

# TE Lvwg Erkenntnis 2020/11/26 LVwG-AV-276/001-2020

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.11.2020

## Entscheidungsdatum

26.11.2020

## Norm

BauO NÖ 2014 §14 Z1  
BauO NÖ 2014 §20 Abs1  
BauO NÖ 2014 §55 Abs2  
ROG NÖ 2014 §20 Abs2 Z2  
ROG NÖ 2014 §20 Abs2 Z7  
ROG NÖ 2014 §20 Abs4  
GewO 1994 §94 Z24

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch Mag. Wimmer über die Beschwerde des A, vertreten durch die B Rechtsanwälte GesbR in \*\*\*, \*\*\*, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde \*\*\* vom 13. Jänner 2020, Zl. \*\*\*, betreffend betreffend die teilweise Abweisung der Berufung gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde \*\*\* vom 12. August 2019, Zl. \*\*\*, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Z 1 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG) als unbegründet abgewiesen.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) iVm § 25a des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 (VwGG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

1. Zum verwaltungsbehördlichen Verfahren:

1.1. Mit Ansuchen vom 28. Februar 2019 beantragte A (in der Folge: Beschwerdeführer) die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Aufstellung

(1.) eines erworbenen gebrauchten Sanitärcontainers auf Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\* mit dichtheitsgeprüfter Kanalanbindung in die Fäkalgrube, („Sanitärcontainer Nummer 1“)

(2.) eines Sanitärcontainers mit Benutzung einer Fäkalgrube auf Grundstück Nr. \*\*\* (\*\*\*), KG \*\*\*, („Sanitärcontainer

Nummer 2“) und

(3.) eines Sanitärcontainers auf die genehmigte Fäkalgrube auf Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\* („Sanitärcontainer Nummer 3“)

Dem Bauansuchen waren insbesondere ein Übersichtsplan und ein Lageplan sowie eine technische Beschreibung angeschlossen. Aus diesen Unterlagen geht u.a. hervor, dass der Sanitärcontainer Nummer 1 auf einer als „Grünland-Sportstätte (Fischerei)“ gewidmeten Teilfläche, der Sanitärcontainer Nummer 2 auf einer als „Grünland Grüngürtel Uferbegleitgrün“ gewidmeten Teilfläche des Baugrundstückes und der Sanitärcontainer Nummer 3 auf einer als „Grünland Gärtnerei“ gewidmeten Teilfläche des Baugrundstückes zu liegen kommen soll.

1.2. Mit E-Mail vom 22. März 2019 präzisierte der Beschwerdeführer, dass der Hintergrund des beabsichtigten Bauvorhabens die von der Wasserrechtsbehörde - hinsichtlich des wasserrechtlich bewilligten Sportfischteiches mit Badenutzung - vorgeschriebene geordnete Fäkalentsorgung sei. Es gäbe 35 Badeparzellen, die von 150 Badegästen bzw. mit Besuch von 300 Personen genutzt würden. Darüber hinaus seien 45 Fischerplätze vergeben mit weiteren zusätzlichen 135 Personen als Besucher.

1.3. Das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, teilte mit E-Mail vom 22. Mai 2019 der Baubehörde mit, dass beim Aufstellen von Sanitärcontainern wie in jeder Widmungsart nach § 20 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die Erforderlichkeit durch den Bezirksförster zu prüfen sei. Das Aufstellen im Grüngürtel mit der Funktion „Uferbegleitgrün“ sei nicht möglich.

1.4 Mit Stellungnahme vom 4. Juni 2019, Zl. \*\*\*, teilte der agrartechnische Amtssachverständige - nach Anfrage durch die Baubehörde mit Schreiben vom 24.5.2019 - mit, dass aus den Schreiben des Bauwerbers A vom 29.1.2019 und vom 22.3.2019 mehrfach hervorgehe, dass die gegenständlichen Anlagen zur Benützung durch Bade- und Fischergästen beim naheliegenden Teich bestimmt seien. Nach § 20 Abs. 4 NÖ ROG 2014 sei ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2, in dem Fall die gewerbliche gärtnerische Nutzung, erforderlich sei. Da eine gärtnerische Nutzung offenkundig nicht vorliege, seien die eingereichten Bauwerke in der geltenden Widmungsart „Grünland-Gärtnerei“ nicht zulässig.

