **Prüfung des Bauansuchens seitens der Baubehörde**
- **Bauverhandlung**
Die Durchführung einer Bauverhandlung ist zwar rechtlich nicht verpflichtend, wird jedoch in der Praxis meistens stattfinden und ist auch zu empfehlen.
- **Baubescheid**
Entscheidung über das schriftliche Bauansuchen
Erteilung der Baubewilligung (ggf. unter Vorschreibung von Auflagen) oder Ablehnung des Bauansuchens.
- **Baubeginn**
Der Baubeginn ist vom jeweiligen Bauführer bei der Baubehörde anzuzeigen.
- **Fertigstellungsanzeige oder Benützungsbewilligung**
Die Fertigstellungsanzeige ist verpflichtend vor der Benützung des Stallgebäudes bei der Gemeinde einzubringen. Kann eine Bauführerbescheinigung nicht vorgelegt werden, muss bei der Baubehörde um eine Benützungsbewilligung angesucht werden.
Vor der Abgabe der Fertigstellungsanzeige bzw. der Einholung einer Benützungsbewilligung, darf die bauliche Anlage nicht benutzt werden.

Hinweis

Klären Sie die Rechtmäßigkeit bereits bestehender Baulichkeiten (Rechtmäßiger Altbestand, Baubewilligung etc.) im Vorhinein ab. (vgl. Kapitel 4.4.)

Achten Sie bei Abgabe eines Bauansuchens darauf, dass sich sämtliche Unterlagen am aktuellen Stand befinden und übereinstimmen (Einreichplan, Baubeschreibung, diverse technische Beschreibungen, etwaige Privatgutachten etc.).

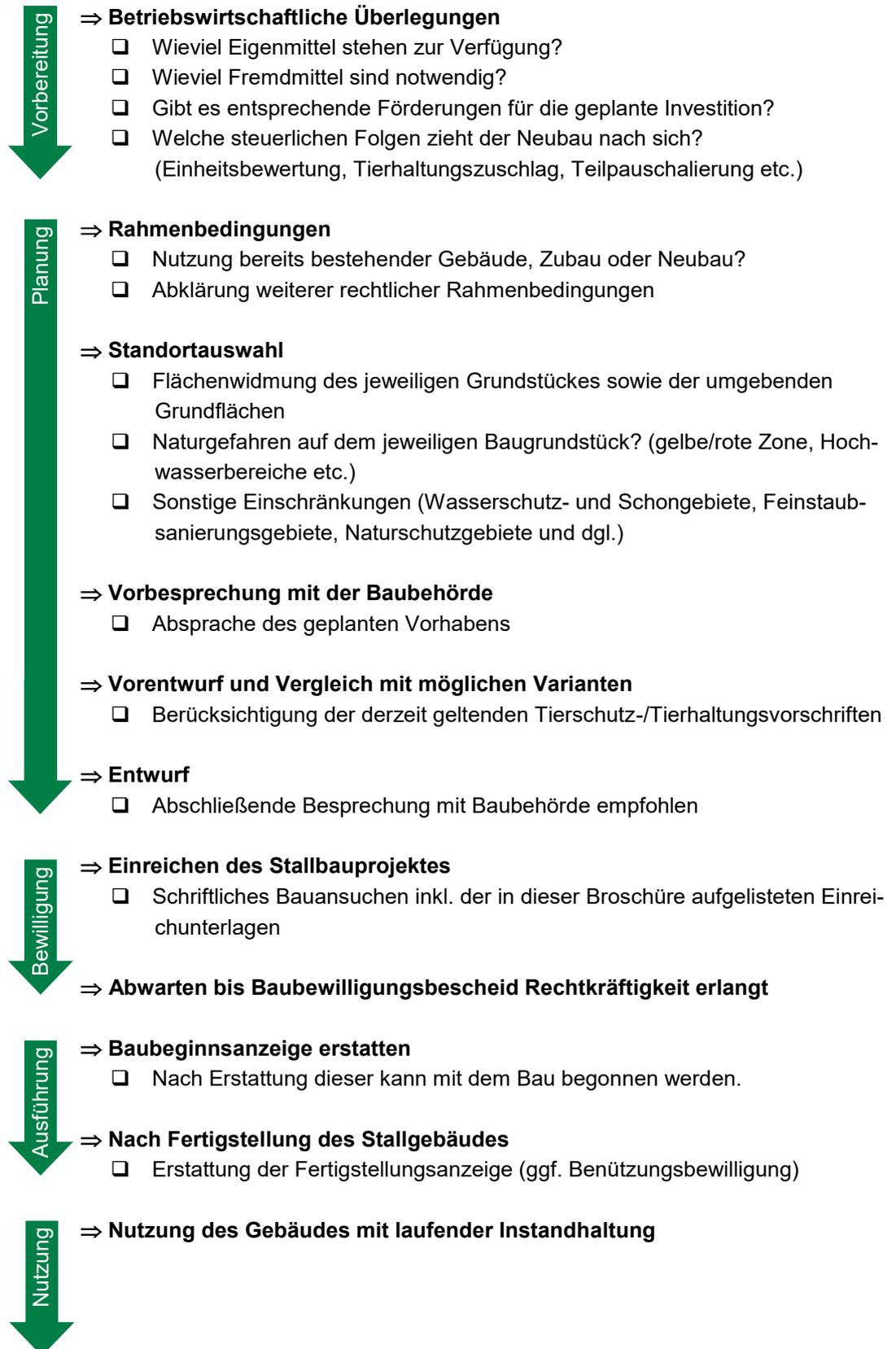


1.3. Behördenwegweiser und Anlaufstellen

Nachfolgend soll ein kurzer Überblick über die Behördenzuständigkeiten sowie Anlaufstellen gegeben werden. Zu beachten gilt es, dass es im Einzelfall zu abweichenden Zuständigkeiten kommen kann (z.B. aufgrund konzentrierter Genehmigungsverfahren).

Rechtsmaterie/Themenbereich	Behörde/Anlaufstelle
Baurecht	Bürgermeister (der Standortgemeinde)
Raumordnungsrecht	Gemeinde sowie Amt der Steiermärkischen Landesregierung
IPPC-Anlagen Wasserrecht Naturschutzrecht Gewerberecht Tierschutzrecht Forstrecht	Bezirkshauptmannschaft
Umweltverträglichkeitsprüfung	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abklärung von Naturgefahren	Baubezirksleitung - Sektion Steiermark der Wildbach- und Lawinenverbauung
Angelegenheiten betreffend Brandschutz	Landesstelle für Brandverhütung in Steiermark

1.4. Checkliste „Schritte bis zum fertigen Stallgebäude“



Kapitel 2. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G 2000)

Aufgrund des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVP-G) werden bestimmte Projekte wegen ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Standortes der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterworfen. Sinn und Zweck ist es bereits im Vorhinein, somit noch vor Verwirklichung des konkreten Projektes, dessen mögliche Auswirkungen auf die Umwelt abzuklären. Ab einer bestimmten Größenordnung bzw. Kapazität kann auch die Errichtung oder Erweiterung eines Stallgebäudes einer derartigen Verpflichtung unterliegen und vom Anwendungsbereich des UVP-G umfasst sein. Umweltauswirkungen durch Tierhaltungsanlagen können sich beispielsweise aufgrund von Geruch, Lärm, Staub und sonstigen Luft- und/oder Abwasseremissionen ergeben.

Die Rechtsgrundlage auf nationaler Ebene stellt dabei das UVP-G mitsamt seinen Anhängen dar, wobei sich insbesondere aus Anhang 1 ergibt, welche Vorhaben dem Anwendungsbereich des Gesetzes unterliegen. Für die Durchführung der Verfahren ist die Landesregierung zuständig. Gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G hat die Behörde auf Antrag des Projektwerbers, einer mitwirkenden Behörde oder der Umweltschutzbehörde festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist oder nicht. Des Weiteren kann das Verfahren auch von Amts wegen - also unmittelbar von der zuständigen Behörde - eingeleitet werden. Die Entscheidung der Behörde erfolgt mittels Bescheid, gegen den das Rechtsmittel der Bescheidbeschwerde an das Bundesverwaltungsgericht erhoben werden kann. Ergibt sich im Feststellungsverfahren, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, so ist seitens der Landesregierung ein konzentriertes Genehmigungsverfahren durchzuführen. Konzentriertes Genehmigungsverfahren bedeutet, dass die Landesregierung mittels eines Bescheides über die Genehmigung eines Vorhabens unter Beachtung aller relevanten Materiengesetze abspricht bzw. die Zuständigkeit an sich zieht.

In Anhang 1 Z 43 Spalte 2 und 3 zum UVP-G werden die Schwellenwerte, die grundsätzlich für eine UVP-Pflicht ausschlaggebend sind, ab einer bestimmten Anzahl an Tierplätzen geregelt. Generell muss zwischen Projekten differenziert werden, die bei Erreichen der angeführten Schwellenwerte jedenfalls einer UVP zu unterziehen sind und solchen, die im Rahmen einer Einzelfallprüfung (UVP-Pflicht nach Einzelfallprüfung) auf ihre voraussichtlichen Auswirkungen überprüft werden müssen. Darüber hinaus ist auch zwischen Neu- und Änderungsvorhaben zu unterscheiden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht besteht jedenfalls dann, wenn das konkrete Vorhaben (Neuanlage oder Änderungsvorhaben) die in Anhang 1 Z 43 Spalte 2 angeführten Schwellenwerte überschreitet. Darüber hinaus ist bei Erweiterungen bestehender Anlagen (bestimmte Änderungsvorhaben), bei Vorhaben mit eventuellen kumulativen Effekten (§ 3 Abs. 2) sowie Vorhaben in bestimmten schutzwürdigen Gebieten (§ 3 Abs. 4 iVm Anhang 1 Z 43 Spalte 3), im Einzelfall festzustellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (UVP-Pflicht nach einer Einzelfallprüfung).

Schwellenwerte

Wann ist ein Verfahren nach dem UVP-G durchzuführen?



Tierkategorie Tierplätze	Schwellenwerte gemäß Anhang 1, Ziffer 43, Spalte 2 des UVP-G (Schwellenwert 1)	Schwellenwerte gemäß Anhang 1, Ziffer 43, Spalte 3 des UVP-G (Schwellenwert 2) „reduzierte Schwellenwerte“
Legehennen-, Junghennen-, Mastelertier- oder Truthühnerplätze	48.000	40.000
Mastgeflügelplätze	65.000	42.500
Mastschweineplätze	2.500	1.400
Sauenplätze	700	450
Rinderplätze (für Rinder über ein Jahr alt)	500	300

Die reduzierten Schwellenwerte des Anhang 1 Z 43 Spalte 3 gelten für jene Vorhaben, die sich in einem sogenannten „schutzwürdigen Gebiet“ der Kategorie C oder E (Definition in Anhang 2 zum UVP-G) oder in einem Beobachtungsgebiet oder voraussichtlichen Maßnahmengebiet gemäß § 33 f WRG befinden. Bei schutzwürdigen Gebieten der Kategorie C handelt es sich um Wasserschutz- und Schongebiete gemäß §§ 34, 35 und 37 WRG. Unter schutzwürdigen Gebieten der Kategorie E sind Siedlungsgebiete und deren Nahbereich zu verstehen. Als Nahbereich eines Siedlungsgebietes gilt ein Umkreis von 300 m um das Vorhaben, in dem Grundstücke als Bauland (in dem Wohnbauten errichtet werden dürfen) ausgewiesen sind sowie darüber hinaus auch Gebiete für beispielsweise Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Krankenhäuser und Kuranstalten.

Im Rahmen der Abklärung, inwieweit die Schwellenwerte der Spalte 2 und 3 erreicht werden, ist im Hinblick auf gemischte Bestände (Haltung verschiedener Tierarten bzw. Nutzungsrichtungen) zu berücksichtigen, dass die Prozentsätze der jeweils erreichten Platzzahlen zu addieren sind und ab einer Summe von 100 % eine UVP bzw. eine Einzelfallprüfung durchzuführen ist. Bestände bis fünf Prozent der jeweiligen Platzzahlen innerhalb eines Vorhabens bleiben unberücksichtigt. Die Berechnung bzw. Erhebung der Kapazität hat aufgrund der Anzahl der beantragten Plätze zu erfolgen.

Kumulation mit anderen Tierhaltungen

Bei Vorhaben, die die in Anhang 1 des UVP-G festgelegten Schwellenwerte nicht erreichen, hat im Einzelfall geprüft zu werden, ob bei Verwirklichung des Projektes aufgrund des Zusammenwirkens mit anderen gleichartigen Projekten, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und daher eine UVP für das geplante Vorhaben durchzuführen ist. Diese Kumulationsbestimmung kommt nur subsidiär zur Anwendung, wenn die UVP-Pflicht nicht ohnehin aufgrund anderer Regelungen des UVP-G gegeben ist. Das beantragte Vorhaben muss eine Kapazität von mindestens 25 % des jeweiligen Schwellenwertes des Anhang 1 aufweisen, anderenfalls ist die Vornahme einer Kumulationsprüfung nicht erforderlich.

Vor Abschluss eines entsprechenden Verfahrens nach dem UVP-G dürfen Bewilligungen nach einzelnen Gesetzen (z.B. Baubewilligung, IPPC-Anlagen-Bewilligung) nicht erteilt werden. Wird dennoch eine Bewilligung erteilt, kann diese innerhalb einer Frist von drei Jahren als nichtig erklärt werden.

Partei- und Beteiligtenstellung im Verfahren, Zugang zu Gerichten

§ 19 des UVP-G legt fest, wem im Rahmen eines Verfahrens Partei- und Beteiligtenstellung zukommt und wer darüber hinaus auch die Möglichkeit hat, gegen Entscheidungen der Behörde entsprechende Rechtsmittel zu erheben.

Parteistellung haben insbesondere Nachbarn, der Umweltanwalt, die jeweilige Gemeinde, Bürgerinitiativen sowie Umweltorganisationen.

Eine UVP-Pflicht kann sich nicht nur bei Überschreiten der Schwellenwerte der vorhergehenden Tabelle ergeben, sondern auch bereits nach einer Einzelfallprüfung, wenn der Schwellenwert 25 % erreicht.

Weitere Informationen können insbesondere auch den Leitfäden „UVP für Intensivtierhaltungen“ sowie „Einzelfallprüfung“ des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie¹ entnommen werden.

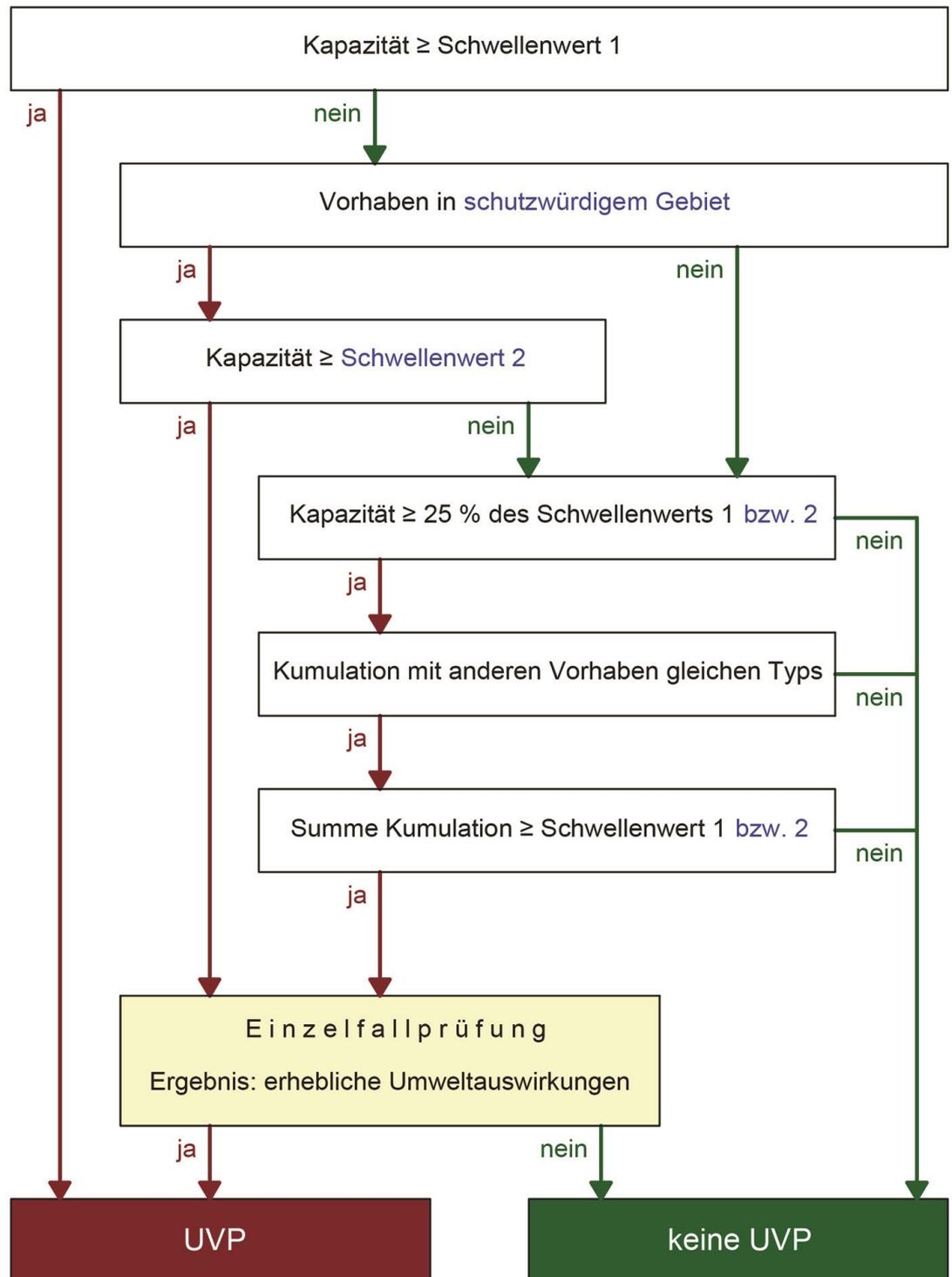
Hinweis

Gefahr der rückwirkenden Nichtigerklärung von Bewilligungen!

Beachten!

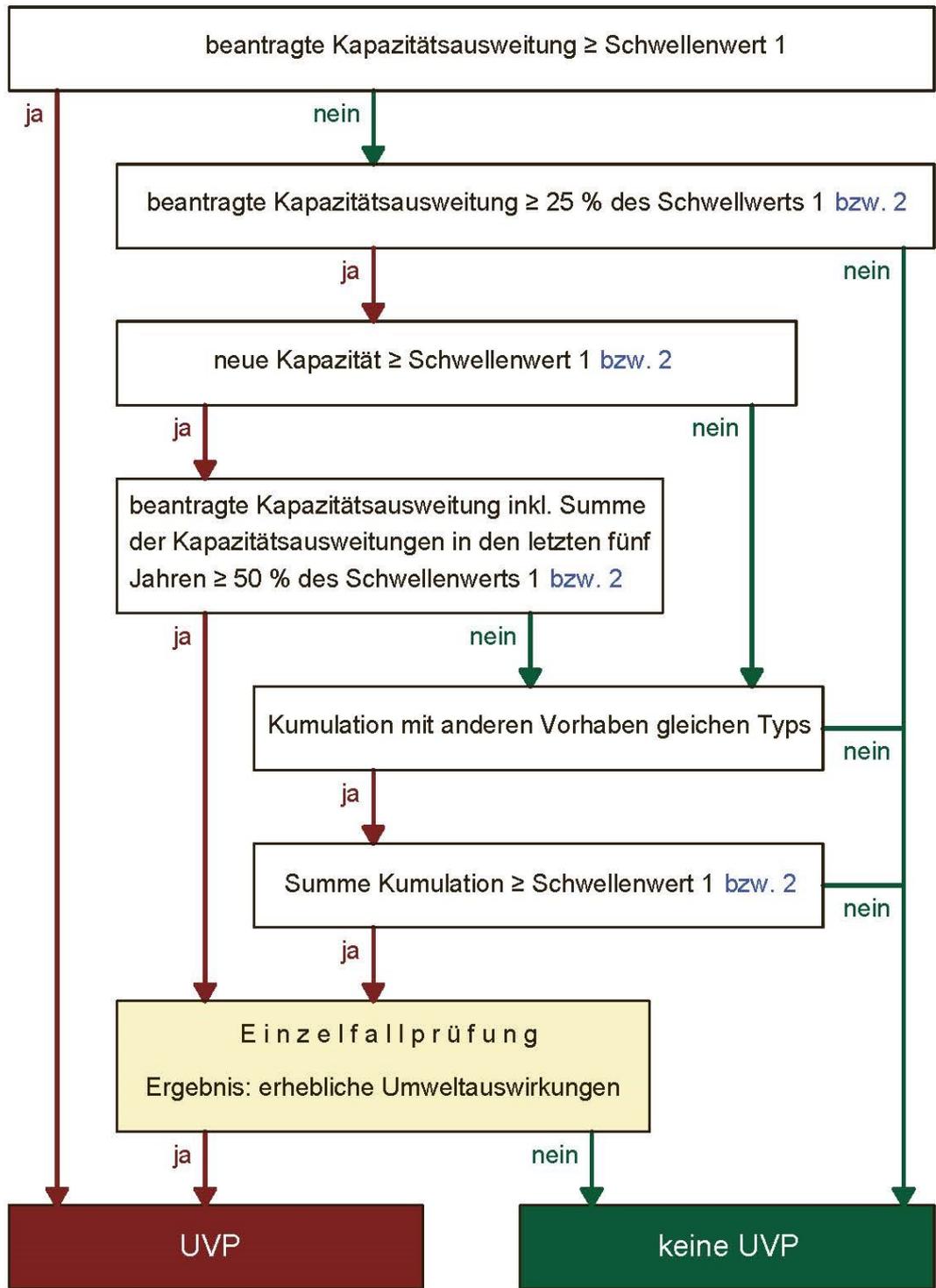
¹ Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie „Leitfäden“ (BMLFUW) 2011. „Leitfaden- Einzelfallprüfung gemäß UVP-G 2000“ Zugriff 04.09.2024. www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/betrieblich_umweltschutz/uvp/uve_uvp_leitfaeden.html

Abklärung UVP-Pflicht Neuvorhaben



Quelle: ÖKL nach Schretzmayer

Abklärung UVP-Pflicht Änderungsvorhaben



Quelle: ÖKL nach Schretzmayer

Kapitel 3. Steiermärkisches IPPC-Anlagen Gesetz

Beachten!

