

## ANTRAGSUNTERLAGEN bei „GRÜNLANDBAUTEN“

Sehr geehrte Frau Bürgermeister!

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Als kleine Hilfestellung für sie in ihrer Eigenschaft als Baubehörde in der 1. Instanz und zur Unterstützung der mit den Bauagenden befassten SachbearbeiterInnen, ist es mir auch 2025 ein Bedürfnis die Vorgangsweise im Rahmen von „**Grünlandbauführungen**“ in Erinnerung zu rufen. Anstelle meiner im Sommer 2024 erstellten „lila Liste“ erfolgt nun eine Aktualisierung in Form der **„OLIVGRÜNEN LISTE“**, wobei nur kleinere Anpassungen gemacht werden.

Das Raumordnungsgesetz existiert seit 1974 und wurde 2014 wieder neu gefasst. Der „Grünlandparagraph (gemeint: §20 des NÖ ROG 2014) hat seit 1974 keine wesentlichen Änderungen erfahren. Die dazu ergangene ständige Rechtsprechung in Form von Judikaten des VwGH und der seit 2014 installierten LVWGs der Bundesländer sind eindeutig. Dazu Hinweis 1:

***Hinweis 1:** Sämtliche Bauwerke (das ist der Überbegriff für Gebäude und bauliche Anlagen), die anzeige- bzw. bewilligungspflichtig gem §§ 14 und 15 der NÖ BO 2014 sind im Rahmen der **Vorprüfung** (siehe Hinweis 2) auf die Übereinstimmung mit der Flächenwidmung und auf die Erforderlichkeit zu prüfen.*

Bezüglich der Flächenwidmungen Grünland Land- und Forstwirtschaft wird diese Prüfung in ihrer Gemeinde durch den Unterfertigten durchgeführt (Im Kommentar zum Baurecht von Kienastberger und Stellner-Bichler heißt es dazu: „Diese Fragen (gemeint: Fragen, die sich aus dem Bauansuchen und der Unterlagen ergeben) werden im Regelfall durch ein Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen zu beantworten sein“).

In erster Linie, aber nicht ausschließlich, werden im Rahmen der **Vorprüfung** (Rechtsgrundlage: § 20 NÖ BO 2014) **Gutachten** („Grünlandgutachten“) gem. den Bestimmungen des § 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (Widmungsübereinstimmung und Erforderlichkeit) erstellt.

Hinweis 2: Der Begriff **Vorprüfung** ist nicht als Prüfungsschritt **vor** einem Bauansuchen zu verstehen. Die Vorprüfung ist der erste Prüfungsschritt in einem Bauverfahren, d.h. ein Bauansuchen **muss** bereits vorliegen.

Für eine „übliche“ Begutachtung im Rahmen der Vorprüfung benötigt der agrartechnische SV daher jedenfalls die in der Checkliste angeführten Unterlagen 1 - 7:

### **CHECKLISTE Begutachtung:**

#### 1. Ersuchen um Gutachtenserstellung

(Vorschlag Beweisthema: Die Baubehörde ersucht im Zuge der Vorprüfung um Erstellung eines agrarfachlichen Gutachtens gem. den Bestimmungen des § 20 Abs. 2 und 4 des NÖ ROG 2014)

#### 2. Gültiges, unterschriebenes Bauansuchen

(Hinweis: Eine GesbR- Gesellschaft nach bürgerlichem Recht - ist nicht antragslegitimiert, da sie keine Rechtsperson ist. Eine GesbR kann nach außen keine Wirksamkeit entfalten. Sie regelt nur immer das Innenverhältnis einer Gemeinschaft von mehreren Personen))

#### 3. Einreichplan

#### 4. Baubeschreibung

#### 5. Flächenwidmungsplan

#### 6. AMA Unterlagen (Kundenblatt, Feldstückliste, Tierliste oder Auszug aus der Rinderdatenbank)

Wichtig: Das Kundenblatt beinhaltet den Namen des Betriebsführers, die Anschrift der Betriebsstätte und Telefonnummern für die Erreichbarkeit.

7. Waldfläche in ha (Gerade im WV verfügen Betriebe über beträchtliche Waldflächen, die aber bei den AMA Unterlagen nicht immer aufscheinen und daher durch die Behörde zu erfragen sind. Ausgewiesen ist der Waldanteil z.B. in den Bescheiden der Soz. Vers. Anstalten-SVS)

Wichtiger Zusatz: Sollte es sich bei den Antragstellern um die Bewirtschaftung eines „Klein- oder Kleinstbetriebes“ handeln oder ist von einer „Betriebsneugründung“ auszugehen, so ist **zwingend**, als weitere Antragsbeilage, so wie im § 19 Abs. 2 Z. 6 NÖ BO 2014 beschrieben, ein **Betriebskonzept** einzuholen.

Hinweis 3: Sollten die Bauwerber bei einzelnen Punkten über keine Unterlagen verfügen, so geben Sie dies bitte in Form einer Leermeldung bekannt (z.B.: Der Bauwerber verfügt über keine AMA Unterlagen).

In Ausnahmefällen ist es auch möglich, im Vorfeld eines Bauverfahrens eine Beratung vor Ort durchzuführen. Diese wird mittels einer Stellungnahme oder Prognoseschätzung abgeschlossen. Damit eine solche effizient durchgeführt werden kann, sind folgende Unterlagen seitens der Baubehörde im Vorfeld an das GBA Krems zu übermitteln:

**CHECKLISTE Beratung:**

1. Ersuchen um Beratung
2. Planskizze
3. Flächenwidmungsplan
4. Verfügbare Unterlagen, die auf land- oder forstwirtschaftliche Aktivitäten hinweisen (z.B. AMA Unterlagen, Einheitswertbescheide, Beiträge bei der SVS, etc.)  
Falls Unterlagen nicht vorgelegt werden können, bitte diese in Form einer **Leermeldung** anführen.

*Hinweis 4: Das Bauverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren und zu prüfen sind die im Bauansuchen vorzulegenden Unterlagen. Diese haben die im § 19 NÖ BO 2014 beschriebenen Standards zu enthalten. Ein Planvorabzug ist demnach kein Einreichplan i.S. des § 19. Jeder(m) im Verfahren tätige(r) Sachverständige(r) sind die identen Unterlagen vorzulegen. Die Vorlage unterschiedlicher Unterlagen führt zu einem groben Verfahrensmangel.*

Abschließend möchte ich Sie auch darauf hinweisen, dass bei Bauführungen im Rahmen eines **GEB** (Grünland erhaltenswertes Bauwerk) in erster Linie immer der bautechnische Sachverständige zu befassen ist. Dieser wird, wenn notwendig, auf den agrartechnischen SV verweisen. Darüber hinaus darf ich auch noch anmerken, dass Bauwerke im Grünland, welche **forstlichen, jagdlichen oder fischereilichen** Nutzungen zugeführt werden, üblicherweise durch die forsttechnischen ASV der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaften zu begutachten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. J. Gutscher

Tulln, im April 2025