1.5. Mit E-Mail vom 22. Juli 2019, hielt der Beschwerdeführer auszugsweise wie folgt fest:

„...“

Punkt 2: Es soll auf dem Badeteich Nord—Westecke auf eine genehmigte

Dichtheitsgetestete Fäkal/Jauchegrube lt. Beilage ein WC-Container wie beantragt

aufgestellt werden! Vom Wohnhaus (Südufer) neben der \*\*\* wird über einen

Dichtheitsgeprüften Kanalstrang diese genehmigte Fäkal/Jauchegrube gespeist und von einem konzessionierten Unternehmen ordnungsgemäß Fäkalentsorgt! Ein von mir gewollter,...möglicher Anschluss an den Gemeindekanal wurde zwar 2004 erhoben, .....aber nicht umgesetzt! Auch mit der am Gelände vorbeiführenden überregionalen Druckleitung konnte keine Anschlussmöglichkeit mit "C" gefunden werden!

Ich möchte nochmals darauf hinweisen, dass die Badenutzung lt.

Wasserrechtsbescheid auf das Nord und Westufer beschränkt ist. So gesehen muss

auch die Flächenzuordnung der Gemeinde mindestens bekannt sein!

Fachlich richtig müsste die Behörde sogar eine geschlechtsgetrennte WC-Anlage lt.

Wasserrechtsbescheid vorschreiben!

Punkt 3: Wie schon erklärt wird hier keineswegs eine eigene Gärtnerei weiter verfolgt. Es steht aber auf dieser Fläche "Grünland Gärtnerei", sollte keine Umwidmung, ..... die ich nach der Gemeinderatswahl einbringen werde möglich werden, ..... eine Teilung in Parzellen für Verpachtungen für diesen Zweck an. Gärtnerische Flächen für Bioproduktion für "Privat" in Hochbeetbewirtschaftung sind gefragt. In Synergie zu Fischen oder zu Baden ist damit keinem Verbot zuzuschreiben.

Aus meiner Sicht ist nicht klar zu definieren wer welches WC gerade benutzt, .....wenn es nur die Notdurft befriedigt!!

Weder das Wasser, ..... noch ein Fisch werden sich an Grenzen halten!

Im Übrigen geht das Amt der Landesregierung davon aus, dass auch die Senkgrube dort noch zu bewilligen wäre! Insofern geht die Behörde hier von falschen Voraussetzungen aus und ist die eingeholte Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung auf falschen Tatsachen erfolgt!

Gemäß § 55 Abs. 2 NÖ BauO 2014 kann ein Bauwerk im Grünland nur dann nicht errichtet werden, wenn dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit gefährdet ist, weil bspw. der Untergrund nicht ausreichend tragfähig ist, ..... ! Dies dürfte in meinem Fall nicht zu befürchten sein, zumal an beiden Stellen ja schon eine Senkgrube errichtet ist, auf welcher der Container jeweils platziert werden sollen!

Mit diesen notwendigen Voraussetzungen hat sich die Behörde aber bisher nicht auseinandergesetzt. Ohne fachliche Überprüfung, ob eine der in § 55 Abs.2 BauO genannten Gefahren droht, ..... kann das Bauwerk nicht vorab versagt werden. Hier liegt ein Verfahrensmangel vor, wenn die Behörde diese Umstände nicht ausreichend prüft, ehe eine rechtsverbindliche Entscheidung getroffen wird.“

1.6. Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde \*\*\* (in der Folge: Baubehörde I. Instanz) vom 12. August 2019, Zl. \*\*\*, wurde das Bauansuchen des Beschwerdeführers vom 28.2.2019 insbesondere hinsichtlich der beantragten Aufstellung der Sanitärcontainer „Nummer 2“ mit Senkgrube und „Nummer 3“ wegen Widerspruchs zu den Bestimmungen des NÖ ROG 2014 abgewiesen. Hingewiesen wurde auch darauf, dass das Grundstück Nr. \*\*\* nach Vereinigung mit dem Grundstück Nr. \*\*\*, beide KG \*\*\*, mit Beschluss des Bezirksgerichtes \*\*\* vom 8.4.2019, TZ \*\*\*, gelöscht wurde.