Vorab muss eindringlich darauf hingewiesen werden, dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf die aktuell gültige Rechtslage beziehen und es bereits in naher Zukunft zu weitreichenden Änderungen im Bereich dieser Rechtsmaterie kommen wird, da die dem Steiermärkischen IPPC-Anlagen Gesetz zugrundeliegende Richtlinie auf europäischer Ebene einer umfassenden Novellierung unterzogen wurde. Nunmehr ist eine Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht erforderlich. Auf diese ausstehende steiermärkische Novelle kann daher leider noch kein Bezug genommen werden. Voraussichtlich werden jedoch, aufgrund der Herabsetzung der Schwellenwerte auf europäischer Ebene, wesentlich mehr Betriebe als IPPC-Anlagen gelten.

Ausführungen zur aktuell geltenden Rechtslage

Bei Schweine- und Geflügelhaltungsbetrieben ist ab einer bestimmten Kapazität von Tierplätzen neben dem Bauverfahren auch eine zusätzliche Bewilligung nach dem Steiermärkischen IPPC-Anlagen Gesetz (Stmk. IPPC-Anlagen Gesetz) erforderlich. Ziel dieses Gesetzes ist die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung infolge einer vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes umfassten Tätigkeit durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden.

Schwellenwerte

Tierhaltungsbetriebe unterliegen gemäß Anhang 1 Z 6.6. ab folgenden Platzzahlen dem Stmk. IPPC-Anlagen Gesetz:

Intensivhaltung oder -aufzucht von Geflügel oder Schweinen

- a) mit mehr als 40.000 Plätzen für Geflügel
- b) mit mehr als 2.000 Plätzen für Mastschweine (Schweine über 30 kg) oder
- c) mit mehr als 750 Plätzen für Säue.

Bei gemischten Beständen werden die Prozentsätze der jeweils erreichten Platzzahlen addiert. Wird eine Summe von 100 % erreicht, kommt das Stmk. IPPC-Anlagen Gesetz zur Anwendung.

Beispiel: Ein Betrieb hält auf derselben Hofstelle (Gebäude in unmittelbarem Zusammenhang sowie gemeinsame Betriebsführung und gemeinsame Nutzung von Anlagenteilen sowie Maschinen) in einem Stallgebäude rechtmäßigerweise 20.000 Hühner, in einem anderen Gebäude 1.200 Mastschweine. Bei den Hühnern erreicht er eine Kapazität von 50 % (gerechnet auf den Schwellenwert von 40.000 Geflügel), bei den Mastschweinen 60 % (gerechnet auf den Schwellenwert von 2.000 Mastschweinen). Addiert man die beiden Kapazitäten, ergibt sich eine Gesamtkapazität von insgesamt 110 %. Danach würde der Betrieb als IPPC-Anlage gelten.

Bewilligungs- und Meldepflichten

Die Errichtung, der Betrieb, die Stilllegung sowie bestimmte Änderungen an einer bestehenden IPPC-Anlage bedürfen einer Bewilligung durch die zuständige Behörde. Darüber hinaus bestehen für IPPC-Betriebe auch bestimmte Meldeverpflichtungen (z.B. die Meldung von Störungen und Unfällen mit erheblichen Umweltauswirkungen). Zuständige Behörde im Sinne des Stmk. IPPC-Anlagen Gesetzes ist die Bezirksverwaltungsbehörde. Gegen Bescheide der Behörde besteht die Möglichkeit, das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben.

Die Einholung einer Bewilligung für eine IPPC-Anlage erfordert die Vorlage umfassender Antragsunterlagen, die über jene eines Bauverfahrens hinausgehen.

Bestehen im konkreten Fall Zweifel, ob ein Projekt oder eine Tätigkeit dem Stmk. IPPC-Anlagen Gesetz unterliegt, hat dieser Umstand aufgrund eines Antrags des Projektwerbers oder des Umweltanwaltes seitens der Behörde im Rahmen eines Feststellungsverfahrens abgeklärt zu werden. Darüber hinaus ist eine derartige Feststellung auch von Amts wegen möglich. Diesem Verfahren kommt insbesondere dann Bedeutung zu, wenn sich die Frage stellt, ob Tätigkeiten, die unter denselben Tätigkeitsbereich des Anhanges 1 fallen, jedoch in unterschiedlichen Anlagenteilen ausgeübt werden und nur gemeinsam den jeweils festgelegten Schwellenwert erreichen, in einem räumlichen Zusammenhang stehen und Anlagenteile gemeinsam genutzt werden. In einem solchen Fall würde seitens der Behörde festgestellt werden, dass eine IPPC-Anlage vorliegend ist.



Parteistellung, Beteiligung der Öffentlichkeit, Zugang zu Gerichten, Zugang zu Informationen

Wem in einem Verfahren aufgrund des Stmk. IPPC-Anlagen Gesetzes Parteistellung zukommt, inwiefern eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Zugang zu Gerichten vorgesehen ist, wird in dessen § 4 und 4a normiert.

Parteistellung im Verfahren haben grundsätzlich:

1. die Antragstellerin/der Antragsteller
2. die Eigentümerin/der Eigentümer der Grundstücke der Anlagen
3. die Nachbarn
4. die Umweltanwältin/der Umweltanwalt

Nachbarn haben im Zuge eines konkreten Verfahrens die Möglichkeit, die Einhaltung bestimmter Vorschriften - beispielsweise die Beschränkung von Lärm, Geruch, Staub etc. auf ein zumutbares Maß - geltend zu machen.

Umweltorganisationen steht es offen, innerhalb der für das konkrete Verfahren festgelegten Auflagefrist hinsichtlich der Einhaltung von Umweltschutzvorschriften, eine Stellungnahme abzugeben und ihre Meinung im Rahmen einer allfälligen mündlichen Verhandlung vorzutragen. Darüber hinaus kommt ihnen auch ein Recht auf Akteneinsicht sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch das Recht zur Erhebung einer Beschwerde gegen den verfahrensgegenständlichen Bescheid zu.

Der betroffenen Standortgemeinde kommt im Rahmen des Verfahrens ein Anhörungsrecht zu.

Darüber hinaus enthält das Stmk. IPPC-Anlagen Gesetz auch eine umfassende Regelung, die die Zurverfügungstellung von Informationen betreffend einer IPPC-Anlage gegenüber der Öffentlichkeit normiert. Beispielsweise muss ein Antrag auf Bewilligung (inkl. bestimmter Antragsunterlagen) mindestens sechs Wochen lang zur öffentlichen Einsicht aufgelegt werden.

Hinweis

Eine IPPC-Anlage ist auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten.

Beste verfügbare Techniken

In den sogenannten BVT-Schlussfolgerungen werden die besten verfügbaren Techniken sowie die damit assoziierten einzuhaltenden BVT-Emissionswerte beschrieben. Der Betreiber einer IPPC-Anlage muss nachweisen, inwieweit seine Anlage die entsprechenden Vorgaben erfüllt. Die Bereiche der BVT-Schlussfolgerungen umfassen grundlegend das Management, die Luftreinhaltetechnik, die Lärm- und Erschütterungstechnik sowie die Stoffflusstechnik des jeweiligen Betriebes.

Regelmäßige Überprüfungen

Eine Besonderheit betreffend IPPC-Anlagen besteht insbesondere dahingehend, als zusätzlich zum Erfordernis der Einholung einer (einmaligen) Bewilligung für den Betrieb einer IPPC-Anlage, derartige Anlagen auch in regelmäßigen Abständen seitens der zuständigen Behörde überprüft werden müssen. Im Rahmen sogenannter Umweltinspektionen wird von der Behörde die Einhaltung der Genehmigungsaufgaben kontrolliert sowie die Auswirkungen der Anlage auf die Umwelt überwacht. In welchen zeitlichen Abständen eine derartige Vor-Ort-Überprüfung stattfindet, wird auf Basis einer systematischen Risikoanalyse ermittelt. Bei Betrieben der höchsten Risikostufe hat eine jährliche Überprüfung stattzufinden, wohingegen Betriebe mit niedriger Risikostufe mindestens alle drei Jahre kontrolliert werden müssen.

Auf der Homepage der Steiermärkischen Landesregierung finden sich weitere Informationen betreffend landwirtschaftliche IPPC-Anlagen.²

² Landwirtschaftliche IPPC-Anlagen in der Steiermark (Land Steiermark) Zugriff 04.09.2024.
www.technik.steiermark.at/cms/ziel/131006939/DE/

Raumordnung

Das „Steiermärkische Raumordnungsgesetz“ (Stmk. ROG) bildet die wesentliche Grundlage für die Raumplanung in der Steiermark. Die Raumplanung hat einen wesentlichen Einfluss auf die Stallbaumöglichkeiten, indem sie Gemeindegebiete räumlich gliedert und für alle Flächen entsprechend der räumlich-funktionellen Erfordernisse eine bestimmte Nutzungsart festlegt. Diese Nutzungsarten sind Bauland, Verkehrsfläche oder Freiland.

Das Bauland wird wiederum in unterschiedliche Widmungskategorien unterteilt, welche sich in unterschiedlicher Weise auf landwirtschaftliche Betriebe auswirken bzw. eine Neugründung eines Betriebes ermöglichen oder sogar verhindern können. Im Flächenwidmungsplan werden diese wie folgt farblich dargestellt:

Abkürzung	Widmungsart	Farbliche Darstellung
WR	Reine Wohngebiete	WR
WA	Allgemeine Wohngebiete	WA
KG	Kerngebiete	KG
GG	Gewerbegebiete	GG
I1	Industriegebiet 1	I1
I2	Industriegebiet 2	I2
DO	Dorfgebiete	DO
KU	Kurgebiete	KU
EH	Erholungsgebiete	EH
FW	Ferienwohngebiete	FW
(AG)	Auffüllungsgebiete	afg
(IM)	Sanierungsgebiet Immissionen	
(BF)	Bebauungsfristen	
LF	land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland	LF

Quelle: Planzeichenverordnung 2016 Anlage 2 LGBL Nr. 80/2016

Widmungskategorien

Die unterschiedlichen Widmungskategorien sind nämlich mit verschiedenen Schutzniveaus in Bezug auf Immissionen (z.B. Lärm oder Geruch) verbunden. Die Toleranzen sind im Erholungsgebiet sowie im Reinen Wohngebiet am geringsten und steigern sich im Allgemeinen Wohngebiet über das Dorfgebiet bis zum Gewerbegebiet und Freiland. Daher ist die Berücksichtigung der umliegenden Flächenwidmungen beim Stallbau essentiell für die Erichtungsmöglichkeit und die folgende Bewirtschaftung.

Eine immissionstechnische Abklärung mittels Gutachten wird für eine nachhaltige Absiche-

rung des Betriebes bzw. der Investition, vor allem im Sinne des Bauwerbers, dringend empfohlen.

Nachfolgend ein Auszug der wichtigsten Bestimmungen bezüglich Baulandkategorien/-gebiete sowie Nutzungsarten:

Bei **Allgemeinen und Reinen Wohngebieten** handelt es sich um Flächen, die ausschließlich oder vernehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind. Für bestehende Betriebe in Wohngebieten (vgl. § 30 Abs. 6 Stmk. ROG) gilt, dass bauliche Maßnahmen nur dann zulässig sind, wenn sie mit keiner Erweiterung der bestehenden Nutzung oder mit einer Verringerung der Immissionen verbunden sind. Was bedeutet, dass Betriebe in allgemeinen oder reinen Wohngebieten nur schwierig zukunftsfit gemacht werden bzw. auf zukünftige Situationen womöglich nicht reagieren können.

Anders verhält es sich bei der Widmungskategorie **Dorfgebiet**. Das sind laut gesetzlicher Definition (vgl. § 30 Abs. 1 Z 7 Stmk. ROG) Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine, diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Das **Freiland** ist nahezu ausschließlich Zwecken land- und forstwirtschaftlicher Nutzung zugeordnet. Die Möglichkeit des Bauens im Freiland unterliegt strengen gesetzlichen Regelungen und ist zumeist nur Landwirten unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit sowie Betriebstypizität vorbehalten. Das Stmk. ROG stellt genaue Regeln auf, in welchem Fall verpflichtende Gutachten hinsichtlich der Eigenschaft als Land- und Forstwirt sowie der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens einzuholen sind. Es wird hierbei unter anderem auf die flächenmäßige Größe eines Betriebes und die Art der Bewirtschaftung abgestellt. Für Personen, welche Tiere lediglich in Form eines „Hobbybetriebes“ (nicht auf die nachhaltige Erzielung von Einnahmen gerichtet) halten, ist es unzulässig, Stallungen oder Wohngebäude im Freiland zu errichten. Die zu erfüllenden Anforderungen hängen von dem konkreten Vorhaben, dessen Investitionssumme sowie den betrieblichen Einnahmen ab.

Auch bei **Waldflächen** handelt es sich um Freiland. Wird geplant, im Zuge eines Bauverfahrens auch Waldflächen in Anspruch zu nehmen, so sind die Bestimmungen des ForstG jedenfalls zu beachten. (vgl. Kapitel 5.4.)

Waldflächen

Exkurs

Bauen im Freiland

Von der Erweiterung einer bestehenden Hofstelle bis zur Neugründung.

Von der Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes ist die Neugründung einer Land- und Forstwirtschaft zu unterscheiden. Insbesondere bei Neugründung eines Betriebes hat ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachgewiesen zu werden. Es wird in beiden Fallkonstellationen empfohlen, vorab Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde zu halten.

Die maßgeblichen Gesetzesbestimmungen in Bezug auf „Bauen im Freiland“ im Rahmen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung befinden sich in § 33 Abs. 4 sowie Abs. 7 Stmk. ROG und lauten wie folgt (Auszug idF LGBl. Nr. 73/2023):

*„Im Rahmen der **land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung** sind im Freiland zulässig:*

1. Umbauten.

2. Neu- und Zubauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes, die für einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich und in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch sind. Insbesondere bei Neugründung eines Betriebes ist ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachzuweisen. In die Kalkulation sind auch die Kosten von Investitionen mit einzubeziehen die durch den Deckungsbeitrag zur Gänze abgedeckt werden müssen.

3. Einmalig im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück

a) die Ersetzung von Altbauten für Wohnzwecke durch Neubauten und

b) die Errichtung eines betriebszugehörigen Einfamilienwohnhauses.

Stellt der Altbau gemäß lit. a eine baukulturell bemerkenswerte und gebietstypische Bausubstanz dar, so kann das Gebäude, ohne abgetragen werden zu müssen, auch einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung verbunden ist.

Ist die Hoflage durch eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Gewässer geteilt, so kann die Voraussetzung, dass der Ersatzbau (lit. a) bzw. das betriebszugehörige Einfamilienwohnhaus (lit. b) auf demselben Grundstück zu errichten ist, entfallen, wenn aus katastertechnischen Gründen eine Zusammenlegung der Grundstücke nicht erfolgen kann und eine Bebauung auf dem Grundstück mit den die Hoflage bildenden Gebäuden nicht möglich ist.

4. Neu- und Zubauten im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) für Zwecke der Privatzimmervermietung samt dazugehöriger infrastruktureller Einrichtungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß, wenn

a) die beantragte Nutzung in bestehenden Räumlichkeiten nicht möglich ist,

b) hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und

c) die Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird und der Gebietscharakter nicht verändert wird.

Das insgesamt höchstzulässige Ausmaß der Privatzimmervermietung im Rahmen des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes darf durch den Neu- oder Zubau nicht überschritten werden.

5. Änderungen des Verwendungszweckes bei Gebäuden eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes in Hoflage für gewerbliche Tätigkeiten, wenn die Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird, die Errichtung

von neuen Gebäuden nicht erforderlich ist und der Gebietscharakter nicht verändert wird. Die Änderung des Verwendungszweckes ist nur bei Gebäuden zulässig, die bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig errichtet wurden. Zubauten für die neue Nutzung sind nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind Zubauten in der Hoflage, wenn der Zuwachs an Geschoßflächen max. 10 % in Bezug auf jene Geschoßfläche beträgt, die bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig bestanden hat, und Schutzdächer, die als Zubauten ausgeführt werden, bis zu einer überdeckten Fläche von insgesamt höchstens 40 m².

6. Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen, als Freiflächenanlagen mit einer Brutto-Fläche von maximal 400 m² und Agri-Photovoltaikanlagen auf einer bewirtschafteten Fläche von höchstens 0,5 ha. Die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage ohne entsprechende Festlegung einer Sondernutzung im Freiland ist je landwirtschaftlichem Betrieb nur einmal zulässig. Mehrere Freiflächenanlagen und Agri-Photovoltaikanlagen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, gelten als einheitliche Anlage, deren Fläche zusammenzurechnen ist. Ein räumlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn die jeweiligen Anlagen die visuelle Wirkung einer einheitlichen Standortfläche erzeugen. Beträgt der Abstand zwischen den Standortflächen weniger als 100 m, so liegt jedenfalls ein räumlicher Zusammenhang vor. Ausgenommen von der Zusammenrechnungsregelung sind Agri-Photovoltaikanlagen, die im unmittelbaren Anschluss an gewidmetes Bauland der Kategorie Dorfgebiet errichtet werden.

7. Die Errichtung von Gemeinschaftsgüllelagern durch mehrere Landwirte, sofern die Gülle ausschließlich auf den Betriebsflächen der beteiligten Landwirte ausgebracht wird.

8. Die Wiedererrichtung von Almhütten, die dem Aufenthalt von Personen gedient haben, wenn

- a) der Bauwerber einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb führt,
- b) es sich um eine bestehende, historisch im Rahmen der Almbewirtschaftung entwickelte dörfliche Struktur handelt,
- c) die Wiedererrichtung im Ausmaß der ursprünglichen Bruttogeschoßfläche bzw. bebauten Fläche am bisherigen Standort erfolgt,
- d) hiedurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt sowie der Gebietscharakter und der Nutzungscharakter von Gebäuden nicht verändert wird und
- e) die Zustimmung des Grundeigentümers sowie bei Vorliegen einer Agrargemeinschaft im Sinn des Steiermärkischen Agrargemeinschaftengesetzes 1985 die mehrheitliche Zustimmung der Vollversammlung der Agrargemeinschaft vorliegt.

§ 33 Abs. 7 Stmk. ROG (idF LGBl. Nr. 73/2023):

„Vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung ist zwingend ein **Gutachten eines Sachverständigen** einzuholen für

1. Neubauten gemäß Abs. 4 Z 2 und Z 3 lit. b, wenn die Größe der für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen unter 5 ha liegt, hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens; bei Flächen ab 5 ha ist ein derartiges Gutachten dann einzuholen, wenn Zweifel bestehen, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt;

2. (Anm.: entfallen)

3. Neu- und Zubauten gemäß Abs. 4 Z 4 hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens unter den Voraussetzungen der Z 1 sowie hinsichtlich der Frage einer allfälligen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Das letztgenannte Gutachten ist von einem Sachverständigen auf dem Fachgebiet des Ortsbildschutzes zu erstellen;

Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens;

5. Änderungen des Verwendungszweckes gemäß Abs. 4 Z 5 und Abs. 5 Z 3 und Z 4 im Sinne der jeweils genannten Erfordernisse;

6. die Wiedererrichtung von Almhütten gemäß Abs. 4 Z 8 hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowie der Voraussetzungen gemäß Abs. 4 Z 8 lit. b und d.“

Tipp

Anhaltspunkt für die Feststellung einer land- und forstwirtschaftlichen Produktion liefert die Urprodukteverordnung.

Resümee

Die Voraussetzungen um im Freiland bauen zu dürfen, hängen vorrangig an der Eigenschaft, ob ein „land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb“ im Sinne des Stmk. ROG vorliegt. Dieser Betrieb definiert sich unter anderem durch die Erzielung von nachhaltigen Einnahmen aus der land- und/oder forstwirtschaftlichen Urproduktion.

Je nach Investitionsvolumen bedarf es unterschiedlich hoher Einnahmen, um entsprechende Baumaßnahmen rechtfertigen zu können. Neben den Einnahmen spielen jedoch auch noch die Faktoren der Erforderlichkeit und Betriebstypizität eine wesentliche Rolle für eine etwaig positive Beurteilung im Sinne der Gutachtenserfordernisse des Stmk. ROG. Für die Beurteilung dieser Erfordernisse ist grundsätzlich die Agrarbezirksbehörde Steiermark mit ihren amtlichen Sachverständigen heranzuziehen. Diese werden nach Auftrag der zuständigen Behörde tätig und geben Befund und Gutachten zu den genannten Fragestellungen ab. Einerseits ergibt sich aufgrund § 33 Abs. 7 Stmk. ROG der rechtliche Zwang für die Baubehörde bei Betrieben, welche unter 5 ha Gesamtfläche liegen, ein Gutachten einholen zu müssen, andererseits besteht auch bei Betrieben über 5 ha die Möglichkeit der Baubehörde ein Gutachten anzufordern, sofern Zweifel bestehen, ob ein land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt.

Für Stallgebäude sollte sich diese Frage aber grundsätzlich nicht stellen, sofern sie keinem Hobby (z.B. Einstellen von eigenen Reitpferden) dienen oder keine landwirtschaftliche Urproduktion darstellen.



Exkurs

Darstellung von Tierhaltungsbetrieben in der Raumordnung

Mit der Darstellung von Tierhaltungsbetrieben in der Raumordnung wird das Ziel verfolgt, einerseits Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und nicht-landwirtschaftlichen Wohnnutzungen zu minimieren, andererseits soll aber auch auf die Entwicklungsbedürfnisse bestehender Betriebe Bedacht genommen werden.

Rechtslage alt: Bereits im Jahr 2010 wurde eine Regelung ins Stmk. ROG aufgenommen, aufgrund derer Tierhaltungsbetriebe im Flächenwidmungsplan grafisch darzustellen waren.

Betriebe, die eine gewisse Tieranzahl überschritten haben, mussten mittels Belästigungsbereich und Geruchsschwellenabstand ausgewiesen werden. Unter einer gewissen Anzahl war eine punktmäßige Kennzeichnung vorgesehen.

Die Ermittlung der Geruchszahl, des Geruchsschwellenabstandes und des Belästigungsbereiches erfolgte nach der Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen (VRL), die aus dem Jahr 1995 stammte.

Rechtslage neu: Die VRL wurde bereits vor einigen Jahren von einer neuen Richtlinie ersetzt, in der andere Berechnungsmethoden vorgesehen sind, welche wiederum nicht mit der bisherigen Richtlinie vergleichbar und kompatibel sind. Aufgrund dessen hat sich in den letzten Jahren in den Bauverfahren die Beurteilung von Geruchsimmissionen mit dem Ausbreitungsmodell GRAL als Stand der Technik etabliert und soll künftig auch die Darstellung von Tierhaltungsbetrieben in der Raumordnung auf Basis dieses Modells erfolgen.