1.7. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer, nunmehr vertreten durch die B Rechtsanwälte GesbR, mit Eingabe vom 26. August 2019 fristgerecht Berufung. Vorgebracht wurde insbesondere Nachstehendes:

„1.) zur inhaltlichen Rechtswidrigkeit:

Die belangte Behörde führt im bekämpften Bescheid als Begründung der Abweisung lediglich das Zitat der Bestimmung des § 20 NÖ BauO 2014 an. Begründend wird festgehalten, dass eine Stellungnahme des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung, sowie eine Stellungnahme des Gebietsbauamtes \*\*\* eingelangt sind. In weiterer Folge wird in den Feststellungen lediglich der Verfahrensablauf skizziert. Es finden sich jedoch keine konkreten Feststellungen zu den beantragten Bauvorhaben (Aufstellung der Container). Aus den getroffenen Feststellungen des Bescheides ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang ich welchen Container und in welcher Art und Weise aufstellen bzw. errichten wollte. Auch wird dort vor allem im Spruch vermerkt, dass mein Ansuchen auf die Errichtung einer Senkgrube gerichtet gewesen wäre. Dies ist jedoch schlichtweg falsch. Einen solchen Antrag habe ich niemals gestellt.

...

Es ist wichtig festzuhalten, dass der Sanitärcontainer Nr. 2 nicht mit einer Senkgrube, sondern auf der bereits bestehenden Senkgrube, aufgestellt werden hätte sollen. Die Senkgrube selbst ist bereits seit Jahren fertiggestellt und das diesbezügliche Bauvorhaben wurde von der belangten Behörde selbst bewilligt. Die Fertigstellung wurde von mir ebenfalls bereits angezeigt und wäre dies eine durchaus widersprüchliche Entscheidung, wenn dieselbe Behörde jetzt entscheidet, dass ein bereits bewilligtes und abgeschlossenes Bauprojekt jetzt nicht mehr zu bewilligen wäre. Überdies wird hier über einen Antrag entschieden, der so gar nicht gestellt worden ist und liegt bereits darin eine inhaltliche Rechtswidrigkeit.

...

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung sämtlicher maßgeblicher Bestimmungen wäre nämlich zu berücksichtigen gewesen, dass ein Bauvorhaben nach § 55 Abs. 2 NÖ BauO 2014 im Grünland zwar grundsätzlich nicht gestattet ist, aber unter Bezugnahme auf § 20 Abs 4 NÖ Baumordnungsgesetz 2014 dieses Verbot eingeschränkt zu betrachten ist.

Die letztgenannte Bestimmung regelt, dass ein solches Bauvorhaben zulässig ist, wenn eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt oder das Bauvorhaben für die Nutzung dieser Grünlandfläche zweckmäßig bzw. notwendig erscheint. Aus den getroffenen Feststellungen ist aber gar nicht erkennbar, ob diese Voraussetzungen von der belangten Behörde überhaupt geprüft wurden. Wäre dies nämlich der Fall gewesen, so hätte sich gezeigt, dass beide Container (sowohl die Nr. 2 im Grünland-Uferbegleitgrün, als auch die Nr. 3 im Grünland-Gärtnerei) zweckmäßig bzw.

zur Nutzung erforderlich sind. Der bloße Verweis auf (ebenso wenig begründete) Stellungnahmen anderer Behörden ersetzt nicht die Pflicht der Baubehörde 1. Instanz, die Voraussetzungen nach der Bauordnung bzw. dem BOG auch selbst zu prüfen und eine dementsprechende Entscheidung aus rechtlicher Sicht fundiert zu begründen.

Die von der Behörde zitierte Bestimmung des § 20 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wird zwar angeführt, es wird jedoch nicht dargelegt, ob und warum im gegenständlichen Fall einer der 7 angeführten Gründe vorliegt, welcher dem Bauvorhaben entgegenstehen könnte.

Diese inhaltliche Rechtswidrigkeit hat dazu geführt, dass ich durch die nunmehr bekämpfte Entscheidung hinsichtlich der Sanitärcontainer Nr. 2 und Nr. 3 in meinem Recht auf eine Erteilung der Baubewilligung bei Vorliegen aller Voraussetzungen verletzt worden bin.