Künftig werden die geruchs-immissionstechnischen Auswirkungen von Tierhaltungsbetrieben mittels Geruchszonen sowohl im Örtlichen Entwicklungskonzept als auch im Flächenwidmungsplan dargestellt. Mit den Geruchszonen wird ein Bereich abgebildet, innerhalb dessen ein gewisser Prozentsatz an Jahresgeruchsstunden, überschritten wird. Die Normierung des Prozentsatzes wird differenziert nach Tierarten in § 27 Stmk. ROG vorgenommen. In den ausgewiesenen Zonen wird davon ausgegangen, dass mit Geruchsimmissionen zu rechnen ist, bei denen Nutzungskonflikte und Nachbarschaftsbeschwerden vermehrt auftreten können und bei denen eine „starke Belästigung“ nicht ausgeschlossen werden kann. An diese Bereiche werden verschiedene, sowohl bau-, als auch raumordnungsrechtliche Folgewirkungen geknüpft. Beispielsweise dürfen innerhalb von Geruchszonen bestimmte Flächenwidmungskategorien nicht neu ausgewiesen (vgl. § 27 Stmk. ROG) und bestimmte Baulichkeiten nicht errichtet werden (vgl. § 29a Stmk. BauG).

Aufgrund der Ausweisung der Geruchszonen ist eine Erhebung der rechtmäßigen Tierbestände erforderlich. Diese hat seitens der zuständigen Baubehörde, „auf Basis des bewilligten bzw. als bewilligt anzusehenden Bestandes zu erfolgen“. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Regelung des Konsensverlustes der Tierhaltung. (vgl. Kapitel 4.4.6.)

Im Stmk. ROG finden sich entsprechende Übergangsbestimmungen, binnen derer die Gemeinden verpflichtet sind, den Flächenwidmungsplan und das Örtliche Entwicklungskonzept an die neue Rechtslage anzupassen. Die Flächenwidmungspläne müssen grundsätzlich im Zuge der jeweils nächsten Revision, spätestens jedoch fünf Jahre nach Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 45/2022 (29. Juni 2022) angeglichen werden, d.h. unter anderem auch die Geruchszonen dargestellt werden. Bei zwischenzeitigen Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes ist grundsätzlich die neue Rechtslage heranzuziehen.

4.2. Begriffsbestimmungen

Sowohl das Stmk. BauG, als auch das Stmk. ROG enthalten zahlreiche Begriffe, welche eine nähere Definition erfordern. Grundsätzlich finden sich Begriffsdefinitionen in § 4 Stmk. BauG und § 2 Stmk. ROG.

Agri-Photovoltaikanlage

Eine Agri-Photovoltaikanlage im Sinne des Stmk. ROG (vgl. Definition § 2 Abs. 1 Z 1) ist eine Photovoltaik-Anlage, die im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes auf einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche errichtet ist, und die folgenden Anforderungen erfüllt:

- a) Vorliegen einer zwingenden landwirtschaftlichen Hauptnutzung: kombinierte Nutzung derselben Landfläche für die landwirtschaftliche Produktion von pflanzlichen oder tierischen Erzeugnissen als Hauptnutzung und Stromproduktion als Sekundärnutzung;
- b) gleichmäßige Verteilung der Photovoltaikmodule auf der Gesamtfläche;
- c) landwirtschaftliche Nutzung von mindestens 75 % der Gesamtfläche zur Produktion von pflanzlichen oder tierischen Erzeugnissen.

Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes muss zum Zeitpunkt des Ansuchens um Baubewilligung bereits vorliegen. Nähere Ausführungen zur Begrifflichkeit einer Agri-Photovoltaikanlage finden sich insbesondere im schriftlichen Bericht des Ausschusses Klimaschutz des Landtags Steiermark (EZ/OZ 3198/4), wonach für das Vorliegen der landwirtschaftlichen Hauptnutzung der Umstand maßgeblich ist, dass die betroffenen Flächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Urproduktion dauerbewirtschaftet werden. Eine Dauerbewirtschaftung muss jedenfalls während der Vegetationsperiode erfolgen. Demzufolge können auch Flächen, die lediglich in der wärmeren Jahreszeit beweidet werden, als Agri-PV-Flächen genutzt werden.

Bauliche Anlage (Bauwerk)

Gemäß § 4 Z 13 handelt es sich bei einer baulichen Anlage bzw. einem Bauwerk um eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechten Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage

- durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder
- auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder
- nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Vom Begriff einer baulichen Anlage sind sowohl oberirdische, wie auch unterirdische Anlagen umfasst, unabhängig davon, ob sie darüber hinaus auch die Gebäudeeigenschaft erfüllen oder nicht.

Das Kriterium „mit dem Boden verbunden“ ist auch dann erfüllt, wenn die bauliche Anlage nicht unmittelbar auf gewachsenem Grund steht, sondern auf andere Weise mittelbar mit diesem verbunden ist. Demzufolge stellt auch die Errichtung einer baulichen Anlage auf Stelzen und Stehern eine Verbindung zum Boden dar.

Beispiel: Aufgrund höchstgerichtlicher Judikatur sind Container als bauliche Anlagen und Gebäude zu qualifizieren³. Auch hinsichtlich eines Verkaufszeltes kam der VwGH in einer Entscheidung zur Ansicht, dass es sich um eine bauliche Anlage und ein Gebäude handelt⁴. Überdies werden beispielsweise auch Brücken als bauliche Anlagen eingestuft.

³ vgl. VwGH 16.05.2013, 2013/06/0007.

⁴ vgl. VwGH 12.08.2002, 97/17/0332.

Gebäude

Im Sinne des § 4 Z 29 handelt es sich bei einem Gebäude um ein überdecktes, allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk. Ein überdecktes Bauwerk ist dann als überwiegend umschlossen anzusehen, wenn die Seitenflächen bezogen auf die jeweilige Grundrissfläche, mehr als 50 % geschlossen sind. Beispielsweise ist daher auch ein Hochsilo als Gebäude anzusehen. Die Einstufung einer Baulichkeit als Gebäude hat insbesondere im Hinblick auf die Anwendung der Abstandsregelungen gemäß § 13 Bedeutung, da diese Bestimmung ausdrücklich auf das Vorliegen eines Gebäudes abstellt.

Geruchszone

Sowohl das Stmk. BauG, als auch das Stmk. ROG halten fest, dass unter einer Geruchszone ein von Geruch aus landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben betroffener Bereich zu verstehen ist. Der Begriff bzw. die Ausweisung von Geruchszonen ersetzt aufgrund einer Gesetzesnovelle den Begriff der Geruchszahl und die Darstellung von Geruchskreisen (Belästigungsbereich und Geruchsschwellenabstand). Es handelt sich dabei um ein neues System zur Darstellung der geruchs-immissionstechnischen Auswirkungen von Tierhaltungsbetrieben. Die Berechnung der Geruchszone hat auf Basis einer vereinfachten Ausbreitungsberechnung nach GRAL zu erfolgen⁵.

Hoflage

Eine Definition, was unter der sogenannten „Hoflage“ grundsätzlich zu verstehen ist, findet sich in § 2 Abs. 1 Z 18 Stmk. ROG. Demnach muss ein räumliches Naheverhältnis und ein funktioneller Zusammenhang der Wohn-, Stall- und Wirtschaftsgebäude sowie der Nebengebäude des landwirtschaftlichen Betriebes vorliegen. Dabei sind die regional unterschiedlichen Gehöftformen landwirtschaftlicher Ensembles sowie die zu erzielende visuelle Einheit zu berücksichtigen.

Kleinhäuser

Bei Kleinhäusern handelt es sich gemäß § 4 Z 40 um Häuser, die ausschließlich dem Wohnen dienen und

- eine Gesamtwohnnutzfläche unter 600 m² sowie
- höchstens drei oberirdische Geschoße (einschließlich Dachgeschoße) haben.

Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung

Eine land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne des Stmk. ROG stellt die planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen land- und/oder forstwirtschaftlichen der Urproduktion dienenden Betriebes rechtfertigt, dar. Zur landwirtschaftlichen Nutzung zählt auch das Einstellen von Reittieren, wenn dazu überwiegend im eigenen Betrieb gewonnene landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden.

Nachbar

Nachbar im Sinne des § 4 Z 44 ist der Eigentümer oder Inhaber eines Baurechtes (Bauberechtigter) der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen sowie jener Grundflächen, die zum vorgesehenen Bauplatz in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau oder dessen konsensgemäßer Benützung Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes Schutz gewähren, oder dass von seiner genehmigten gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage, sowie von einer Anlage, die dem Steiermärkischen Seveso-Betriebe

⁵ Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Steiermärkisches Baurecht⁶ § 4 Anm 55 (2023).

Gesetz 2017 unterliegt, Einwirkungen auf den Bauplatz ausgehen können. Für nähere Ausführungen zu dieser Begrifflichkeit. (vgl. Kapitel 4.7.3.)

Nebengebäude

Gemäß § 4 Z 47 werden Nebengebäude als eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe von bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m² definiert. Wird ein Gebäude, das grundsätzlich die Eigenschaften des Nebengebäudebegriffes erfüllt, an ein anderes Gebäude angeschlossen, so stellt sich in der Praxis oftmals die Frage, ob es sich um einen Zubau oder ein Nebengebäude handelt. Dabei wird es im Einzelfall auf den optischen Eindruck, die Statik (kann das Nebengebäude für sich allein statisch überhaupt existieren) und den funktionellen Zusammenhang zwischen dem neu errichteten und dem bereits bestehenden Gebäude ankommen.

Neubau

Von einem Neubau ist auszugehen, wenn die Herstellung einer neuen baulichen Anlage erfolgt, die keinen Zu- oder Umbau darstellt. Ein Neubau liegt auch dann vor, wenn nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wiederverwendet werden (vgl. § 4 Z 48).

Tierhaltungsbetrieb

Gemäß § 2 Abs. 1 Z 32 Stmk. ROG handelt es sich bei einem Tierhaltungsbetrieb um einen Betrieb mit baulichen Anlagen zur Haltung von Nutztieren.

4.3. Verfahrensarten

Das Stmk. BauG kennt drei verschiedene Arten von Bauverfahren, für die jeweils unterschiedliche Verfahrensbestimmungen und Unterlagenerfordernisse vorgesehen sind. Es handelt sich dabei um

- baubewilligungspflichtige Vorhaben (§ 19),
- baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§ 20) sowie
- meldepflichtige Vorhaben (§ 21).

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Einordnung eines Bauvorhabens zu den unterschiedlichen Verfahrensarten eine vorherige Rücksprache mit der örtlich zuständigen Baubehörde empfohlen. Von einer selbständigen Abklärung ohne jeglicher Rücksprache wird jedenfalls ausdrücklich abgeraten. Dies schon alleine vor dem Hintergrund, als ein lediglich meldepflichtiges Bauvorhaben, gegebenenfalls dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild oder der Flächenwidmung widersprechen und folglich auch bei einem lediglich meldepflichtigen Bauvorhaben ein Abbruchbescheid folgen könnte.

Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 19)

Neu-, Zu- oder Umbauten von Stallgebäuden unterliegen nach dem Stmk. BauG der baubehördlichen Bewilligungspflicht. Zu beachten gilt es, dass eine Nutzungsänderung, welche insbesondere die Nachbarrechte berührt, ebenfalls baubewilligungspflichtig ist. Die Nutzungsänderung muss im Sinne des Gesetzes nur die Möglichkeit bieten, die Nachbarrechte (oder eine der übrigen aufgezählten öffentlichen Interessen) zu berühren, d.h. Voraussetzung für die Bewilligungspflicht ist nicht die Verletzung der Nachbarrechte oder der öffentlichen Interessen, sondern vielmehr bereits die Möglichkeit der Beeinträchtigung dieser.

Hierzu wurde beispielsweise vom VwGH in einer seiner Entscheidungen eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung bei der Umstellung von 3.600 Legehennen auf nunmehr 6.300 leichte Legehennen angenommen. Dies mit der Begründung, dass die vorgenommene Änderung „auf die hygienischen Verhältnisse der baulichen Anlage von Einfluss sein kann bzw. Nachbarrechte gemäß § 26 Abs. 1 berühren kann.“ Das Bewilligungsverfahren wird mit einem Ansuchen des Bauwerbers (inkl. der notwendigen, anzuschließenden Unterlagen) bei der Gemeinde eingeleitet. Daraufhin erfolgt eine Vorprüfung auf Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen sowie gegebenenfalls Unterlagennachforderungen durch die Baubehörde („Verbesserungsauftrag“). In der Regel wird von der Gemeinde eine Bauverhandlung über das eingereichte Projekt durchgeführt, in der das Vorhaben nochmals vorgestellt und offene Fragen beantwortet werden. Das Verfahren endet mit einem Bescheid der Gemeinde, welcher nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in Rechtskraft erwächst. Erst nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens begonnen werden. Wird nicht binnen fünf Jahren ab Rechtskraft des Baubescheides mit dem Bau begonnen, so erlischt der Bescheid.

Beispiele für weitere bewilligungspflichtige Bauvorhaben:

- Kaminerrhöhungen bei Stallungen
- Photovoltaikanlagen mit einer installierten elektrischen Engpassleistung von mehr als 500 kWp und solarthermische Anlagen mit einer Brutto-Fläche von insgesamt mehr als 3.000 m²
- Lagerung von Treib- und Kraftstoffen sowie sonstigen brennbaren Flüssigkeiten mit einer Lagermenge über 60 Liter sowie die Lagerung von Heizöl mit einer Lagermenge über 300 Liter, sofern die Lagerung nicht in einer der Gewerbeordnung oder dem Emissionsschutzgesetz für Kesselanlagen unterliegenden Anlage vorgenommen wird
- die ortsfeste Aufstellung von Motoren, Maschinen, Apparaten oder Ähnlichem, wenn hiedurch die Festigkeit oder der Brandschutz von Bauten beeinflusst oder eine Gefährdung herbeigeführt werden könnte und die Aufstellung nicht in einer der Gewerbeordnung oder dem Emissionsschutzgesetz für Kesselanlagen unterliegenden Anlage vorgenommen wird

Beispiele

Nach der ständigen Judikatur des VwGH⁶ ist unter einem Bau jede Anlage zu verstehen, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht ist und die wegen ihrer Beschaffenheit die öffentlichen Interessen zu berühren geeignet ist. Das Merkmal der erforderlichen „bautechnischen Kenntnisse“ ist jedoch nicht zu streng zu interpretieren - ein auch in der Rechtsprechung verwendeter Ausdruck des „gewissen Ausmaßes an bautechnischen Kenntnissen“ erfüllt idR bereits den Anspruch.

Judikatur

Die Herstellung (oder Änderung) einer Miststätte in Form eines (ca. 15 cm tiefen) Auffangbeckens und einer etwa 1,5 m hohen Umgrenzungsmauer im Ausmaß von 8 m x 8 m sowie eine Nutzungsänderung, die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben kann, zählt zu den bewilligungspflichtigen Vorhaben⁷ iSd § 19.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei Futtersilos um bewilligungspflichtige Anlagen handelt. Auch bei Silofräsen-Anlagen handelt es sich meist um bauliche Anlagen, zu deren fachgerechten Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Grundsätzlich ist von einer Einheit von Silo und Fräse auszugehen.

⁶ vgl. VwSlg 13059/1899, 0148/A/1906, 22.05.1967, 0137/67.

⁷ vgl. VwGH 30.03.2004, 2002/06/0173.

Exkurs

Mobile Stallungen

In den letzten Jahren hat sich der Trend entwickelt, landwirtschaftliche Nutztierhaltung nicht nur in ortsfesten Stallgebäuden zu betreiben, sondern auch in mobiler Form, beispielsweise auf Anhängern. Dieser Umstand ist aus baurechtlicher Sicht nicht klar geregelt. Es stellt sich im jeweiligen Einzelfall die Frage, ob ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben vorliegt, wenn die „mobile“ Stallung überwiegend ortsfest zum Einsatz kommt oder ob die Stallung aufgrund ihrer Mobilität gar nicht dem Anwendungsbereich des Stmk. BauG unterliegt. Bis zum Vorliegen einer entsprechenden Judikatur oder der Aufnahme einer gesetzlichen Regelung ist eine abschließende rechtliche Beurteilung unseres Erachtens schwierig möglich.

Exkurs

Hoftankanlagen

Aufgrund der erforderlichen Kraft- und Treibstoffmengen bietet es sich für land- und forstwirtschaftliche Betriebe oftmals an, eine eigene Tankstelle am Betrieb zu installieren. Die diesbezüglichen rechtlichen Grundlagen finden sich insbesondere im Stmk. BauG und im Wasserrechtsgesetz. Gemäß § 19 Z 6 unterliegt die Lagerung von Treib- und Kraftstoffen (sowie sonstigen brennbaren Flüssigkeiten) mit einer Lagermenge von über 60 Liter der Baubewilligungspflicht. Ausnahmen von der Baubewilligungspflicht bestehen nur dann, wenn die Lagerung der Gewerbeordnung unterliegt oder in einer Kesselanlage stattfindet, die vom Anwendungsbereich des Emissionsschutzgesetzes umfasst ist.

Regelung gemäß § 31a WRG 1959

Bis zu einer Kapazität von 5.000 kg müssen Anlagen, die der Betankung von Kraftfahrzeugen mit Dieselmotoren dienen, dem jeweiligen Bürgermeister gemeldet werden. Für Anlagen über 5.000 kg Lagerkapazität muss eine Meldung an die Wasserrechtsbehörde (Bezirksverwaltungsbehörde) erfolgen. Da darüber hinaus auch eine Bewilligungspflicht gegeben sein kann (z.B. innerhalb von Grundwasserschutz- oder Schongebieten), wird eine entsprechende Vorabklärung mit der zuständigen Behörde empfohlen.

Technische Grundausstattung

Zu beachten ist insbesondere auch, dass sämtliche technische Anforderungen - wie beispielsweise die entsprechende Ausgestaltung des Lagertanks, der Abgabevorrichtung, des Betankungsplatzes - eingehalten werden müssen.

Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§ 20)

Mit der Baugesetznovelle 2019 (in Kraft getreten am 4. Februar 2020) sind die vormals „anzeigepflichtigen Vorhaben“ durch „baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren“ ersetzt worden. Damit sind die wahrgenommenen Mängel, dass kein Genehmigungsbescheid ausgefertigt werden konnte und folglich auch keine behördlichen Auflagen erteilt wurden, saniert. Schlussfolgernd haben sich Änderungen hinsichtlich der von der Bestimmung erfassten Tatbestände, des Verfahrensablaufs und der erforderlichen Projektunterlagen ergeben.

Das vereinfachte Verfahren wird in § 33 inkl. der dem Antrag anzuschließenden Unterlagen erläutert. Je nachdem, welches Bauvorhaben es betrifft, sind geringfügig abweichende Antragsunterlagen erforderlich. Im vereinfachten Verfahren ist nur der Bauwerber Partei.

Hinweis

Im vereinfachten Verfahren ist nur der Bauwerber „Partei“.

Die Behörde hat innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Vorlage der vollständigen Unterlagen mittels Bescheid zu entscheiden. Auch bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben im vereinfachten Verfahren gilt die Frist, dass binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung mit dem Bauvorhaben begonnen werden muss, ansonsten erlischt diese (vgl. § 31).

Beispiele für bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren:

- Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern (vgl. Kapitel 4.2. Definition Kleinhäuser)
- die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von zum Beispiel
 - Abstellflächen
 - Garagen, auch wenn sie als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden für Krafträder oder Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3.500 kg und bis zu einer Gesamtfläche von 250 m² und der dazu erforderlichen Zu- und Abfahrten
 - Feuerungsanlagen für feste oder flüssige Brennstoffe von über 8 kW bis 400 kW Nennwärmeleistung einschließlich von damit allenfalls verbundenen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen sowie deren Brennstofflagerungen
 - Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen mit einer Höhe von mehr als 3,50 m oder einer Brutto-Fläche von insgesamt mehr als 400 m²
- Veränderungen des natürlichen Geländes von nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundflächen sowie von im Freiland gelegenen Grundflächen, die an das Bauland angrenzen, sofern die Geländeänderungen im Freiland Auswirkungen gemäß § 88 im Bauland verursachen könnten

Beispiele

Meldepflichtige Vorhaben (§ 21)

Ebenfalls mit der Baugesetznovelle 2019 wurden die vormals „baubewilligungsfreien“ Vorhaben in „meldepflichtige Vorhaben“ umbenannt sowie geringfügige Neuregelungen vorgenommen.

Grundsätzlich sind die meldepflichtigen Vorhaben vor ihrer Ausführung der Gemeinde schriftlich mitzuteilen. Diese Mitteilung hat gemäß § 21 Abs. 3 Z 1 lediglich die Grundstücksnummer, die Lage am Grundstück sowie eine kurze Beschreibung des Vorhabens zu enthalten.

Zusätzlich zur schriftlichen Mitteilung über ein meldepflichtiges Vorhaben sind bei Garagen mit einer bebauten Fläche von max. 40 m² sowie bei Hauskanalanlagen und Sammelgruben planliche Darstellungen und eine Bestätigung des Planverfassers über die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen anzuschließen. Bei der ortsfesten Aufstellung von Motoren, Maschinen, Apparaten und dgl. ist der Mitteilung samt Beschreibung ein technisches Datenblatt als Nachweis über die Einhaltung des Schalleistungspegels beizulegen. Bei Hauskanalanlagen und Sammelgruben ist nach der Fertigstellung eine Dichtheitsbescheinigung über die Erprobung und Funktionsfähigkeit abzugeben. (Diese Bescheinigung wird üblicherweise das bauausführende Unternehmen erstellen.)

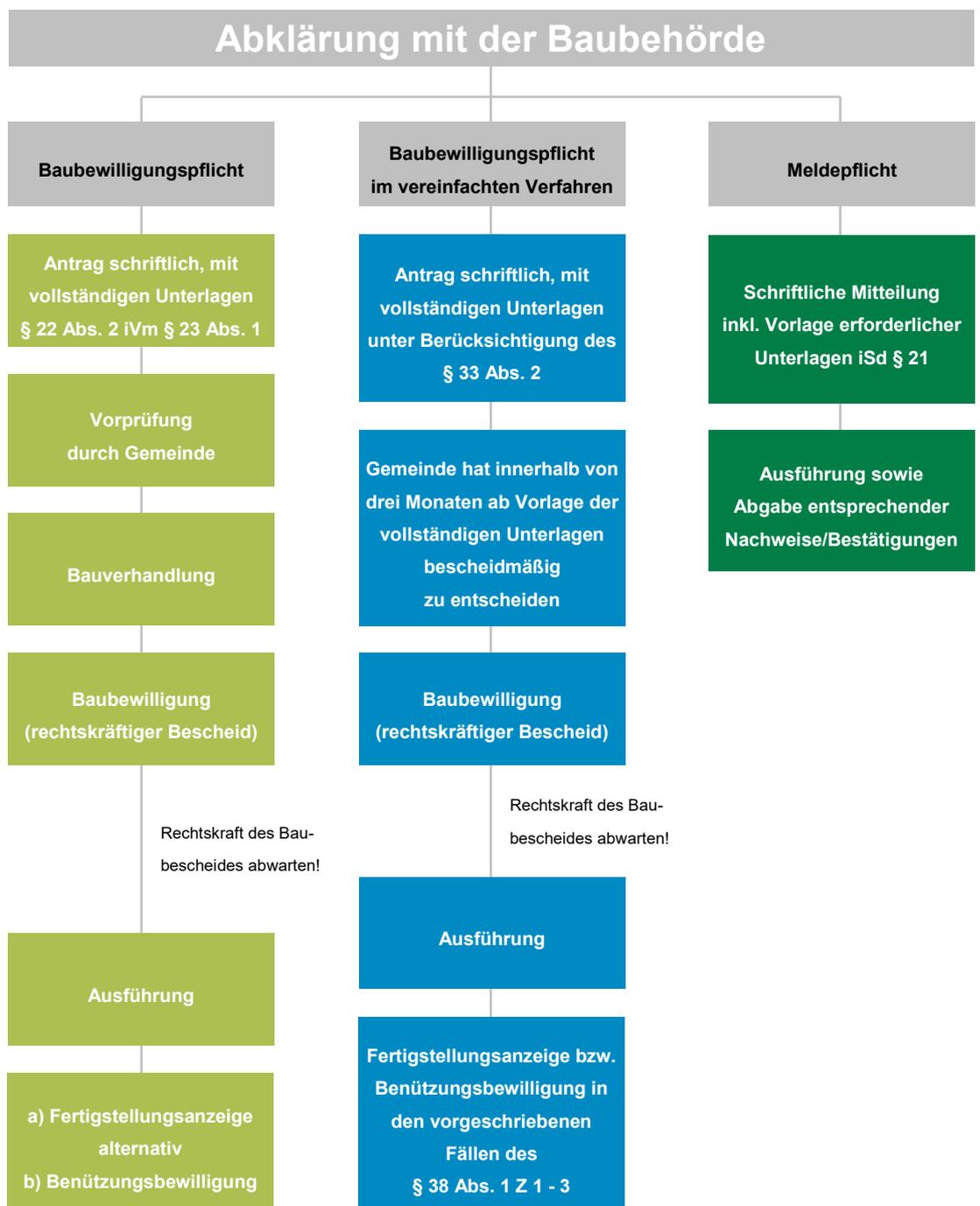
Beispiele für meldepflichtige Vorhaben:

- Errichtung, Änderung oder Erweiterung von:
 - Nebengebäuden (mit Ausnahme von Garagen), Fütterungseinrichtungen bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 40 m², landesüblichen Zäunen, Folientunnel, Hagelnetzanlagen, Flachsilos, Beregnungsanlagen und dgl., jeweils nur im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft, sofern keine Nachbarrechte im Sinn des § 26 Abs. 1 Z 1 und 2 berührt werden

Beispiele

- Wasserbecken bis zu insgesamt 100 m³ Rauminhalt, Saisonspeichern für solare Raumheizung und Brunnenanlagen sowie Anlagen zur Sammlung von Meteorwasser (Zisternen)
- die Lagerung von Heizöl bis 300 Liter
- Umbauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes bei landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben zur Umsetzung von rechtlichen oder förderrechtlichen Vorgaben zum Tierwohl, sofern damit weder eine Erhöhung der Tierzahl noch eine Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarn verbunden ist

Auch durch meldepflichtige Vorhaben dürfen Bau- und Raumordnungsvorschriften, wie insbesondere festgelegte Bauflucht-, Baugrenz- und Straßenfluchtlinien, sowie die Vorschriften über die Abstände nicht verletzt werden.



4.4. Rechtmäßiger Bestand

Insbesondere wenn bestehende Baulichkeiten adaptiert werden sollen - z.B. umgebaut, erweitert, saniert etc. - tritt die Frage auf, ob bzw. inwieweit das Bauwerk als „rechtmäßig“ angesehen werden kann. Zunächst empfiehlt es sich, Nachschau zu halten, ob in der Vergangenheit ein entsprechendes Bauverfahren durchgeführt wurde und ein entsprechender Bewilligungsbescheid vorliegt bzw. das Projekt bei der Baubehörde angezeigt oder dieser mitgeteilt wurde. Ist dies nicht der Fall, stellt sich die Frage, ob ein rechtmäßiger Altbestand gemäß § 40 Abs. 1 (vor dem 1. Jänner 1969 errichtet) vorliegt.

4.4.1. Errichtung vor dem 1. Jänner 1969

Gemäß § 40 Abs. 1 gelten bestehende bauliche Anlagen und Feuerstätten, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen ist und diese nicht nachgewiesen werden kann, als rechtmäßig, wenn sie vor dem 1. Jänner 1969 errichtet worden sind.

Dieser Bestimmung zufolge hängt die Rechtmäßigkeit einer solchen baulichen Anlage oder Feuerstätte allein von der Tatsache ab, ob diese vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurde und ist unabhängig davon, ob die jeweilige bauliche Anlage nach den damaligen, im Zeitpunkt der Errichtung geltenden baurechtlichen Vorschriften, überhaupt bewilligungsfähig gewesen wäre.

In der Praxis stellt sich oftmals die Problematik der Nachweisbarkeit - einerseits des Nachweises des Errichtungszeitpunktes der baulichen Anlage, vielmehr jedoch nach der Beweisbarkeit, wie die jeweilige bauliche Anlage zum damaligen Zeitpunkt genutzt wurde. Generell kann eine Nachweisführung beispielsweise über die Vorlage von Bildmaterial, Überflug- bzw. historischen Orthofotos (welche z.B. über das GIS-Steiermark abgefragt werden können oder beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen angefordert werden können), eidesstattlicher Erklärungen (z.B. von Nachbarn, verwandten Personen, die sich an Bestand und Nutzung erinnern können), geführte Wirtschaftsbücher, Rechnungen und Belege, Tierzählungslisten der Behörde, erfolgen.

Aus verfahrenstechnischer Sicht ist im Stmk. BauG für die „Fixierung“ des rechtmäßigen Altbestandes eine bescheidmäßige Erledigung seitens der Baubehörde nicht vorgesehen. Ratsam wäre es jedoch jedenfalls, einen schriftlichen Vermerk (z.B. Aktenvermerk der Baubehörde) in den jeweiligen Bauakt aufzunehmen, um die Thematik des Vorliegens des rechtmäßigen Bestandes auch für die Zukunft bestmöglich abklären und gewährleisten zu können.

Hinsichtlich der Begrifflichkeit „errichtet“ im Sinne des § 40 ist auszuführen, dass jedenfalls von einem früheren Stadium der Vollendung, verglichen mit dem Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung, auszugehen ist. Sohin ist anzunehmen, dass eine bauliche Anlage bereits als „errichtet“ gilt, wenn das Gebäude nach außen hin abgeschlossen erscheint und die konstruktiven Merkmale der Anlage verwirklicht wurden. Es ist somit wohl eine Grenze zwischen diesem Stadium und dem der nutzungssicheren, hygienischen Anforderungen an die Bewohnbarkeit zu ziehen. Im Zweifelsfall wird ein bautechnischer Sachverständiger zur Beurteilung des Sachverhalts konsultiert.

Tipp _____
Schriftlicher Vermerk der Behörde im Bauakt empfehlenswert.

4.4.2. Errichtung zwischen dem 1. Jänner 1969 und dem 31. August 1995

Darüber hinaus gelten auch solche baulichen Anlagen und Feuerstätten als rechtmäßig, die zwischen dem 1. Jänner 1969 und dem 31. August 1995 errichtet worden sind und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären.

Im Gegensatz zum Vorliegen eines rechtmäßigen Altbestandes für Baulichkeiten, die vor dem 1. Jänner 1969 errichtet worden sind, wird im Rahmen dieser Bestandsthematik sehr wohl auf die Bewilligungsfähigkeit des Projektes im Zeitpunkt dessen Errichtung abgestellt. Zur Frage der Bewilligungsfähigkeit der baulichen Anlagen ist ein Feststellungsverfahren nach § 40 Abs. 3 durchzuführen. Bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit ist auf den Zeitpunkt der Errichtung abzustellen und ist die damals geltende Sach- und Rechtslage heranzuziehen.

4.4.3. Veränderungen an baulichen Anlagen und Feuerstätten (§ 40 Abs. 2a)

„§40 Abs. 2a: Die Abs. 1 und 2 gelten auch dann, wenn ab dem 1. Jänner 1969 bzw. ab dem 1. September 1995 Veränderungen (z.B. durch Zubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen) an der baulichen Anlage durchgeführt wurden. Erfolgt die Veränderungen zwischen dem 1. Jänner 1969 und dem 31. August 1995, so hat die Behörde ein Feststellungsverfahren gemäß Abs. 3 durchzuführen. Erfolgt sie hingegen ab dem 1. September 1995, so kann für diese bei Vorliegen der geforderten Voraussetzungen eine nachträgliche Baubewilligung nach der geltenden Rechtslage erwirkt werden.“

Dies bedeutet, dass für bereits vor dem 1. Jänner 1969 errichtete Baulichkeiten, an welchen im Zeitraum vom 1. Jänner 1969 bis zum 31. August 1995 Veränderungen vorgenommen worden sind und für welche ein erforderliches Bauverfahren nicht abgewickelt wurde, ein eigenes Feststellungsverfahren gemäß § 40 Abs. 3 durchzuführen ist. Erfolgt Veränderungen, die die Abwicklung eines Bauverfahrens erfordert hätten nach dem 31. August 1995, muss für diese ein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung gestellt werden.

4.4.4. Ablauf eines Feststellungsverfahrens (iSd § 40 Abs. 2 und 2a)

Die Baubehörde hat auf Antrag des Bauwerbers oder von Amts wegen die Rechtmäßigkeit der zwischen dem 1. Jänner 1969 und 31. August 1995 errichteten baulichen Anlage festzustellen. Die Entscheidung der Behörde hat aus formeller Sicht mittels eines Feststellungsbescheides zu erfolgen. Dieser gilt zugleich als Bau- und Benützungsbewilligungsbescheid.

Der Entscheidung der Behörde ist jene Sach- und Rechtslage zugrunde zu legen, welche im Zeitpunkt der Errichtung des verfahrensgegenständlichen Bauwerks Bestand hatte.

In der Praxis stellt sich der grundsätzliche Ablauf des Verfahrens gleich dar, wie jener eines „herkömmlichen“ Baubewilligungsverfahrens - z.B. Möglichkeit der Durchführung einer Bauverhandlung, Geltendmachung von Einwendungen seitens der Nachbarn etc..

Generell ist darauf hinzuweisen, dass sowohl das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestandes zum Zeitpunkt vor dem 1. Jänner 1969, wie auch im Zeitraum zwischen 1. Jänner 1969 und 31. August 1995, laut höchstgerichtlicher Judikatur immer amtswegig als Vorfrage im Rahmen eines Beseitigungs- und Nutzungsuntersagungsverfahrens zu klären ist.⁸

4.4.5. Rechtmäßige Nutzung der Baulichkeit

Im Hinblick auf die jeweilige Nutzung der Baulichkeit ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne der Judikatur des VwGH nicht nur das Bauwerk selbst, sondern auch die jeweilige Nutzung der baulichen Anlage von deren Rechtmäßigkeit umfasst ist⁹. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise auf eine Entscheidung des LVwG Stmk. hinzuweisen, wonach eine rechtmäßige Nutzung nach § 40 Abs. 1 zur Haltung von Ziegen nicht vorliegt bzw. berechtigt, *„wenn der rechtmäßige Altbestand eines Stallgebäudes in einer gemischten Tierhaltung von nur zwei Rindern, einem Schwein und wenigen Hühnern bestanden hat, während seit dem Jahre 2010 stattdessen mehr als 10 Ziegen gehalten werden“*¹⁰.

Es handelte sich in diesem Fall um eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung iSd § 19 Z 2. Der seitens der Baubehörde erteilte Auftrag, die Ziegenhaltung zu unterlassen, wurde daher laut LVwG Stmk. zu Recht erteilt.

4.4.6. Konsensverlust

Im Zusammenhang mit der Frage nach dem rechtmäßigen Bestand einer baulichen Anlage, kann sich ebenso die Frage stellen, wann bzw. wie dieser auch untergehen bzw. „verloren“ gehen kann.

Jedenfalls muss davon ausgegangen werden, dass der baurechtliche Konsens einer baulichen Anlage spätestens dann untergegangen bzw. erloschen ist, wenn diese zur Gänze nicht mehr vorhanden, beispielsweise also abgerissen worden ist. Sind Teile der baulichen Anlage noch erhalten, ist eine Beurteilung im Einzelfall seitens der Baubehörde erforderlich, im Rahmen derer erhoben wird, ob noch von einem vorliegenden Konsens ausgegangen werden kann. In diesem Zusammenhang wird beispielsweise berücksichtigt, ob „raumbildende“ Elemente noch vorliegend sind.

Ist davon auszugehen, dass der baurechtliche Konsens zur Gänze erloschen ist und soll am gleichen Standort wiederum eine neue bauliche Anlage errichtet werden, so muss diesbezüglich ein Bauverfahren im Hinblick auf die Errichtung eines Neubaus durchgeführt werden.

Eine „Sonderform“ des Konsensverlustes wurde mit einer Novelle des Stmk. BauG im Jahr 2023 ins Gesetz aufgenommen, wonach gemäß § 29a Abs. 7 „die Bewilligung zur Nutzung einer landwirtschaftlichen Betriebsanlage für Zwecke der Tierhaltung erlischt, wenn der konsensgemäße Betrieb durchgehend ohne Unterbrechung mehr als 10 Jahre stillgelegt wurde“. Dabei wird jedoch nicht die bauliche Anlage selbst konsenslos, sondern lediglich deren Nutzung für Zwecke der Tierhaltung.

Hinweis

Konsensverlust bei mehr als 10-jähriger Stilllegung der Tierhaltung möglich.

⁸ vgl. VwGH 17.04.2007, 2006/06/0162.

⁹ vgl. VwGH 21.03.2014, 2012/06/0008.

¹⁰ LVwG Stmk. 30.04.2015, 50.24-3600/2014.

4.5. Gebäudeabbruch

Gemäß § 20 Z 6 sind alle Abbrüche von Gebäuden, mit Ausnahme von Nebengebäuden (das sind eingeschobige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3 m, einer Firsthöhe bis 5 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²), baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren und müssen deshalb ebenfalls bei der zuständigen Baubehörde beantragt werden. Im Zuge von Bauverfahren betreffend Neu-, Zu- oder Umbauten können Abbrüche natürlich zeitgleich mitbeantragt werden.

Dem Ansuchen um Erteilung der Abbruchbewilligung von Gebäuden sind gemäß § 32 Abs. 1 nachfolgende Unterlagen anzuschließen:

1. der Nachweis des Eigentums in Form einer amtlichen Grundbuchabschrift oder in anderer rechtlich gesicherter Form, jeweils nicht älter als sechs Wochen,
2. die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Inhabers des Baurechtes, wenn der Antragsteller nicht selbst Grundeigentümer oder Inhaber des Baurechtes ist,
3. ein Lageplan mit Darstellung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude oder Gebäudeteile,
4. die Bruttogeschoßflächenberechnung aller Geschosse und
5. eine Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruches, der Sicherheitsmaßnahmen, der Maßnahmen für Lärm- und Staubschutz sowie Angaben über die Sortierung und den Verbleib des Bauschuttes und der abschließenden Vorkehrungen.

In vereinfachten Verfahren ist nur der Bauwerber Partei. Gemäß § 32 Abs. 3 sind jedoch Eigentümer oder Inhaber eines Baurechtes (Bauberechtigte) der an das antragsgegenständliche Grundstück angrenzenden Grundflächen von der Behörde als Beteiligte dem Verfahren beizuziehen und über das Abbruchvorhaben zu informieren.

Hinzuweisen ist darauf, dass mit dem Abbruch eines Gebäudes der Verlust des baurechtlichen Konsenses einhergeht. Ein Recht auf Wiederrichtung kennt das Stmk. BauG nicht (Ausnahmen gem. Stmk. ROG § 30 Abs. 9 sowie § 33 Abs. 4 Z 8). Das heißt, es muss zeitgleich mit dem Abbruch um eine Neuerrichtung angesucht werden. Bei Stallgebäuden geht mit dem Abbruch auch der bewilligte Tierbestand unter. Wird daher nicht zeitgleich mit dem Abbruch um die Errichtung eines neuen Stallgebäudes angesucht, können die emissions-technischen Auswirkungen des bestehenden Stallgebäudes (z.B. Geruch, Lärm etc.) zu einem späteren Zeitpunkt, beispielsweise im Rahmen der Erstellung eines Geruchs- oder Lärmgutachtens, nicht mehr berücksichtigt bzw. in Abzug gebracht werden.

Baurestmassen

Da der Umgang mit diesen Materialien oftmals nicht ganz klar ist und gegebenenfalls im Einzelfall beurteilt werden muss, ist es ratsam, entsprechende Informationen bereits im Vorhinein einzuholen und eine entsprechende Abklärung vorzunehmen. (vgl. Kapitel 5.6.)

4.6. Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung

Der Baubewilligungsantrag ist beim Gemeindeamt jener Gemeinde, in der das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, einzubringen (Standortgemeinde). Hierfür sind dem Antrag folgende Unterlagen (§§ 22 Abs. 2, 23 Abs. 1) anzuschließen:

Hinweis

Mit einem Stallabbruch verliert man grundsätzlich den Tierhaltungs- und somit auch Geruchskonsens.

„§ 22 (2) Dem Ansuchen sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. der Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes an dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück in Form einer amtlichen Grundbuchabschrift oder in anderer rechtlich gesicherter Form, jeweils nicht älter als sechs Wochen;
2. die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist oder die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 58/2018;
 - 2a. die gegebenenfalls erforderliche Zustimmung bzw. Bewilligung der Straßenverwaltung nach den landes-straßenverwaltungsrechtlichen Bestimmungen;
3. der Nachweis, dass der Bauplatz - sofern dieser nicht in zwei Katastralgemeinden liegt - aus einem Grundstück im Sinn des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968 idF BGBl. I Nr. 51/2016, besteht. Der Nachweis kann entfallen
 - für bestehende Bauten,
 - für Bauten, die sich auf Grund ihrer Funktion üblicherweise über zwei Grundstücke erstrecken,
 - wenn rechtswirksame Bebauungspläne bestehen, denen ein Teilungsplan zugrunde liegt
 - sowie bei land- und forstwirtschaftlichen Bauten im Freiland;
- 3a. der urkundliche Nachweis hinsichtlich der Übereinstimmung der in den Projektunterlagen dargestellten Grenzen mit den zivilrechtlich anerkannten Grenzen bei Neu- und Zubauten von Gebäuden, sofern der Bauplatz nicht im Grenzkataster eingetragen ist. Die sich dadurch ergebende Bauplatzfläche ist der Dichteberechnung zu Grunde zu legen. Für Bauführungen im Freiland (ausgenommen Auffüllungsgebiete gemäß § 33 Abs. 3 Z 2 Stmk. ROG) kann der Nachweis entfallen, wenn der Grenzabstand zu den nächstgelegenen Nachbargrenzen laut Lageplan mehr als 10 Meter beträgt; der urkundliche Nachweis hinsichtlich der Übereinstimmung der in den Projektunterlagen dargestellten Grenzen mit den zivilrechtlich anerkannten Grenzen bei Neu- und Zubauten von Gebäuden, sofern der Bauplatz nicht im Grenzkataster eingetragen ist. Die sich dadurch ergebende Bauplatzfläche ist der Dichteberechnung zu Grunde zu legen. Für Bauführungen im Freiland (ausgenommen Auffüllungsgebiete gemäß Paragraph 33, Abs. 3, Ziffer 2, Stmk. ROG) kann der Nachweis entfallen, wenn der Grenzabstand zu den nächstgelegenen Nachbargrenzen laut Lageplan mehr als 10 Meter beträgt;
4. ein Verzeichnis der Grundstücke, die bis zu 30,0 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegen, jeweils mit Namen und Anschriften der Eigentümer dieser Grundstücke;
5. Angaben über die Bauplatzzeichnung;
6. das Projekt in zweifacher Ausfertigung. Bei elektronischer Einbringung des Projektes genügt eine Ausfertigung.

(3) Wenn aus den im Absatz 2 angeführten Unterlagen allein nicht beurteilt werden kann, ob das geplante Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes entspricht, sind auf Verlangen der Behörde weitere Nachweise, insbesondere über die Standsicherheit, die Tragfähigkeit des Bodens, die Einhaltung des Brand- und Schallschutzes und dgl. sowie ein Höhenschichtlinienplan zu erbringen.

(4) Die Behörde kann von der Beibringung einzelner in Absatz 2 angeführten Unterlagen absehen, wenn die Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens ausreichend sind.“

Tipp

Muster für beispielsweise Bauansuchen, Baubeschreibung, Bauplatzzeichnung etc. werden seitens der Landesinnung Bau Steiermark der WKO auf deren Homepage unter folgendem Link zur Verfügung gestellt:
www.bauansuchen-stmk.at/formulare

„§ 23 Abs. 1

Das Projekt hat zu enthalten:

1. einen Lageplan, der auszuweisen hat:

- *die Grenzen des Bauplatzes,*
 - *die auf dem Bauplatz bestehenden und geplanten Bauten mit Nebenanlagen und Freiflächen (Sammelgruben, Kinderspielplätze, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Stellplätze für Müllbehälter, Anlagen zur Wasser- und Energieversorgung und Abwasserbeseitigung samt Leitungen, Bodenversiegelungsflächen und dgl.),*
 - *die zahlenmäßige Angabe der Abstände der Gebäude von den Nachbargrenzen sowie der Gebäude untereinander,*
 - *die bestehenden baulichen Anlagen auf den angrenzenden und bis zu 30,0 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegenden Grundstücken mit Angabe der jeweiligen Geschoßanzahl,*
 - *die Grundstücksnummern,*
 - *die Grundgrenzen,*
 - *die Verkehrsflächen,*
 - *die Nordrichtung,*
 - *alle am Bauplatz befindlichen sowie die für die Aufschließung des Bauplatzes maßgeblichen Leitungen mit Namen und Anschrift der Leitungsträger,*
 - *den bekannten höchsten Grundwasserstand und*
 - *einen Höhenfestpunkt, auf dessen Höhe das gesamte Planwerk zu beziehen ist;*
- 2. die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Raumnutzung und der Nutzflächen sowie im Fall des § 92a die Darstellung der Abstellplätze, die mit Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszustatten sind und im Fall des § 92b die Darstellung des Zugangspunktes zum Gebäude;*
- 3. die Berechnung der Bruttogeschoßflächen aller Geschosse in überprüfbarer Form;*
- 3a. die Angabe des Bodenversiegelungsgrades (§ 8 Abs. 3 oder 4) in überprüfbarer Form;*
- 4. die notwendigen Schnitte, insbesondere die Treppenhausschnitte und jene Schnitte, die zur Feststellung der einzuhaltenden Abstände notwendig sind*
- 5. alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und des Anschlusses an die Nachbargebäude erforderlich sind, sowie Angaben über die Farbgebung;*
- 6. die Darstellung der geplanten Geländeänderungen (natürliches Gelände gemäß § 4 Z 46 und geplantes neues Gelände mit jeweils exakter Angabe der Höhenlage) in den Schnitten und Ansichten;*
- 7. die Darstellung der Abwasserentsorgungs- und Energieversorgungsanlagen, Düngerstätten und dgl.;*
- 8. betreffend Energieeinsparung und Wärmeschutz:*
- a) den Energieausweis gemäß § 81;*
 - b) den Nachweis der Erfüllung der Anforderungen gemäß § 80 in Verbindung mit der Verordnung gemäß § 82, soweit diese Anforderungen im Energieausweis nach lit. a nicht berücksichtigt sind oder kein Energieausweis zu erstellen ist;*
 - c) gegebenenfalls den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis, dass die Anforderungen gemäß § 80b Abs. 1 berücksichtigt werden;*
 - d) die Berechnung gemäß § 80b Abs. 2 Z 1 bis 3 in überprüfbarer Form;*
- 9. gegebenenfalls die Art und die Darstellung der baulichen Vorsorge für Heizungsanlagen samt Rauchfängen einschließlich der Rauchfanganschlüsse, allfällige Aufzüge, Lüftungs- und Förderleitungen, Klimaanlage u. dgl.;“*

10. (Anm.: entfallen)

11. *eine Beschreibung des Bauplatzes und der geplanten baulichen Anlage mit Angabe aller für die Bewilligung maßgebenden, aus den Plänen nicht ersichtlichen Umständen, insbesondere auch mit Angaben über den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlagen (Baubeschreibung).*“

Einzelne Teile können in Absprache mit der Baubehörde entfallen, wie beispielsweise Energieausweise für Stallungen. Dies ergibt sich aus der OIB-Richtlinie 6 Punkt 1.1., welche besagt, dass in Gebäuden benötigte Prozessenergie nicht Gegenstand dieser Richtlinie ist.

Exkurs

Gutachten

Neben den obig genannten Einreichunterlagen kann auch die Abklärung des Sachverhaltes mittels Gutachten notwendig werden.

Sachverständige

Sachverständige sind Personen mit besonderer Fachkunde, die aufgrund einer Bestellung durch die Behörde in einem Verfahren bei der Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes dadurch mitwirken, dass sie Tatsachen erheben (Befund) und/oder aus diesen Tatsachen Schlussfolgerungen (Gutachten im engeren Sinne) ziehen.

Sachverständige trifft eine strafrechtlich sanktionierte Wahrheitspflicht. Zum Sachverständigen darf nur eine Person bestellt werden, die über jene besondere Sachkunde (jene fachliche Befähigung samt den erforderlichen technischen Geräten) verfügt, welche die Einholung des Gutachtens notwendig macht. Die Auswahl der konkreten Person des (amtlichen oder nichtamtlichen) Sachverständigen ist grundsätzlich Sache der Behörde.

Wann muss ein Gutachten eingeholt werden?

Gemäß § 52 AVG sind Sachverständige beizuziehen, wenn die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige „notwendig“ ist. Die Aufnahme eines Sachverständigenbeweises ist erforderlich, wenn zum Zwecke der Ermittlung des beweisbedürftigen und maßgeblichen Sachverhaltes Fragen zu klären sind, deren Beantwortung nicht schon aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung, sondern nur aufgrund besonderer Fachkenntnisse und Erfahrungen möglich ist.

Die Entscheidung, ob ein Sachverständiger beizuziehen ist, liegt nach herrschender Lehre nicht im Ermessen der Behörde.

Im Hinblick auf die Bewilligungspflicht einer Baumaßnahme bzw. im Rahmen eines Bauverfahrens kann sich die Einholung eines Gutachtens erübrigen, wenn der Sachverhalt schon aufgrund der Aktenlage für jeden Laien einsichtig ist. Die Einholung eines nicht erforderlichen Sachverständigengutachtens stellt einen Verfahrensmangel dar, der für sich allein zwar nicht für die Rechtmäßigkeit der Sachentscheidung, aber jedenfalls für die Kostenentscheidung von Bedeutung ist.

Bestellung eines Sachverständigen

§ 52 AVG normiert zwar den Vorrang des Amtssachverständigen, gemäß seinem Absatz 2 „kann“ bzw. muss die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete, d.h. im Hinblick auf die gestellte Aufgabe fachlich befähigte Personen als Sachverständige heranziehen, wenn entweder Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder wenn dies mit Rücksicht

amtliche & nichtamtliche Sachverständige

Privatsachverständige

auf die Besonderheit des Falles geboten ist (z.B. Heranziehung des örtlichen Raumplaners zur Frage, ob das geplante Projekt dem örtlichen Entwicklungskonzept entgegensteht - genaue Kenntnis des Raumplaners über die örtlichen Planungsabsichten macht ihn zur Beurteilung dieser Frage besonders geeignet).

Diese als „nichtamtlich“ bezeichneten Sachverständigen sind von den Privatsachverständigen, die nicht von der Behörde, sondern von der Partei, d.h. dem Bauwerber unmittelbar beigezogen werden, zu unterscheiden. Ein Privatsachverständigengutachten ist folglich einer Überprüfung durch einen weiteren Sachverständigen zu unterziehen.

Kostentragung

Die Behörde verletzt Verfahrensvorschriften, wenn sie entgegen der genannten Bestimmung nichtamtliche Sachverständige heranzieht. Die Überwälzung der Kosten des nichtamtlichen Sachverständigen auf den Bauwerber ist nämlich nur dann zulässig, wenn der Beweis durch Sachverständige notwendig war und Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist oder wenn eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist und die Beiziehung vom Bauwerber (mündlich oder schriftlich) angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen vom Antragsteller bestimmten Betrag (ziffernmäßig bestimmte Angabe) voraussichtlich nicht überschreiten werden.

Soweit die Behörde in der Begründung ihrer Sachentscheidung nicht darlegt, aus welchem Grunde kein Amtssachverständiger beigezogen wurde, begründet dies einen Verfahrensmangel.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bauwerber einen Rechtsanspruch auf Bestellung des nichtamtlichen Sachverständigen bei Vorliegen der in § 52 Abs. 3 AVG genannten Voraussetzungen hat.

Die Landesregierung führt ein Verzeichnis nichtamtlicher Bausachverständiger. Sind der Behörde keine Amtssachverständigen beigegeben, so hat sie gemäß § 28 aus diesem Kreis nichtamtliche Sachverständige auszuwählen.

Nichtamtliche Sachverständige haben für ihre Tätigkeit im Verfahren Anspruch auf Gebühren. Die Bemessung der Gebühren, die für die Behörde Barauslagen darstellen, erfolgt auf Grundlage des Gebührenanspruchsgesetzes (GebAG). Diese Barauslagen sind sodann vom Bauwerber zu ersetzen.

Der Sachverständige hat den Anspruch auf seine Gebühr binnen 14 Tagen nach Abschluss seiner Tätigkeit bei sonstigem Verlust schriftlich oder mündlich, unter Aufgliederung der einzelnen Gebührenbestandteile, bei der Behörde geltend zu machen. Dem Bauwerber ist Gelegenheit zur Äußerung zum Gebührenantrag zu geben. Wird die Äußerungsmöglichkeit schriftlich eingeräumt, so ist eine angemessene Frist von mindestens sieben, im Regelfall jedoch 14 Tagen festzusetzen.

Aufbau & Inhalt eines Gutachtens

Ein Sachverständigengutachten setzt sich grundsätzlich aus zwei Teilen zusammen - dem Befund und dem Gutachten im engeren Sinn. Im Befund sind die tatsächlichen Grundlagen, die für das Gutachten (ieS) des Sachverständigen erforderlich sind, sowie die Art ihrer Beschaffung anzuführen. Damit soll erreicht werden, dass das Gutachten für jedermann nachvollziehbar ist.

Zur Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens genügt es nicht, wenn sich der Sachverständige auf seine Sach- und Ortskenntnis beruft, ohne diese im Befund zu konkretisieren.

Im Gutachten muss der Sachverständige also in einer Weise, welche eine Überprüfung auf seine Schlüssigkeit ermöglicht, darlegen, auf welchem Weg er zu seinem „Urteil“ gekommen ist. In diesem Zusammenhang obliegt es ihm auch, die von ihm oder anderen gefun-

denen oder sonst innerhalb des Fachgebietes allgemein anerkannten Erfahrungssätze in ihrer konkreten Anwendung im Einzelfall in einer für den nicht Sachkundigen einsichtigen Weise offen zu legen.

Die Behörde hat das Gutachten daher auf seine Vollständigkeit, auf die Freiheit von Widersprüchen sowie insbesondere auf seine Schlüssigkeit d.h. daraufhin zu prüfen, ob es den Denkgesetzen und den Erfahrungen des täglichen Lebens entspricht.

Rechtliche Beurteilung durch Sachverständige

Es ist nicht Aufgabe des Sachverständigen ein Projekt abzulehnen oder ihm zuzustimmen bzw. den Sachverhalt rechtlich zu beurteilen oder zu kommentieren.

Vielmehr hat sich die Behörde aufgrund des Sachverständigengutachtens ihr Urteil über Rechtsfragen zu bilden, also beispielsweise in einem baurechtlichen Verfahren zu entscheiden, ob die vom Sachverständigen festgestellten Einwirkungen auf das Nachbargrundstück im Lichte der vom medizinischen Sachverständigen angenommenen Auswirkungen dieser Immissionen auf den menschlichen Organismus, die Gesundheit der Nachbarn gefährden oder diese unzumutbar belästigen.

Stellungnahmemöglichkeit zu eingeholten Gutachten

Einem Sachverständigengutachten kann auf zweierlei Arten begegnet werden:

1. Aufzeigen der Mängel für den Fall, dass ein mangelhaftes, nicht schlüssiges bzw. nachvollziehbares Gutachten vorliegt (z.B. Gutachten folgt nicht den Denkgesetzen der Logik);
2. bei Vorliegen eines grundsätzlich schlüssigen, vollständigen und nachvollziehbaren Gutachtens, kann diesem in der Regel nur durch Vorlage eines „Gegengutachtens“ auf gleicher fachlicher Ebene wirksam entgegengetreten werden. Die bloße Behauptung, dass das Gutachten unrichtig sei, reicht nicht aus.



4.7. Bauverhandlung

Liegen grundsätzlich die für das Projekt erforderlichen Unterlagen vor, kann die Behörde gemäß § 24 über Ansuchen eine mündliche Bauverhandlung ausschreiben und durchführen. Die Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung ist jedoch nicht zwingend. Wird eine Bauverhandlung anberaumt, so hat im Rahmen dieser auch ein Ortsaugenschein auf dem künftigen Bauplatz stattzufinden.

Die gesetzlichen Grundlagen hinsichtlich der mündlichen Bauverhandlung finden sich im Stmk. BauG (§§ 24 ff) und darüber hinaus auch im Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz (§§ 14, 15, 40 ff).

4.7.1. Anberaumung und Kundmachung der Bauverhandlung

Die Anberaumung einer Bauverhandlung hat durch eine persönliche Verständigung der „bekannten Beteiligten“ zu erfolgen. Bekannte Beteiligte sind gemäß § 25 insbesondere der Bauwerber, der Grundeigentümer, der Inhaber eines Baurechts, der Verfasser der Projektunterlagen, die Nachbarn (die der Behörde durch das auf seine Vollständigkeit und Richtigkeit hin überprüfte Verzeichnis nach § 22 Abs. 2 Z 4 bekannt geworden sind - dabei handelt es sich um jene Grundstückseigentümer, welche in einem Abstand von 30 m zu den Bauplatzgrenzen des Bauwerbers liegen) sowie die Gemeinde in jenen Bauverfahren, die durch Übertragungsverordnung der Landesregierung auf staatliche Behörden des Landes übertragen wurden. Kommen darüber hinaus noch andere Personen als Beteiligte in Betracht, ist die Verhandlung zusätzlich auch durch Anschlag auf der Amtstafel in der Gemeinde oder durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitungen kundzumachen. Es empfiehlt sich für die Baubehörde daher zu überprüfen, ob gegebenenfalls noch weitere Nachbarn durch das Projekt beeinträchtigt sein können (dies kann sich ggf. im Rahmen der Einholung eines ohnedies notwendigen immisionstechnischen Gutachtens ergeben).

Die Bauverhandlung ist so anzuberaumen, dass es den Teilnehmern möglich ist, rechtzeitig und vorbereitet zu erscheinen. Eine Frist von 14 Tagen wird im Allgemeinen als ausreichend angesehen - je nach Größe, Art, Ausmaß etc. des Vorhabens, kann auch eine kürzere oder längere Frist sinnvoll sein. Als Vorbereitung für die Bauverhandlung, sind die Grundstücksgrenzen sowie die Lage von geplanten Neu- und Zubauten von Gebäuden zu kennzeichnen.

4.7.2. Verhandlungsablauf

Der Verhandlungsleiter (vom Gesetz bzw. Behördenvorstand betrautes Organ - z.B. Bürgermeister, Vizebürgermeister, Amtsleiter oder Gemeindesekretär) hat die Identität der bei der Bauverhandlung erschienenen Personen zu prüfen sowie deren Stellung als Partei, sonstiger Beteiligter oder Vertretungsbefugter festzustellen. Die Verhandlung hat durch den jeweiligen Verhandlungsleiter unter Bedachtnahme auf den Verhandlungsgegenstand so geführt zu werden, dass das Recht auf Parteiengehör gewahrt und anderen Beteiligten die Gelegenheit gegeben wird, bei der Feststellung des Sachverhalts entsprechend mitzuwirken. Das Bauvorhaben hat somit eingehend erörtert und in weiterer Folge auf seine Übereinstimmung mit den relevanten Vorschriften überprüft zu werden.

Im Hinblick darauf, dass im Rahmen einer Bauverhandlung zum einen die Möglichkeit besteht, offene Fragen unmittelbar abzuklären und zum anderen mit Ende der Verhandlung grundsätzlich auch eine klar abgrenzbare Frist für die Erhebung von Einwendungen feststeht, empfiehlt sich in der Praxis die Durchführung einer mündlichen Verhandlung durchwegs.

Tipp

Empfehlung zur Durchführung einer Bauverhandlung

4.7.3. Einwendungen der Nachbarn

Gemäß § 26 kann ein Nachbar gegen die Erteilung einer Baubewilligung Einwendungen erheben, sofern sich diese auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv-öffentlichrechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über

1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,
2. die Abstände,
3. den Schallschutz,
4. die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze,
5. die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung und
6. die Baueinstellung und die Beseitigung.

Einer rechtmäßigen Baubewilligung können somit nur sachlich gerechtfertigte, subjektiv-öffentlichrechtliche Einwendungen entgegenstehen, die von einer Partei des Verfahrens erhoben wurden.

Privatrechtliche und objektiv-öffentlichrechtliche Einwendungen

Werden von einem Nachbarn im Zuge eines Bauverfahrens privatrechtliche Einwendungen erhoben (Rechte behauptet bzw. geltend gemacht, deren Grundlage im Privatrecht begründet ist), hat die Behörde zunächst zu versuchen, eine Einigung zwischen den Parteien zu erzielen. Kommt eine Einigung nicht zu Stande, so ist der Beteiligte mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg (Zivilrechtsweg) zu verweisen.

Eine privatrechtliche Einwendung in diesem Sinne wäre z.B. ein Vorbringen der Nachbarn, ein grundbücherlich gesichertes Fensterrecht inne zu haben¹¹ oder das Bestehen einer vertraglichen Vereinbarung, in der sich der Bauwerber gegenüber dem einwendenden Nachbar dazu verpflichtet hat, das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht zu bebauen.

Insoweit ein Nachbar eine Abwertung eines Grundstücks geltend macht, handelt es sich ebenso um keine subjektiv-öffentlichrechtliche Einwendung. Demnach gehört diese behauptete Verletzung dem Privatrecht an und ist der Nachbar auch in diesem Fall auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen¹².

Auch Vorbringen betreffend Grundwasserhaushalt, Hochwassergefahr, geeignete Zufahrtsmöglichkeit sowie Sicherung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung haben keine im Bauverfahren zu berücksichtigenden subjektiv-öffentlichen Rechte zu ihrem Gegenstand¹³. Diese sind jedoch grundsätzlich bereits vorab von der Behörde amtswegig zu prüfen.

Emissionen

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

Immissionen

sind die Einwirkungen bzw. Einträge zu denen es z.B. durch Geruch, Lärm, Staub etc. auf benachbarten Grundstücken kommt.

¹¹ vgl. VwGH 28.02.2008, 2004/06/0027.

¹² vgl. VwGH 22.02.1971, VwSlg 7982 A, 16.04.1985, 84/05/0199, 0199, BauSlg 424 u.a.

¹³ vgl. VwGH 14.11.1978, 241 und 1080/78.

Nachbarn, bei denen die Möglichkeit einer Rechtsverletzung nicht gegeben ist (z.B. bereits vorliegendes immissionstechnisches Gutachten ergibt aufgrund zu weiter Entfernung keine Beeinträchtigung des jeweiligen Nachbarn) sind schon von Beginn an von der Gemeinde nicht als Partei im Verfahren zuzulassen. Im Zweifel wird es jedoch empfehlenswert sein, Parteistellung zuzuerkennen und inhaltlich im Bescheid über die Einwendungen abzusprechen.

Anhand entsprechend eingeholter Gutachten hat die Baubehörde zu beurteilen, ob vom geplanten Bau Einwirkungen auf die Nachbarn ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen des Stmk. BauG Schutz gewähren. Ergibt sich aus den eingeholten Gutachten eine mögliche Beeinträchtigung und ist der Eigentümer oder Bauberechtigte als Nachbar zu qualifizieren, ist den Einwendungen entsprechend ihrer Relevanz Rechnung zu tragen.

Generell müssen sämtliche rechtzeitig eingelangte Einwendungen seitens der Baubehörde im Bescheid behandelt werden.

Verlust der Parteistellung im Verfahren

Die Erhebung von Einwendungen eines Nachbarn kann einerseits schriftlich, bis spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung, andererseits aber auch mündlich bis zum Ende der Bauverhandlung, stattfinden. Wurde die mündliche Verhandlung in qualifizierter Weise (gemäß § 27 Abs. 1 iVm § 25 Abs. 1 letzter Satz) kundgemacht und werden von einem Nachbar binnen vorgeanntem Zeitraum keine Einwendungen erhoben, so verliert dieser Nachbar seine Stellung als Partei im Verfahren. Wird eine Bauverhandlung nicht in qualifizierter Weise kundgemacht, so kann der Verlust der Parteistellung nur hinsichtlich jener Nachbarn eintreten, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Bauverhandlung erhalten haben.

Tipp

Empfehlung Bauverhandlungen in qualifizierter Weise kundzumachen.

Um möglichst rasch ein hohes Maß an Rechtssicherheit schaffen zu können, empfiehlt es sich, die Bauverhandlung in qualifizierter Weise kundzumachen.

Es behalten demzufolge grundsätzlich nur jene Nachbarn Parteistellung, welche Einwendungen iSd § 26 Abs. 1 erhoben haben. Wurden andere als die in § 26 Abs. 1 angeführten Einwendungen erhoben, müsste der Bescheid denjenigen Nachbarn grundsätzlich nicht zugestellt werden.

Exkurs

Parteienrechte im Allgemeinen

Einer Person kommt in einem verwaltungsbehördlichen Verfahren grundsätzlich dann Parteistellung zu, wenn sie einerseits die Tätigkeit einer Behörde in Anspruch nimmt oder sich die Tätigkeit der Behörde auf sie bezieht und sie andererseits einen Rechtsanspruch oder ein rechtliches Interesse an der Sache hat. Aufgrund der Parteistellung kommen einer Person im Verfahren bestimmte Rechte zu. Beispielsweise:

- das Recht auf Akteneinsicht,
- das Recht Einwendungen zu erheben,
- das Recht „gehört“ zu werden,
- das Recht bestimmte Schriftstücke zugestellt zu bekommen,
- das Recht zu Sachverständigengutachten Stellung zu nehmen.

Exkurs

Sonderbestimmungen für landwirtschaftliche Betriebsanlagen

Das Stmk. BauG enthält insbesondere in dessen § 95 nähere Regelungen, die die Planung, Genehmigung und Ausführung landwirtschaftlicher Betriebsanlagen betreffen.

Demzufolge sind landwirtschaftliche Betriebsanlagen so zu planen und auszuführen, dass

1. das Leben oder die Gesundheit der Nachbarinnen/Nachbarn nicht gefährdet wird,
2. Nachbarinnen/Nachbarn oder öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheime oder Kirchen durch Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung, Geruch oder Lästlinge nicht unzumutbar oder das ortsübliche Ausmaß übersteigend belästigt werden und
3. keine nachteiligen Einwirkungen auf die Beschaffenheit der Böden sowie der Gewässer herbeigeführt werden, sofern diese nicht unter die Regelungen des Wasserrechtsgesetzes fallen.

Eine Bewilligung darf nur dann erteilt werden, wenn nach dem Stand der Technik und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren, oben genannten Gefährdungen vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteiligen Einwirkungen im obigen Sinne auf ein zumutbares Maß beschränkt werden können.

Ob Belästigungen, die von einer landwirtschaftlichen Betriebsanlage ausgehen können, für Nachbarn zumutbar sind, ist danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen auswirken.

Zur Beurteilung, ob eine Gesundheitsgefährdung, Unzumutbarkeit oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belastungen zu erwarten sind, werden seitens der Baubehörde in der Regel entsprechende gutachterliche Abklärungen erforderlich sein. Beispielsweise die Einholung eines Geruchs- und Lärmgutachtens sowie gegebenenfalls eines medizinischen Gutachtens.

Ein Mindestmaß der Zumutbarkeit von Geruchsbelästigungen wird unmittelbar im Stmk. BauG festgelegt. Die Beurteilung hat aufgrund einer näher mittels Verordnung der Landesregierung festgelegten Vorgehensweise zu erfolgen. Als Beurteilungsschwelle wird an einen bestimmten Prozentsatz an Jahresgeruchsstunden angeknüpft, der je nach Tierart unterschiedlich hoch ist.

Belästigungen durch Geruch aus Tierhaltungsbetrieben gelten jedenfalls als zumutbar, sofern die Häufigkeit der auftretenden Jahresgeruchsstunden (JGS) das folgende Ausmaß nicht überschreitet:

- Gerüche aus der Geflügelhaltung 15 % JGS
- Gerüche aus Schweinehaltung 25 % JGS
- Gerüche aus der Rinderhaltung oder vergleichbarer Tierhaltung (Pferde-, Alpaka-, Schaf- und Ziegenhaltung) 40 % JGS

Zumutbarkeit

4.7.4. Verhandlungsschrift

Über den Verlauf und den Inhalt der mündlichen Verhandlung muss eine Verhandlungsschrift abgefasst werden. Es wird empfohlen, diese vor Unterfertigung jedenfalls durchzulesen.

Unter bestimmten Voraussetzungen können wegen behaupteter Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten gegen die Verhandlungsschrift auch Einwendungen erhoben werden.



4.7.5. Nachträgliche Änderung des Bauvorhabens

Sollten sich im Zuge des Bewilligungsverfahrens oder während des Baues die Vorstellungen des Bauwerbers über die Bauausführung verändern, ist diese Änderung inkl. geänderter Baupläne bei der Baubehörde einzureichen.

Eindringlich ist darauf hinzuweisen, dass nur jene Projektteile rechtskräftig baubewilligt wurden, welche Gegenstand der Einreichung und somit Teil des darüber abgesprochenen Bescheides waren. Somit ist ein Bauvorhaben nur in jener Form als bewilligt anzusehen, welche sich aus dem Baubescheid und den zugrundeliegenden Beilagen (Einreichplan, technische Beschreibungen etc.) ergibt.

Eine von den eingereichten Bauplänen bzw. Einreichunterlagen mehr als nur geringfügig abweichende Ausführung des Bauprojektes, für welche keine gesonderte Bewilligung eingeholt wurde, kann letztendlich bis zur Erlassung eines Abbruchbescheides führen.

4.8. Baubewilligungsbescheid

Bei Stallbauprojekten steht am Ende eines Bauansuchens ein Bescheid, mit welchem das jeweilige Vorhaben entweder genehmigt oder versagt wird. Ein Bescheid hat gewisse **Mindestanforderungen bzw. -inhalte** zu erfüllen und muss den Adressaten auch entsprechend zugestellt werden. (Nähere Informationen zur Zustellung von Schriftstücken finden sich im Kapitel 4.9.5.)

Mindestbestandteile:

- **Bezeichnung als Bescheid:** Der Bescheid hat grundsätzlich als solcher bezeichnet bzw. benannt zu werden. Kann aus dem Inhalt des jeweiligen Bescheides jedoch ohne Zweifel seine Bescheidform bzw. -qualität erkannt werden, könnte die ausdrückliche Bezeichnung als „Bescheid“ entfallen.
- Erkennbarkeit, von welcher **Behörde** der Bescheid erlassen wurde.
- **Adressat:** Es muss klar aus dem Bescheid hervorgehen, an welche bestimmte Person bzw. bestimmten Personenkreis er gerichtet ist. Falls dies nicht erkennbar ist und es sich nicht abschließend aus dem Bescheid ergibt, ist dieser als absolut nichtig anzusehen.
- **Spruch:** Jeder Bescheid hat einen Spruch zu enthalten. Der Spruch stellt den wesentlichen Kern eines Bescheides dar. Mit ihm wird die jeweilige Rechtsfolge bzw. Rechtswirkung angeordnet. Der Spruch hat den Prozessgegenstand in seiner Gesamtheit zu erledigen, d.h. über das entsprechende Bauansuchen abzusprechen (Erteilung oder Versagung der Baubewilligung). Fehlt der Spruch, besitzt der Bescheid keine Rechtsqualität und ist als absolut nichtig zu betrachten.
- **Begründung:** Bescheide sind dann zu begründen, wenn dem Standpunkt der Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen wird oder über Einwendungen oder Anträge von Verfahrensbeteiligten abgesprochen wird. In der Begründung hat die bescheiderlassende Behörde den Sachverhalt, etwaige Stellungnahmen der Parteien, die im Rahmen der Beweiswürdigung angestellten Erwägungen sowie die Rechtsausführungen klar und übersichtlich darzulegen.
- **Rechtsmittelbelehrung:** Kann ein Bescheid bekämpft werden, so hat der Bescheid auch eine Rechtsmittelbelehrung darüber zu enthalten. In dieser ist auszuführen, binnen welcher Frist, bei welcher Behörde, in welcher Form und mit welchem Inhalt die Erhebung des jeweiligen Rechtsmittels möglich ist.
- **Unterfertigung:** Der Bescheid im Original muss die Unterschrift der genehmigenden Person/Behörde, welche in der Sache entschieden hat bzw. eine entsprechende Amtssignatur aufweisen.
- **Auflagen:** Kann ein Bauansuchen nur unter der Einhaltung bestimmter Vorgaben oder Bedingungen positiv beurteilt werden (z.B. Betrieb einer Lüftungsanlage, bestimmte Fütterungstechnik etc.), so werden im Rahmen der Baubewilligung entsprechende Auflagen erteilt, welche im Baubescheid entsprechend aufgelistet werden. Bei Umsetzung des Projektes ist die Ausführung bzw. Einhaltung dieser Auflagen folglich verpflichtend. Gesetzliche Vorschriften, welche ohnehin einzuhalten sind, sind grundsätzlich nicht im Rahmen der Auflagen eines Bescheides anzuführen. Des Weiteren können mittels Auflagen, fehlende Teile eines Projektes, nicht einfach in Form der Verschreibung von Auflagen nachgeholt bzw. „mitbewilligt“ werden¹⁴.

Hinweis

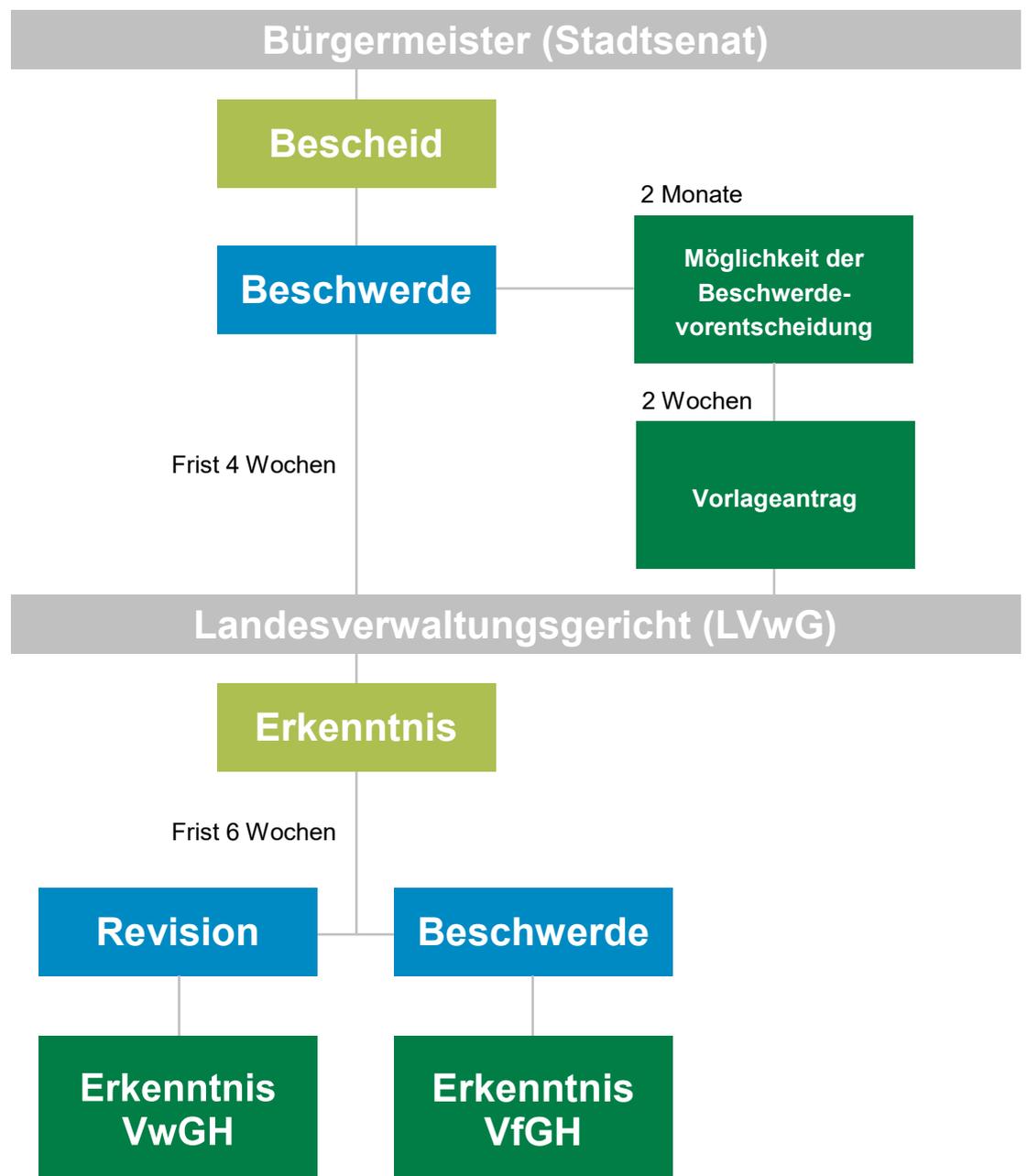
¹⁴ vgl. VwGH 31.03.2005, 2004/05/0325, RS1.

4.9. Rechtsmittelweg - Zuständigkeiten und Rechtsschutz

Das Baurecht fällt grundsätzlich in Gesetzgebung und Vollziehung in den Zuständigkeitsbereich der Länder. Daher regelt auch der Landesgesetzgeber, welche Behörde als Baubehörde tätig wird.

4.9.1. Rechtsmittel an das LVwG

Aus dem Stmk. BauG ergibt sich, dass Baubehörde (in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde) der Bürgermeister ist, sofern die Zuständigkeit der Baupolizei nicht aufgrund einer Verordnung auf staatliche Behörden des Landes übertragen ist. In der Stadt Graz kommt dahingehend die Behördenzuständigkeit dem Stadtsenat zu.





Aufgrund des Ausschlusses des innergemeindlichen Instanzenzuges, kann gegen Bescheide der Baubehörde unmittelbar das Rechtsmittel der Bescheidbeschwerde¹⁵ an das LVwG erhoben werden. Die Frist zur Erhebung der Beschwerde beträgt vier Wochen und beginnt grundsätzlich mit der Zustellung des Bescheides zu laufen. Soll eine Beschwerde erhoben werden, so ist diese bei der jeweiligen erstinstanzlichen Behörde einzubringen.

Grundsätzlich kommt den Parteien im Verfahren nach Zustellung oder Verkündung des Bescheides auch die Möglichkeit zu, auf die Erhebung einer Beschwerde ausdrücklich zu verzichten. Verzichten sämtliche Parteien des Verfahrens auf ihr Recht zur Erhebung eines Rechtsmittels, erwächst der Bescheid bereits vor Ablauf der Rechtsmittelfrist in Rechtskraft. Wird eine Bescheidbeschwerde erhoben, so hat die Baubehörde binnen zwei Monaten die Möglichkeit, eine Beschwerdeverentscheidung zu erlassen. Im Rahmen einer Beschwerdeverentscheidung kann der angefochtene Bescheid aufgehoben oder abgeändert oder aber auch die Beschwerde zurückverwiesen oder abgewiesen werden. Wird von der Behörde eine Beschwerdeverentscheidung erlassen, kommt den Parteien die Möglichkeit zu, binnen zwei Wochen ab Zustellung der Beschwerdeverentscheidung bei der Behörde den Antrag zu stellen, dass die Beschwerde dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vorgelegt wird (Vorlageantrag).

Ist seitens der Behörde die Erlassung einer Beschwerdeverentscheidung nicht angedacht, hat sie dem Verwaltungsgericht die Beschwerde unter Anschluss der Akten des jeweiligen Verfahrens vorzulegen. Dieser Umstand muss den Parteien des Verfahrens mitgeteilt werden. Insbesondere deshalb, weil Schriftsätze ab dem Zeitpunkt der Vorlage der Beschwerde an das Verwaltungsgericht, unmittelbar beim Verwaltungsgericht (und nicht mehr bei der erstinstanzlichen Behörde) einzubringen sind.

Wird seitens des Rechtsmittelwerbers die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beim Verwaltungsgericht gewünscht, so muss dies ausdrücklich beantragt werden.

Für die Erhebung einer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht besteht keine Anwaltspflicht.

Eingaben und Beilagen an das LVwG sind gebührenpflichtig. Die Erhebung einer Beschwerde (samt Beilagen) ist mit Gebühren in der Höhe von derzeit 30 € verbunden. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Die Zahlung muss daher bereits bei der Eingabe der Beschwerde nachgewiesen werden (Beilage eines Beleges bei der Eingabe der Beschwerde).

Hinweis

Möglichkeit der Beschwerdeverentscheidung

Vorlageantrag

Hinweis

Landesverwaltungsgericht - keine Anwaltspflicht

¹⁵ siehe Art. 130 Abs. 1 Z 1 sowie Art. 132 B-VG

4.9.2. Rechtsmittel an VwGH und VfGH

Letztendlich kann gegen ein Erkenntnis oder einen Beschluss des LVwG binnen sechs Wochen Revision beim VwGH bzw. Beschwerde beim VfGH erhoben werden.

VfGH

Der VfGH erkennt über Beschwerden gegen Entscheidungen des LVwG, soweit der Beschwerdeführer behauptet, in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht oder wegen der Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung oder eines verfassungswidrigen Gesetzes in seinen Rechten verletzt zu sein.

VwGH

Das LVwG legt im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses mit kurzer Begründung fest, ob eine ordentliche Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist oder nicht. Bei Ausspruch der Unzulässigkeit der ordentlichen Revision besteht die Möglichkeit, eine außerordentliche Revision zu erheben. Dies ist unter folgenden Konstellationen möglich:

- das Erkenntnis des LVwG weicht von der Rechtsprechung des VwGH ab;
- eine Rechtsprechung des VwGH zur vorliegenden Rechtsfrage fehlt;
- mit der vorhandenen Rechtsprechung des VwGH wird die vorliegende Rechtsfrage nicht einheitlich beantwortet.

Diese beiden Arten von Revisionen unterliegen unterschiedlichen Verfahrensregelungen (vgl. insbesondere Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG). Hinsichtlich der Einbringung von Revisionen und Beschwerden sowie den Verfahren vor dem VwGH und VfGH besteht Anwaltpflicht. Die Eingabegebühr beträgt derzeit 240 €.

4.9.3. Aufschiebende Wirkung von Rechtsmitteln

„Aufschiebende Wirkung“ bedeutet, dass die Vollstreckbarkeit und Rechtskraft des erlassenen Bescheides und somit auch seine Umsetzung vorerst verhindert wird. Die durch den Spruch verliehenen Rechte werden damit „vorerst“ nicht wirksam.

Hinweis

Wird gegen einen Baubewilligungsbescheid eine Beschwerde eingebracht, so hat dieser Bescheid vorerst noch keine Gültigkeit und darf mit dem Bau nicht begonnen werden!

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat grundsätzlich von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung. Dies hat zur Folge, dass ein Bauwerber trotz eines vom Bürgermeister erlassenen Baubewilligungsbescheides, nicht mit der Ausführung des Bauprojektes beginnen darf, soweit von einer Partei des Verfahrens ein rechtzeitiges und zulässiges Rechtsmittel erhoben wurde.

4.9.4. Entscheidungsfristen der Behörde

Die Behörde hat grundsätzlich ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber binnen sechs Monaten, über Anträge von Parteien zu entscheiden. Der Fristenlauf beginnt in der Regel mit jenem Tag, an dem der entsprechende Antrag der Partei bei der Behörde einlangt.

Säumnisbeschwerde

Wird seitens der zuständigen Behörde nicht im entsprechenden Zeitraum entschieden - über das Ansuchen bzw. Den Antrag entsprechend mittels Bescheid abgesprochen - be-

steht die Möglichkeit eine Säumnisbeschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht zu erheben. Wird eine solche erhoben, so folgt eine weitere dreimonatige Frist, binnen der die zuständige Behörde entscheiden muss. Wird auch in diesem Zeitraum nicht über das Ansuchen abgesprochen, muss eine Vorlage des Verfahrensaktes an das LVwG erfolgen und die Zuständigkeit zur Entscheidung über das Ansuchen geht auf das LVwG über.

Fristsetzungsantrag

Bleibt das LVwG untätig und entscheidet sechs Monate lang nicht, kann ein sogenannter Fristsetzungsantrag eingebracht werden, der sich an den VwGH richtet. Der Antrag muss jedoch von einem Rechtsanwalt eingebracht werden und fällt eine Eingabegebühr in Höhe von derzeit 240 € an.

4.9.5. Zustellung von Schriftstücken und Beginn des Fristenlaufs

Die Zustellung von Schriftstücken seitens der Baubehörde hat entsprechend dem Zustellgesetz zu erfolgen. Es muss zwischen Zustellungen mit Zustellnachweis und ohne Zustellnachweis unterschieden werden.

Die Zustellung des Baubescheides hat grundsätzlich nachweislich zu erfolgen. Die Zustellung kann unmittelbar durch die Behörde selbst oder nachweislich, beispielsweise per Post mittels RSb-Brief, erfolgen. Kann der Bescheid dem Empfänger nicht mittels Zustellnachweis zugestellt werden, ist er beim zuständigen Postamt zu hinterlegen. Der Empfänger ist über die Hinterlegung entsprechend zu verständigen. Das hinterlegte Schriftstück bzw. der Bescheid gilt mit dem ersten Tag der Hinterlegung als zugestellt.

Fristenlauf

Die Rechtsmittelfrist beginnt mit Zustellung bzw. bereits mit dem Tag der Hinterlegung zu laufen. Es handelt sich um eine Präklusivfrist, sodass die Frist nicht erstreckt werden kann. Um die Frist zu wahren, muss ein Rechtsmittel spätestens am letzten Tag der Frist bis 24 Uhr zur Beförderung an die Behörde, die den Bescheid etc. erlassen hat, übergeben werden, wobei die Gefahr des Verlustes der Rechtsmittelwerber trägt.

Gegebenenfalls besteht auch die Möglichkeit, Rechtsmittel in elektronischer Form einzubringen. Dazu empfiehlt es sich genauere Informationen bei der jeweiligen Behörde einzuholen, um eine fristwahrende Einbringung des Rechtsmittels sicherstellen zu können, da die mit der Übermittlung verbundenen Risiken, wie z.B. Übertragungsfehler etc., der Rechtsmittelwerber trägt. Es empfiehlt sich daher jedenfalls, eine entsprechende Empfangs- bzw. Lesebestätigung einzuholen.

4.10. Baubeginn

Rechtskraft Baubescheid

Erst wenn der Baubewilligungsbescheid in Rechtskraft erwachsen ist, darf mit dem Bau begonnen werden. In Rechtskraft erwächst ein Bescheid, wenn innerhalb der Rechtsmittelfrist kein Rechtsmittel erhoben wurde, ein Rechtsmittel nicht mehr zur Verfügung steht oder sämtliche Parteien auf die Erhebung eines Rechtsmittels verzichtet haben.

Anzeige Baubeginn

Vor Baubeginn ist die Bauführung bei der Gemeinde anzuzeigen. Im Anhang 2 dieses Leitfadens befindet sich ein diesbezügliches Muster.

Pflichten während der Bauführung

Der Bauherr hat bei baubewilligungspflichtigen Neu-, Zu- oder Umbauten die Pflicht, „der Behörde die Fertigstellung des Rohbaues, nach Möglichkeit mit gleichzeitiger Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer schriftlich anzuzeigen“. Hält sich der Bauherr nicht an diese Vorschrift, handelt es sich um einen verwaltungsstrafrechtlichen Tatbestand.

Hinweis

Jegliche Änderungen vom genehmigten Projekt haben vor der Bauausführung mit der zuständigen Behörde abgestimmt zu werden.

Ausführungsänderungen

Ausschließlich bauliche Anlagen, welche mit Bescheid bewilligt wurden, dürfen infolge entsprechend dem Bewilligungsbescheid und den zugrundeliegenden Einreichunterlagen ausgeführt werden. Abweichungen davon - unabhängig welcher Art - müssen jedenfalls mit der Baubehörde abgestimmt werden. Finden trotzdem planabweichende Bauausführungen statt, kann dies einen konsenslosen Bau, der bis zur Erlassung eines Abbruchbescheides führen kann, zur Folge haben.

Ein Irrglaube ist, dass baubewilligungspflichtige Abweichungen während der Bauausführung mit einem „Austauschplan“ sanierbar sind oder mit deren Nennung in der Fertigstellungsanzeige geheilt werden können. Vielmehr sind diese im Rahmen eines erneuten bzw. weiteren Bewilligungsverfahrens zu genehmigen.

Erlöschen der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung mit dem Bauvorhaben begonnen wird (§ 31). Wurde hingegen mit der Errichtung des Gebäudes innerhalb dieser Frist angefangen, kann die diesbezügliche Baubewilligung nicht mehr erlöschen, da es keine Fristen gibt, innerhalb derer das bewilligungsgegenständliche Gebäude fertiggestellt werden muss.

„Unter Beginn der Bauausführung ist jede auf die Errichtung eines bewilligten Bauvorhabens gerichtete bautechnische Maßnahme anzusehen, wobei es - insofern das Gesetz darüber keine näheren Bestimmungen trifft - unerheblich ist, in welchem Größenverhältnis die durchgeführten Arbeiten zum geplanten Bauvorhaben stehen. Bereits die Errichtung eines kleinen Teiles eines Fundamentes ist daher ebenso schon als Baubeginn anzusehen, soweit er der Herstellung des Vorhabens dient, wie die Aushebung der Baugrube. Die Planierung des Bauplatzes kann jedoch nicht darunter subsumiert werden, insofern diese Arbeiten nicht der Herstellung der baulichen Anlage dienen (Hinweis E 23.1.1996, 95/05/0194, ergangen zu OÖ BauO 1976).“¹⁶

Tipp

Abgabe einer Baubeginnsanzeige sowie dokumentierte Errichtung zumindest eines Teilfundamentes

¹⁶ VwGH 25.09.2007, 2006/06/0001, RS3.

4.11. Fertigstellungsanzeige - Benützungsbewilligung

4.11.1. Fertigstellungsanzeige

Der Bauherr hat gemäß § 38 Abs. 1 nach Vollendung von

1. Vorhaben gemäß § 19 Abs. 1 (ausgenommen Nebengebäude) und § 20 Z 1,
2. Garagen gemäß § 19 Z 3 und § 20 Z 2 lit. b,
3. größeren Renovierungen gemäß § 20 Z 5,
4. Vorhaben gemäß § 19 Z 8, soweit sie aus Vorhaben gemäß Z 1 bis Z 3 bestehen, und vor deren Benützung der Baubehörde deren Fertigstellung anzuzeigen.

Der Fertigstellungsanzeige sind die folgenden Unterlagen anzuschließen:

1. eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters im Rahmen seiner gewerberechtlichen Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;
2. bei baulichen Anlagen mit Rauch- und Abgasfängen ein Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
3. bei baulichen Anlagen mit elektrischen Anlagen eine Prüfbescheinigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Errichtung und Mängelfreiheit der elektrischen Anlagen;
4. gegebenenfalls eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen.

Darüber hinaus sind bei Neu- und Zubauten von Gebäuden ein digitaler Vermessungsplan oder digitale Vermessungsdaten, die von einem befugten Vermesser erstellt wurden, über die genaue Lage, die Gebäudehöhe sowie die Gesamthöhe des Gebäudes vorzulegen. Diese Vorlage entfällt, wenn sich der Bauherr verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum errichteten baulichen Anlagen zu übernehmen. Die Gemeinde hat den Vermessungsplan bzw. die Vermessungsdaten in weiterer Folge dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen digital zu übermitteln.

Vor Erstattung der Fertigstellungsanzeige bzw. vor Erteilung der Benützungsbewilligung dürfen bauliche Anlagen nicht benützt werden!

Wurde die Fertigstellungsanzeige im obigen Ausmaß korrekt und vollständig erstattet, kann die bauliche Anlage bereits ab dem Zeitpunkt der Erstattung der Anzeige rechtmäßig genutzt werden.

Sowohl die Fertigstellungsanzeige, als auch das Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung kann für einen in sich abgeschlossenen Teil der baulichen Anlage erstattet werden (Teil-Fertigstellungsanzeige bzw. Teil-Benützungsbewilligung). Beispielsweise kann so das Bewohnen des Erdgeschosses eines noch nicht vollendeten Hauses ermöglicht werden (sofern keine Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen gegeben ist). Seitens der Behörde können erforderlichenfalls entsprechende Auflagen erteilt werden.

**Benützung-
untersagung**

Die Benützung einer baulichen Anlage ist von der Behörde zu untersagen, wenn die bauliche Anlage ohne Fertigstellungsanzeige benützt wird, der Fertigstellungsanzeige keine oder nur mangelhaften oder unzureichenden Unterlagen angeschlossen sind und die Unterlagen nicht binnen einer von der Behörde festgesetzten Frist ordnungsgemäß nachgereicht oder ergänzt werden. Überdies ist die Benützung auch dann zu untersagen, wenn Planabweichungen vorliegen, die baubewilligungspflichtig sind oder generell Mängel vorliegen, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

4.11.2. Benützungsbewilligung

Wird eine Bescheinigung im Sinne des § 38 Abs. 2 Z 1 nicht vorgelegt, muss der Bauherr gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige um Benützungsbewilligung ansuchen.

Die Benützungsbewilligung ist gemäß § 38 Abs. 5 zu erteilen,

- wenn die bauliche Anlage der Bewilligung entspricht,
- bei Vorliegen geringfügiger Mängel unter der Vorschreibung von Auflagen oder
- wenn die Ausführung vom genehmigten Projekt nur geringfügig abweicht.

Die Ermittlung der vorgenannten Punkte erfolgt zumeist durch eine Beschau vor Ort zusammen mit einem Sachverständigen.

Hinweis

Eine Fertigstellungsanzeige/
Benützungsbewilligung kann
einen baubewilligungswidri-
gen Zustand nicht beheben.

An dieser Stelle muss auch darauf hingewiesen werden, dass laut Judikatur des VwGH¹⁷ grundsätzlich davon auszugehen ist, dass durch eine Benützungsbewilligung ein bewilligungswidriger Zustand nicht saniert wird und aus einer Benützungsbewilligung auch kein Recht auf die Belassung eines dem Baugesetz oder dem Baukonsens nicht entsprechenden Zustandes abgeleitet werden kann.

4.12. Baupolizeiliche Maßnahmen**Instandhaltung und Nutzung (§ 39)**

Der Eigentümer der baulichen Anlage hat dafür Sorge zu tragen, dass die Anlage „in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten“ wird. Wird diese Pflicht verletzt, ist seitens der Behörde ein baupolizeilicher Auftrag zu erlassen. Dementsprechend können Sicherungsmaßnahmen von der Behörde angeordnet und beauftragt werden, soweit derartige Maßnahmen zur Behebung des Baugebrechens technisch überhaupt noch möglich oder wirtschaftlich zumutbar sind. Ist dies nicht der Fall, sind von der Gemeinde lediglich Sicherungsmaßnahmen vorzuschreiben, welche letztlich zu Schließungen der Bauwerke bzw. von Bauwerksteilen oder gar zum Abbruch führen können.

Die Instandhaltungspflicht richtet sich laut Judikatur an alle bestehenden bewilligten baulichen Anlagen. Ob ein Gebäude leer steht und nicht benützt wird, hat darauf wiederum keinen Einfluss. Lediglich mit dem Abbruch einer baulichen Anlage würde diese Verpflichtung ihre normative Wirkung verlieren.¹⁸ (vgl. Kapitel 4.5.)

¹⁷ vgl. insbesondere VwGH 19.09.2006, 2005/06/0077; VwGH 30.06.1994; 93/06/0029; VwGH 19.12.1995, 95/05/0302; VwGH 23.09.1999, 98/06/0196.

¹⁸ vgl. VwGH 27.09.2005, 2005/06/0150, RS1.

Bewilligungswidrige Nutzungen sind zu unterlassen und können eine Verwaltungsstrafe in der Höhe von derzeit bis zu 14.535 € nach sich ziehen. Der Eigentümer ist auch dafür verantwortlich, dass etwaige Verfügungsberechtigte (Pächter, Mieter,...) keine bewilligungswidrige Nutzung der baulichen Anlage vornehmen.

Baueinstellung und Beseitigungsauftrag (§ 41)

Diese Bestimmung beinhaltet zwei baupolizeiliche Tatbestände. Einerseits den Baueinstellungsauftrag, welcher sich gegen stattfindende Bauarbeiten richtet und andererseits den Beseitigungsauftrag, welcher den Abbruch von bestehenden baulichen Anlagen oder Teilen festschreibt, welche illegal errichtet wurden.

Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen des Stmk. BauG verstoßen. Insbesondere wenn baubewilligungspflichtige Vorhaben ohne entsprechende Bewilligung oder meldepflichtige Vorhaben nicht im Sinne des Stmk. BauG ausgeführt werden.

Der Auftrag zur Baueinstellung hat grundsätzlich bescheidmäßig zu ergehen. Er kann gemäß § 62 Abs. 1 AVG sowohl schriftlich als auch mündlich erlassen werden. Wird eine solche Baueinstellung verfügt, so sind unzulässige Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Geschieht das nicht, kann die Baubehörde die Baustelle versiegeln oder absperren (lassen) sowie Baustoffe und Baugeräte in amtlichen Gewahrsam nehmen.

Die ständige Judikatur des VwGH lässt jedenfalls eine nachträgliche Baubewilligung für eine bereits errichtete bauliche Anlage zu. Natürlich wird auch im Falle des nachträglichen Ansuchens das Projekt nach den geltenden Rechtsvorschriften auf seine Rechtskonformität überprüft und nur im Falle der Bewilligungsfähigkeit des Projektes eine solche erteilt. Ein Rechtsmittel gegen einen Baueinstellungsbescheid hat jedenfalls keine aufschiebende Wirkung. (vgl. Kapitel 4.9.3.) Eine Baueinstellung kann somit sofort vollstreckt werden.

Der Beseitigungsauftrag ist von der Behörde im Falle des Bestehens einer vorschriftswidrigen baulichen Anlage zu erlassen. Als vorschriftswidrig in diesem Sinne gelten bauliche Anlagen, soweit sie „zum Zeitpunkt ihrer Errichtung sowie zum Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages einer baubehördlichen Bewilligung bedurft haben und eine solche jedoch nicht vorliegt“. Das heißt, allein eine Gesetzesänderung, welche zwischen den beiden genannten Zeitpunkten eintritt und ein vorerst nicht bewilligungspflichtiges Vorhaben der Bewilligungspflicht zuordnet, kann nicht dazu führen, dass ein Beseitigungsauftrag erteilt bzw. eine Nutzung untersagt wird. Ein Beseitigungsauftrag ist jedoch solange nicht vollstreckbar, als über ein Ansuchen um „nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung nicht rechtskräftig im Sinne einer Ab- oder Zurückweisung“ entschieden wurde. Der Vollzug des Beseitigungsauftrages erfolgt durch die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft.

Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung (§ 41 Abs. 4)

Die Behörde hat den Ausspruch der Unterlassung einer vorschriftswidrigen Nutzung bei Beseitigungsaufträgen betreffend die Änderung des Verwendungszweckes gemäß § 19 Z 2 auszusprechen. Einem dagegen erhobenen Rechtsmittel kommt keine aufschiebende Wirkung zu. (vgl. Kapitel 4.9.3.)

Hinweis

Möglichkeit der Erwirkung einer nachträgliche Baubewilligung.

Rechtsmittel - keine aufschiebende Wirkung

Sofortmaßnahmen (§ 42)

Der Landesgesetzgeber hat mit dieser Rechtsvorschrift sogenannte Sofortmaßnahmen bzw. notstandspolizeiliche Maßnahmen festgeschrieben. Voraussetzung einer solchen Maßnahme ist das Vorliegen von „Gefahr in Verzug“. Gefahr in Verzug ist dann anzunehmen, wenn die „Wahrscheinlichkeit eines unmittelbaren Schadenseintrittes im Falle der Unterlassung einer Maßnahme“ droht.

Hinweis

Sonderbestimmung zu Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

Mit der Gesetzesnovelle 2020 wurde Nachfolgendes klargestellt bzw. ergänzt:

Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, welche gegen die Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen (z.B. ohne Baubewilligung errichtet wurden), können sofort von der Behörde beseitigt werden. Der Behörde steht es aber frei, von dieser Bestimmung Gebrauch zu machen und könnte daher alternativ auch einen Beseitigungsauftrag gemäß § 41 Abs. 3 erlassen.

4.13. Nachträgliche Auflagen bei landwirtschaftlichen Betriebsanlagen

Im Rahmen des § 29a wird im Stmk. BauG die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, unter bestimmten Voraussetzungen nachträgliche Auflagen für eine bestehende landwirtschaftliche Betriebsanlage vorzuschreiben. Sind seit der vollständigen Fertigstellungsanzeige oder der Rechtskraft der Benützungsbewilligung schon mehr als zehn Jahre vergangen¹⁹ und werden die Interessen gemäß § 95 Abs. 1 durch eine aufrechte baubehördliche Bewilligung im Rahmen der Landwirtschaft nicht mehr ausreichend geschützt, hat die Behörde - insbesondere auf Antrag eines Nachbarn - in begründeten Fällen andere oder zusätzliche Auflagen nach dem Stand der Technik vorzuschreiben. Für die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen kann seitens der Behörde gegebenenfalls eine entsprechende Umsetzungsfrist eingeräumt werden.

Bezogen auf Tierhaltungsbetriebe kann ein derartiges nachträgliches Auflageverfahren dann eingeleitet werden, wenn die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Geruchszonen (gemäß § 27 Abs. 2 Stmk. ROG), Baugebiete im Sinne des § 27 Abs. 5 Z 1 Stmk. ROG berühren.

Die Kosten eines nachträglichen Auflageverfahrens sind von der Gemeinde zu tragen.

Hinweis

Sonderbestimmung zu nachträglich zugezogenen Nachbarn

Zugunsten jener Grundeigentümer, die ihre Nachbarstellung erst nach der vollständigen Fertigstellungsanzeige oder der Rechtskraft der Benützungsbewilligung erworben haben, können derartige Auflagen nur dann vorgeschrieben werden, wenn diese zur Vermeidung einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit dieser Personen notwendig sind.

Von einer Änderung bzw. Ergänzung der ursprünglichen Auflagen muss seitens der Behörde abgesehen werden, wenn der finanzielle Aufwand im Vergleich zum angestrebten Nutzen unverhältnismäßig hoch ist. Hierbei sind insbesondere die Art, die Menge und das Gefährdungspotenzial der von der Anlage ausgehenden Emissionen, die von ihr verursachten Immissionen, die Nutzungsdauer und die technische Ausrüstung der Anlage zu berücksichtigen.

¹⁹ Befinden sich in der Hoflage mehrere Betriebsgebäude, bezieht sich die Frist von zehn Jahren auf die zuletzt eingebrachte Fertigstellungsanzeige bzw. die zuletzt erteilte Benützungsbewilligung.

5. Weitere relevante Rechtsmaterien

Über jene Rechtsmaterien hinaus, welche im Rahmen dieses Leitfadens bereits behandelt wurden, können in Zusammenhang mit Stallbauverfahren noch viele weitere Rechtsfragen auftauchen. Diese können sowohl zivilrechtlicher, als auch verwaltungsrechtlicher Natur sein. Im Folgenden soll ein kurzer Abriss hinsichtlich möglicher einschlägiger Materien und Themenstellungen gegeben werden.

5.1. Zivilrechtliche Themenstellungen

Das Zivilrecht bzw. sogenannte Privatrecht regelt grundsätzlich die rechtlichen Verhältnisse zwischen Personen. Es kann sich dabei sowohl um natürliche (Menschen), als auch juristische (z.B. GmbH) handeln. Im Gegensatz zum Verwaltungsrecht, im Bereich dessen der Staat oder eine Behörde gegenüber einer natürlichen oder juristischen Person mit „hoheitlicher Macht“ auftritt (in Ausübung hoheitlicher Befugnisse), begegnen sich die Parteien im Zivilverfahren auf gleicher Ebene. Es beschäftigt sich mit Rechten und Pflichten, die sich aus privaten Rechtsgeschäften und Beziehungen ergeben.

Wesentliche Rechtsgrundlage in Österreich ist das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), welches die wichtigsten Normierungen hinsichtlich Eigentums- und Besitzrecht, Vertragsrecht, Schadenersatzrecht, Erbrecht und Familienrecht beinhaltet. Darüber hinaus finden sich noch zahlreiche Regelungen in Spezialgesetzen, wie beispielsweise dem Konsumentenschutzgesetz, dem Mietrechtsgesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz, dem Außenstreitgesetz und dem Ehegesetz.

In Zusammenhang mit Stallbauverfahren können zivilrechtliche Themenstellungen beispielsweise aufgrund der Notwendigkeit der Festlegung eines Grenzverlaufs eines Grundstücks (z.B. aufgrund des Erfordernisses des § 22 Abs. 2 Z 3a, wonach im Rahmen eines Bauansuchens der Nachweis der Übereinstimmung der Grenzen der Projektunterlagen mit jener der zivilrechtlich anerkannten erbracht werden muss) oder der Abklärung des Vorliegens einer gesicherten Zufahrt zum jeweiligen Bauplatz (vgl. Bauplatzeignung § 5), oder einer Klage wegen unzulässiger Immissionseinwirkung auf ein Nachbargrundstück (vgl. § 364 Abs. 2 ABGB) auftreten.

5.2. Wasserrecht

In Zusammenhang mit Stallbauvorhaben bzw. generell land- und forstwirtschaftlichen Bauvorhaben treten oftmals auch wasserrechtliche Themenstellungen auf.

Beispielsweise kann sich der Bauplatz in einem Wasserschutz- oder Wasserschongebiet befinden, durch das Bauvorhaben ein Fließgewässer berührt werden, ein Hochwasserschutzbereich bzw. Hochwasserabflussgebiet ausgewiesen sein oder Ähnliches. Insbesondere auch hinsichtlich der Lagerung und Verbringung von Wirtschaftsdünger etc. müssen diverse Vorschriften (Lagerkapazitäten, Dichtheitsanforderungen etc.) beachtet und eingehalten werden.

Wesentliche Rechtsgrundlagen sind z.B. das Wasserrechtsgesetz, die Nitrat-Aktionspro-

gramm-Verordnung sowie in der Steiermark insbesondere auch das Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg 2018 (LGBl. Nr. 24/2018, idgF LGBl.Nr. 70/2020). Gegebenenfalls kann es erforderlich sein, neben der Baubewilligung auch noch eine Bewilligung bei der Wasserrechtsbehörde einzuholen. Es empfiehlt sich daher entsprechende Abklärungen bereits in der Planungsphase eines Bauprojektes anzustellen.

5.3. Natur- und Landschaftsschutz

Ist die Errichtung einer Baulichkeit geplant, so empfiehlt es sich, vorab zu prüfen, ob sich der Projektstandort in einem ausgewiesenen Schutzgebiet befindet. In der Steiermark ist dahingehend insbesondere das Steiermärkische Naturschutzgesetz (Stmk. NSchG) relevant.

Ob der jeweilige Standort von einer Schutzgebietsausweisung betroffen ist, kann im ersten Schritt beispielsweise über das GIS Steiermark abgefragt werden. Zu beachten ist jedoch, dass dem GIS Steiermark kein rechtsverbindlicher Charakter zukommt. Im Zweifel sollte man sich daher bei der zuständigen Behörde erkundigen.

Das Stmk. NSchG ermöglicht die Ausweisung von Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Europaschutzgebieten, wie auch von Naturparks, Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsteilen. Wird ein Bauvorhaben in einem ausgewiesenen Gebiet projektiert oder steht in Zusammenhang mit einer Ausweisung, so empfiehlt es sich, mit der zuständigen Behörde Kontakt aufzunehmen, um etwaige Bewilligungs- und Auflagenerfordernisse vorab abklären zu können. Zu beachten ist, dass auch aufgrund sogenannter „vorläufiger“ Unterschutzstellungen - also noch bevor ein Schutzgebiet rechtsverbindlich ausgewiesen ist - bereits Bewilligungserfordernisse bestehen können.

Naturverträglichkeitsprüfung

Wird ein Bauvorhaben innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes (insbesondere Natura 2000-Gebiete) projektiert, ist gegebenenfalls die Durchführung einer Naturverträglichkeitsprüfung erforderlich. In diesem Rahmen wird überprüft, ob das Vorhaben für sich oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben nach Ermittlung und Untersuchung auf die in der Schutzgebiets-Verordnung angeführten Schutzgüter, zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzzweckes oder Schutzzieles führt. Ergibt sich im Zuge des Verfahrens, dass das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes oder Schutzzieles mit sich bringt oder solche mittels Erteilung von Auflagen hintangehalten werden können, ist das Vorhaben zu bewilligen. Bei Vorliegen überwiegender öffentlicher Interessen kann gegebenenfalls auch bei Beeinträchtigung des Schutzzieles und/oder Zwecks eine Bewilligung erfolgen.

Zuständige Behörde im Hinblick auf das Stmk. NSchG ist entweder die Bezirksverwaltungsbehörde oder unmittelbar die Landesregierung.

Entschädigungsanspruch

Bei Betroffenheit durch eine Schutzgebietsausweisung und damit in Zusammenhang stehenden Bewirtschaftungseinschränkungen besteht unter gewissen Voraussetzungen gegenüber dem Land Steiermark ein Anspruch auf angemessene Entschädigung.

Anspruch auf eine angemessene Entschädigung gegenüber dem Land Steiermark hat, wer daran gehindert wird, Grundstücke oder Anlagen auf die Art oder in dem Umfang zu

- nutzen, wie vor der Einleitung des Verfahrens berechtigt und
- dadurch eine erhebliche Minderung des Ertrages oder
 - eine nachhaltige Erschwernis der Wirtschaftsführung erleidet oder
 - zu wirtschaftlich nicht zumutbaren Aufwendungen verpflichtet wird.

Ist eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes im überwiegenden Ausmaß nicht mehr gewährleistet, hat das Land anstelle einer Entschädigung ein Ersatzgrundstück bereitzustellen oder das Grundstück abzulösen.

Zu beachten ist, dass der Anspruch auf Entschädigung einer Verjährungsfrist von drei Jahren unterliegt. Der Fristenlauf wird beispielsweise durch das Inkrafttreten der Verordnung, mit der Ge- und Verbote festgelegt wurden oder mit Rechtskraft des nutzungseinschränkenden Bescheides ausgelöst.

Verjährung

5.4. Forstgesetz

Wann liegt „Wald“ im Sinne des ForstG vor?

Wald im Sinne des ForstG sind grundsätzlich mit Holzgewächsen (welche im Anhang oder in einer Verordnung zum ForstG näher definiert werden) bestockte Grundflächen, soweit die Bestockung mindestens eine Fläche von 1.000 m² und eine durchschnittliche Breite von 10 m erreicht. Darüber hinaus gelten beispielsweise auch forstliche Bringungsanlagen, Holzlagerplätze und Rückewege als Wald. Die genaue Definition kann § 1a ForstG entnommen werden.

Sollen bei der Umsetzung eines Bauvorhabens auch Waldflächen in Anspruch genommen werden, sind die Bestimmungen des Forstgesetzes zu beachten. In der Praxis ausschlaggebend sind vor allem die Bestimmungen hinsichtlich Rodungen. Insofern nämlich Waldflächen für andere Zwecke als die der Waldkultur verwendet werden sollen, bedarf es jedenfalls einer Rodung. Beispielsweise wenn unmittelbar auf Waldboden ein Gebäude oder eine Baulichkeit errichtet (z.B. Hackgutlager, Gerätehalle) oder der Waldboden als Auslaufläche für die Geflügelhaltung verwendet werden soll. In diesen Fällen wäre entweder im Anzeige- oder Bewilligungsverfahren um eine Rodung der jeweils betroffenen Fläche anzusuchen. Zu beachten gilt es in diesem Zusammenhang, dass es nicht darauf ankommt, ob die forstliche Bestockung erhalten bleibt oder der Bestand entfernt wird. Ausschlaggebend ist lediglich, dass die betroffene Fläche nicht mehr ausschließlich zu forstlichen Zwecken genutzt wird. Zuständige Behörde ist in diesem Zusammenhang die Bezirksverwaltungsbehörde.

Rodungen

Durch die EU-Entwaldungsverordnung (EUDR-VO (EU) 2023/1115) wurde festgelegt, dass Rohstoffe wie beispielsweise Rinder (Fleisch, jedoch nicht Milch) oder Soja ab 2025 nur dann in der EU in Verkehr gebracht bzw. aus der EU ausgeführt werden dürfen, wenn diese legal auf nicht ehemaligen Waldflächen (d.h. entwaldungsfrei) erzeugt wurden. Beabsichtigt daher jemand beispielsweise Rinderhaltung oder Sojaanbau auf Rodungsflächen zu betreiben, wird dringend angeraten, sich vorab rechtlich beraten zu lassen.

Hinweis _____
Gefahr von Verwendungsbeschränkungen von gerodeten Flächen durch die EU-Entwaldungsverordnung.

5.5. Tierschutz

Im Zusammenhang mit Stallbauverfahren müssen im Hinblick auf Haltungsvorschriften auch die Bestimmungen des Tierschutzgesetzes (TSchG) sowie die konkretisierenden Tierschutzverordnungen, für den landwirtschaftlichen Bereich insbesondere die 1. Tierhaltungs-

verordnung, beachtet werden.

Ziel des TSchG ist der Schutz des Lebens und des Wohlbefindens der Tiere. Grundlegende Bestimmungen hinsichtlich der Haltung von Tieren entsprechend ihrer physiologischen- und ethnologischen Bedürfnisse oder der erforderlichen Kenntnisse und Eignung von Betreuungspersonen, finden sich bereits im TSchG selbst. Ein wesentlicher Regelungsbereich betrifft auch die Versorgung bei Krankheit oder Verletzung der Tiere.

Konkretisierte Haltungsvorschriften für Pferde und Pferdeartige, Schweine, Rinder, Schafe, Ziegen, Schalenwild, Lamas, Kaninchen, Hausgeflügel, Straußen und Nutzfische, werden in der 1. Tierhaltungsverordnung normiert. Es handelt sich dabei beispielsweise um konkrete Vorgaben für das Stallklima, die Bodenbeschaffenheit, die Bewegungsfreiheit, Licht, Lärm, Ernährung etc..

Darüber hinaus können aufgrund von Novellierungen der tierschutzrechtlichen Bestimmungen auch bauliche Maßnahmen bei bestehenden Stallgebäuden erforderlich werden.

Mit der Vollziehung der tierschutzrechtlichen Bestimmungen ist, sofern nicht ausdrücklich anders geregelt, die Bezirksverwaltungsbehörde betraut.

Umfassende Kenntnisse im Bereich des Tierschutzes sind vor allem in der Planung von Stallungen unbedingt erforderlich.

Nähere Informationen betreffend Haltungsformen und -verfahren im Hinblick auf die verschiedenen Tierarten finden sich auch in einigen Merkblättern (z.B. Stallbau für die Biotierhaltung - Legehennen, Pferdeställe, Rindermastställe, Kälberhaltung) des Österreichischen Kuratoriums für Landtechnik und Landentwicklung - ÖKL, Gußhausstraße 6, 1040 Wien, Internet: www.oekl.at, E-Mail: office@oekl.at, Telefon: 01/5051891

ÖKL-Merkblätter

LANDWIRTSCHAFTLICHE SCHRIFTENREIHE 237

Stallbau für die Biotierhaltung LEGEHENNEN
1. Auflage 2024

Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung (ÖKL)

ÖKL-Merkblatt
7. Auflage 2024
Nr. 29

Pferdeställe

Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung (ÖKL)

ÖKL-Merkblatt
3. Auflage 2023
Nr. 70a

Außenklimaställe für Mastschweine

Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung (ÖKL)

5.6. Abfallwirtschaftsgesetz und Altlastensanierungsgesetz

Im Zuge von Bauvorhaben können insbesondere auch die Rechtsmaterien des Abfallwirtschafts- und Altlastensanierungsgesetzes (AWG, ALSAG) einschlägig werden. Einerseits muss beispielsweise im Zuge von Abbrucharbeiten anfallender Abfall ordnungsgemäß entsorgt werden, andererseits müssen diese Rechtsmaterien vor allem auch im Rahmen von geplanten Geländeänderungen bzw. bei der Verwendung von Bodenaushubmaterial etc. beachtet werden.

Bei Abfällen im Sinne dieser Rechtsmaterien handelt es sich grundsätzlich um bewegliche Sachen, deren sich der Besitzer entledigen will oder bereits entledigt hat oder deren

Sammlung, Lagerung, Beförderung und Behandlung als Abfall erforderlich ist, um bestimmte öffentliche Interessen nicht zu beeinträchtigen. Sowohl das AWG, als auch das ALSAG sehen Ausnahmen von deren Anwendungsbereich vor.



Mit der Vollziehung dieser Rechtsmaterien ist grundsätzlich die örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde betraut. Sollen im Rahmen eines Projektes beispielsweise Baurestmassen oder Bodenaushub verwertet oder verwendet werden, empfiehlt es sich, jedenfalls vorab mit der zuständigen Behörde Kontakt aufzunehmen und eine etwaig bestehende Bewilligungs- und/oder Abgabepflicht abzuklären. Aufgrund einer Novellierung des ALSAG kommt es ab 1. Jänner 2025 zu bedeutenden Gesetzesänderungen und dahingehend insbesondere zu einer Änderung der Behördenzuständigkeit. Zuständige Behörde wird grundsätzlich der Landeshauptmann und nicht mehr die Bezirksverwaltungsbehörde sein.

Hinweis _____
Änderung der Rechtslage ab
1. Jänner 2025.

Darüber hinaus ist an dieser Stelle auch darauf hinzuweisen, dass im Zuge von Bau- und Abbruchtätigkeiten auch die Vorgaben der Recycling-Baustoffverordnung (Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über die Pflichten bei Bau- oder Abbruchtätigkeiten, die Trennung und die Behandlung von bei Bau- oder Abbruchtätigkeiten anfallenden Abfällen, die Herstellung und das Abfallende von Recycling-Baustoffen, StF BGBl. II Nr. 181/2015, idgF BGBl. II Nr. 290/2016) einzuhalten sind. Bereits im Zuge der Planungsphase kann je nach Ausmaß des konkreten Projektes, beispielsweise die Durchführung einer Schad- und Störstofferkundung erforderlich sein.

Weitere Informationen:

- ÖKL Baumerkblatt Nr. 101, Verwertung von Baurestmassen und Bodenaushubmaterial im Bereich landwirtschaftlicher Liegenschaften, 4. Auflage 2024
- Der steirische Baurestmassen-Leitfaden ist auf der Homepage des Landes Steiermark abrufbar unter: <https://www.abfallwirtschaft.steiermark.at/cms/ziel/04374056/DE>

5.7. Denkmalschutz

Sind bauliche Maßnahmen bei Gebäuden oder baulichen Anlagen geplant, die unter Denkmalschutz stehen, sollte bereits im Rahmen der Projektierung die entsprechend zuständige Behörde kontaktiert werden.

Beispielsweise bedarf jede Veränderung eines Denkmals (im Sinne des § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz) der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Soll ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude abgerissen werden, ist zusätzlich zum baurechtlichen Abbruchbescheid auch eine Bewilligung seitens des Bundesdenkmalamtes erforderlich. Auch die Veräußerung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes muss zumindest beim Bundesdenkmalamt angezeigt werden.

Checkliste

vom ersten Grundgedanken bis zum Betrieb des Stallgebäudes

Tierart - Stallsysteme - Haltungsformen

Rinderhaltung

- Milchviehhaltung
- Mutterkuhhaltung
- Rindermast
- Kälbermast
- kombinierte/sonstige Haltung

Geflügelhaltung

- Mastgeflügelhaltung
- Legehennenhaltung
- Putenhaltung
- Gänsehaltung
- kombinierte/sonstige Haltung (Junghennenaufzucht etc.)

Schweinehaltung

- Mastschweinehaltung
- Zuchtsauenhaltung, Ferkelproduktion
- kombinierte/sonstige Haltung

Pferdehaltung

- Pferdezucht
- Einstellbetrieb
- kombinierte/sonstige Haltung

Schafe-/Ziegenhaltung/sonstige Tierhaltung

- Haltung zur Milchproduktion
- Haltung zur Fleischproduktion
- kombinierte/sonstige Haltung

Geplante Tierhaltungskapazität (Tierzahl): _____

Besondere Bewirtschaftungsform (Bio-Haltung, besonders tierfreundliche Haltung etc.): _____

Bewirtschaftungsweise/Stalltechnik Stallsystem (z.B. Außenklimastall, Warmstall): _____

Aufstallungssystem (z.B. Laufstallhaltung, Liegeboxen, Kompoststall): _____

Entmistung (z.B. Spaltenboden, Schrapper, Entmistungsintervall): _____

Entlüftung (z.B. mechanische Entlüftung über Kamine, freie Entlüftung über Stallöffnungen): _____

Sonstige (Fütterung, Kühlung des Stallgebäudes etc.): _____

Betriebswirtschaftliche Überlegungen

Eigenmittel: _____ Investitionssumme gesamt: _____

Höhe einer möglichen Förderung: _____ Steuerliche Auswirkungen: _____

Anteil Fremdmittel: _____

Betriebliche Rahmenbedingungen

- Nachfolgerregelung/Hofübergabe bzw. -übernahme:** _____
 - Flächenausstattung des Betriebes**
 - Eigenflächen: _____
 - Zupachtung etc.: _____
 - Gebäudeausstattung**
 - Nutzung bestehender Gebäude (Gegebenenfalls Nutzungsänderung erforderlich!)
 - Zu-/Umbauten bei bestehenden Gebäuden
- Abklärung des rechtmäßigen Bestandes (Vorliegen Baubewilligung etc.)
- Rechtmäßige Altbestände (gem. § 40 Abs. 1 Stmk. BauG - vor 01.01.1969)
 - Feststellungsverfahren für den Zeitraum 01.01.1969 bis 31.08.1995 (§ 40 Abs. 2, 2a Stmk. BauG)
 - Vorliegen einer Baubewilligung
- Neubau

Standortwahl - Vorprüfung

- Flächenwidmung (z.B. Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Freiland)
 - Bebauung und Flächenwidmung der Nachbarsgrundstücke
 - Grenz- und Gebäudeabstände
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Baugrundverhältnisse <input type="checkbox"/> Geländeverhältnisse: _____ <input type="checkbox"/> Zufahrtsmöglichkeit: _____ <input type="checkbox"/> Wasserversorgung: _____ <input type="checkbox"/> Kanalanschluss: _____ <input type="checkbox"/> Stromversorgung: _____ <input type="checkbox"/> Grundwasserstand: _____ <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Naturgefahren <input type="checkbox"/> Hochwasserbereiche (z.B. HQ30, HQ100, HQ300): _____ <input type="checkbox"/> Zonen der WLIV (gelbe Zone, rote Zone, Sonstige): _____ <input type="checkbox"/> Fließpfade: _____ <input type="checkbox"/> Hangrutschungen: _____ <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |
|--|---|

Ausgewiesene Schutz- und Schongebiete

- Naturschutzgebiete, Europaschutzgebiete etc.:

- Wasserschutz- und -schongebiete etc.:

- Luftreinhaltegebiete (Feinstaubsanierungsgebiete etc.):

- Sonstiges: _____

Sonstige Abklärungen

- Regenwasserversickerung:

- Sonnengang/Tagessonne - klimatische Bedingungen:

- Etwaige erforderliche Stellungnahmen/Gutachten:

- Stellungnahme der Agrarbezirksbehörde
- Geruchs-immissionstechnische Abklärung
- Schall- bzw. lärmtechnisches Gutachten
- Stellungnahme der Brandverhütungsstelle

- Abklärungen betreffend etwaiger Leitungsrechte Hochspannungsleitungen, Gasleitungen, Telekomleitungen etc.:

- Belastung des Baugrundstücks mit Servituten etc.:

Vorentwurf Stallgebäude

- Lageplan
- Luftbild
- Systemgrundriss samt Abläufe etc. (Berücksichtigung von OIB-Richtlinien, ÖKL-Merkblättern etc.)
- Systemschnitt (Geländebeziehungen, Höhen etc.)
- 3D-Übersicht

Vorgesprächen bzw. Abklärungen mit Behörden, Ämtern

- Baubehörde: _____

Erforderlichenfalls:

- Bezirksverwaltungsbehörde: _____

- Land Steiermark: _____

- Brandverhütungsstelle: _____

- Wildbach- und Lawinverbauung: _____

- Etc.: _____

Einreichplanung - Erstellung Einreichunterlagen

- Einarbeitung der Angaben, Informationen von Behörden und Ämtern
- Einarbeitung eigener Änderungswünsche etc.
- Erstellung des **Einreichplanes** (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc.)
- Erstellung und Vorbereitung der weiteren Einreichunterlagen (z.B. Baubeschreibung, Beschreibung der Bauplatzeignung, Grundbuchsauszüge, Anrainerverzeichnis, Bruttogeschossflächenberechnung, Regenwasserversickerungsberechnung, Erstellung diverser technischer Beschreibungen)
- Etc.: _____

Einreichung bei Behörden - Ansuchen um Bewilligung(en) - Abwicklung der Behördenverfahren

- Abgabe der entsprechenden Ansuchen inkl. Vorlage diverser Unterlagen bei den zuständigen Behörden:
 - Baubehörde (Bürgermeister)
- Erforderlichenfalls:
 - Bezirksverwaltungsbehörde (z.B. IPPC-Thematik, wasserrechtliche Angelegenheiten)
 - Land Steiermark (z.B. UVP-Thematik)
- Etc.: _____

Baubeginn und Bauausführung

- Erstattung der Baubeginnsanzeige bei der Baubehörde
- Errichtung des Bauwerkes entsprechend der erteilten Bewilligung (bewilligte Unterlagen und erteilte Auflagen)
- Durchführung der Rohbaubeschau

Fertigstellung - Benützungsbewilligung

- Abgabe der Fertigstellungsanzeige (inkl. erforderlicher Unterlagen) bei der Baubehörde
 - Ggf. Antrag um Erteilung der Benützungsbewilligung
- ➔ Nutzung des Stallgebäudes darf erst nach vollständiger Erstattung der Fertigstellungsanzeige oder rechtskräftig erteilter Benützungsbewilligung erfolgen!

Nutzung des Gebäudes samt laufender Instandhaltung

- Nutzung des Gebäudes entsprechend**
 - Behördlicher Bewilligung
 - Einhaltung sämtlicher erteilter Auflagen (z.B. Betrieb von Lüftungsanlagen, Aufzeichnungserfordernisse etc.)
 - Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Tierhaltungsvorschriften etc.)
- Laufende **Instandhaltungsarbeiten**

	<hr/> <hr/> <hr/>	
<small>(Name und Anschrift Bauführer)</small>		

An die
Baubehörde erster Instanz

Betrifft: **Baubeginnsanzeige gem. § 34 Abs. 2 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.;**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit wird der Baubehörde erster Instanz _____
bekanntgegeben, dass mit dem Bauvorhaben

in _____,

auf dem Grundstück Nr.: _____, EZ.: _____, KG.: _____,

zu GZ.: _____, baubehördlich bewilligt am _____

mit folgendem Datum begonnen wird: _____.

Bauherr: _____

Mit der Bitte um diesbezügliche Kenntnisnahme.

Steiermärkischer Stallbauleitfaden

Landwirtschaftskammer Steiermark

[Startseite | LK Steiermark \(lko.at\)](#)

stmk.lko.at

GIS Steiermark - Digitaler Atlas

[Land Steiermark - Geoinformationen - Landesentwicklung - Land Steiermark](#)

www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/ziel/141976122/DE/

Land Steiermark - Telefonverzeichnis

[Telefonbuch - Verwaltung - Land Steiermark](#)

www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/74837661/DE

Land Steiermark - Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

[Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 Umwelt und - Verwaltung - Land Steiermark](#)

www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/74834965/DE/

Land Steiermark - Abfall- und Ressourcenwirtschaft (Abteilung 14 - Referat Abfall- und Ressourcenwirtschaft)

[Der steirische Baurestmassen-Leitfaden - Abfallwirtschaft und Ressourcenwirtschaft - Land Steiermark](#)

www.abfallwirtschaft.steiermark.at/cms/ziel/04374056/DE

ÖKL - Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung

[ÖKL | Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung \(oekl.at\)](#)

www.oekl.at

RIS - Rechtsinformationssystem des Bundes

[RIS Informationsangebote \(bka.gv.at\)](#)

www.ris.bka.gv.at

Die österreichische Justiz - Allgemein beeedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige - Suche

[Sachverständige Suche \(justizonline.gv.at\)](#)

justizonline.gv.at/jop/web/exl-suche/sv

Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

[SV-Suche 1.0.20 \(gerichts-sv.at\)](#)

suche.gerichts-sv.at

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen - Österreichischer Kataster

[Österreichischer Kataster \(bev.gv.at\)](#)

kataster.bev.gv.at

Landwirtschaftliche IPPC-Anlagen in der Steiermark

[Landwirtschaftliche IPPC-Anlagen in der Steiermark - Technik Steiermark - Land Steiermark](#)

www.technik.steiermark.at/cms/ziel/131006939/DE/

Österreichisches Institut für Bautechnik - OIB

[OIB-Richtlinien | OIB](#)

www.oib.or.at/de/oib-richtlinien

WKO Landesinnung Bau Steiermark

[WKO Bauvorhaben in der Steiermark \(bauansuchen-stmk.at\)](#)

www.bauansuchen-stmk.at

HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (Online-Plattform zur Naturgefahrenerkennung)

[HORA - Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria](#)

www.hora.gv.at/#/chwrz:-/bgrau/a-/@47.72463,13.50823,8z

	Seite		Seite
A			
Abbruch	44, 62, 68 f	Fertigstellungsanzeige	61
Abfall	68 f	Feststellungsverfahren	42 f
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)	65	- Feststellungsbescheid	42
Altlastensanierungsgesetz (ALSAG)	68 f	Flächenwidmungsplan	28 f, 33
Altbestand (rechtmäßiger Altbestand)	16, 41 ff	Forstgesetz (ForstG)	67
- Aktenvermerk	41	Freiland	28 ff
Ansuchen um Baubewilligung	16, 37, 44 ff, 63	Fristsetzungsantrag	59
Aufschiebende Wirkung	58, 63	G	
Ausführungsänderungen	54, 60	Gebäude	35
Abfallwirtschaftsgesetz (AWG)	68 f	Gefahrenzonen	15, 71
B			
Baubeginn	16, 59 f	Geruchszone	33, 35, 64
- Baubeginnsanzeige	59 f, 74	Gutachten	47 ff
Baubewilligungsbescheid	16, 54 f	- Aufbau	48 f
- Mindestinhalte	54 f	H	
- Rechtsmittelmöglichkeiten	56 ff	Hinterlegung eines Schriftstückes	59
Bauen im Freiland	30 ff	Hoflage	30 ff, 35
Baupolizeiliche Maßnahmen	62 ff	Hoftankanlagen	38
- Baueinstellung	51, 63	HQ-Bereiche	15, 18, 71
- Beseitigungsauftrag	63	I	
- Instandhaltung	62 ff	Instandhaltung baulicher Anlagen	62 ff
- Nutzung	62 ff	IPPC-Anlagen	24 ff
- Sicherungsmaßnahmen	62 f	- Behördenzuständigkeit	24
- Sofortmaßnahmen	64	- Beste Verfügbare Techniken	26
- Unterlassung der Nutzung	63 f	- Parteien	25 f
Baurestmassen	44, 68 f	- Schwellenwerte	24
Bauverhandlung	50 ff	- Umweltinspektion	26
- Ablauf	50 f	K	
- Beteiligte	50 ff	Kumulation	21
- Einwendungen	51 f	Konsensverlust	
- Kundmachung	50	- Baulichkeiten	43 f
- Nachbarn	34, 50 ff	- Tierhaltung	33, 43 f
- Parteien	50 ff	L	
- Verhandlungsschrift	54	Landesverwaltungsgericht	56 f
Benützungsbewilligung	61 f	land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	30 ff, 35
Beschwerde	56 f	M	
- Beschwerdeverentscheidung	57	meldepflichtige Vorhaben	39 f
Beseitigungsauftrag	63 f	mobile Stallungen	38
Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	36 ff	N	
Bürgermeister	16 f, 38, 50, 56	Nachbar	21, 26, 35, 50 ff
BVT - Beste Verfügbare Techniken	26	Nachträgliches Ansuchen	60, 62 ff
D			
Denkmalschutz	69	Nachträgliches Auflageverfahren	64 f
Dorfgebiet	28 f	Natur- und Landschaftsschutz	15, 66 f
E			
Entscheidungsfristen der Behörde	58 f	Nebengebäude	36, 39
- Fristsetzungsantrag	59	Neubau	36 ff
- Säumnisbeschwerde	58 f	Neugründung einer Landwirtschaft	28, 30 ff
Erlöschen der Baubewilligung	60	Nutzung	
		- Nutzungsänderung	36 f
		- rechtmäßige Nutzung einer Baulichkeit	43

	Seite		Seite
O			
Örtliches Entwicklungskonzept	33		
P			
Parteien			
- Bauverfahren	50 ff		
- Gebäudeabbruch	44		
- IPPC-Verfahren	25 f		
- UVP-Verfahren	21		
Planung	15, 27, 70 ff		
R			
Raumordnung	28 ff		
Rechtmäßiger Bestand	41 ff		
Rechtsmittelweg	56 ff		
- Bürgermeister	56		
- Landesverwaltungsgericht	56 f		
- Gebühren	57 f		
- Verfassungsgerichtshof	58		
- Verwaltungsgerichtshof	58		
- Revision	58		
- außerordentliche Revision	58		
- ordentliche Revision	58		
Rodung	67		
S			
Sachverständige	47 ff		
- Aufgaben	47		
- Beziehung	47 f		
- nichtamtliche SV	48		
- Gebühren nichtamtlicher SV	48		
- Privatsachverständige	48		
Säumnisbeschwerde	58 f		
Sicherungsmaßnahmen	62		
Sofortmaßnahmen	64		
Stadtsenat	56		
T			
Tierschutz	67 f		
- 1. Tierhaltungsverordnung	67 f		
- Tierschutzgesetz	67 f		
U			
Umweltinspektion	26		
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	19 ff		
- Einzelfallprüfung	19 ff		
- Kumulation	21		
- Partei	21		
- UVP-Pflicht	19 ff		
Unterlassung der widrigen Nutzung	63		
V			
Verfassungsgerichtshof	58		
Verhandlungsschrift (siehe Bauverhandlung)	54		
Verwaltungsgerichtshof	58		
Vorlageantrag	57		
Vorprojektierung	15 ff, 27, 70 ff		
W			
Wald	29, 67		
Wasserrechtsgesetz (WRG)	65 f		
Widmungskategorien	28 ff		
- Dorfgebiet	29		
- Freiland	29 ff		
- Wohngebiet (allgemeines, reines)	29		
Z			
Zivilrecht	51, 65		
Zustellung von Schriftstücken	59		
- Fristenlauf	59		
- Hinterlegung	59		

Blank lined area for notes, consisting of 20 horizontal grey bars.



Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Rundschreiben UVP-G 2000 (2015)

Büchele/Eberhartinger-Tafill, Leitfaden UVP für Intensivtierhaltungen (2011)

Eberhartinger-Tafill, Leitfaden Einzelfallprüfung gemäß UVP-G 2000 (2011)

Eisenberger/Brenneis, Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht⁴ (2023)

Frank/Fischer/Teschinegg/Skalicki, Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark³ (2014)

Hengstschläger/Leeb, AVG § 8 (Stand 1.1.2014, rdb.at)

Hengstschläger/Leeb, AVG § 52 (Stand 1.7.2005, rdb.at)

Hengstschläger/Leeb, Verwaltungsverfahrensrecht⁷ (2023)

Kolonovits/Muzak/Stöger, Grundriss des österreichischen Verwaltungsverfahrensrechts¹² (2024)

Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Steiermärkisches Baurecht⁶ (2023)



Landwirtschaftskammer Steiermark
Abteilung Recht
Referat Recht und Bewertung
8010 Graz, Hamerlinggasse 3
0316/8050-1247
recht@lk-stmk.at
www.stmk.lko.at

September 2024