2.) zu den Verfahrensmängeln:

Unter Verweis auf das oben ausgeführte möchte ich - um Wiederholungen zu vermeiden - lediglich auf die Bestimmung des § 20 Abs 4 NÖ ROG 2014 hinweisen. Weiters ist zur Beurteilung auch die Bestimmung des § 55 Abs 2 NÖ Bauordnung 2014 heranzuziehen. Demnach darf ein Bauwerk im Grünland nur dann nicht errichtet werden, wenn die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit oder der Bestand des Gebäudes selbst gefährdet ist, bspw. war der Untergrund nicht tragfähig ist oder das Gebiet in einer Hochwasserzone liegt, oder dergleichen. All diese Gründe liegen jedoch nicht vor. Davon konnte sich die belangte Behörde jedoch selbst gar nicht überzeugen, da dementsprechende Beweise einfach nicht eingeholt worden sind.

Ohne eine dementsprechende fachliche Überprüfung, ob eine in der genannten Bestimmung aufgezählten Gefahren droht, kann das Bauwerk nicht vorab versagt werden.

Demnach ist eine Erforderlichkeitsprüfung und eine Überprüfung nach § 55 Abs 2 NÖ Bauordnung 2014 durchzuführen. Hierzu verpflichtet ist jedenfalls die Baubehörde 1. Instanz selbst. Der bloße Verweis auf Stellungnahmen anderer Behörden genügt keinesfalls und kann ein dementsprechendes Beweisverfahren der Baubehörde nicht ersetzen. Die Nichtdurchführung dieser Prüfungen stellt einen schweren Verfahrensmangel dar.

Wie sich aus dem Akteninhalt und der bekämpften Entscheidung ergibt, hat die Baubehörde lediglich 2 Stellungnahmen (des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung und des Gebietsbauamt des \*\*\*) eingeholt. Aus diesen ergibt sich, dass die Aufstellung der WC Container nicht zulässig sei. Inwiefern jedoch von diesen Behörden dementsprechende Prüfungen durchgeführt worden sind oder Beweise erhoben wurden, ergibt sich weder aus dem bekämpften Bescheid, noch aus dem übrigen Akteninhalt.

...

Wäre die belangte Behörde ihrer Pflicht zur Erhebung der Voraussetzungen nachgekommen und hätte ein dem entsprechendes Beweisverfahren durchgeführt, so wäre ihr aufgefallen, dass ich bereits seit dem Jahr 2005 eine bescheidmäßig bewilligte Nutzung des Sees (genauer gesagt des Nord- und Westufers) der BH Tulln erlangt habe. Dort wird die Badenutzung auf eine Benutzeranzahl von gleichzeitig 150 Personen eingeschränkt und auch festgehalten, dass für die ordnungsgemäße Entsorgung der von diesen Personen anfallenden Abwässer (sohin auch Fäkalien) über zu errichtende WC Anlagen und die Entsorgung über die bestehende Senkgrube zu erfolgen hat. In jedem Fall ist ersichtlich, dass eine dementsprechend angepasste und benützergerechte Fäkalienentsorgung vorgesehen ist. Völlig diametral zu diesen Ausführungen der BH Tulln (im bereits vorgelegten Bescheid vom 03.01.2005) hat die belangte Behörde nunmehr meine dementsprechenden Bauvorhaben größtenteils abgewiesen und verhindert somit eine für die Badegäste und auch die übrigen Nutzungsberechtigten (Sportfischer) ausreichende Fäkalienentsorgung. Dies noch dazu, ohne diese Umstände zu berücksichtigen, gerade eben weil kein ordnungsgemäßes Beweisverfahren von der belangten Behörde durchgeführt worden ist. Hätte sich die belangte Behörde nämlich auch mit diesem Bescheid auseinandergesetzt, so wäre ihr aufgefallen, dass solch ein Widerspruch nicht nur rechtlich vorliegt, sondern auch faktisch zu einem massiven Problem führt. Es befinden sich dort an guten Tagen rund 150 Badegäste. Zusätzlich noch die Sportfischer (für diese Nutzung ist der See ebenfalls genehmigt). Angesichts der diversen Vorschriften über geschlechterneutrale WC Anlagen müsste man denken, dass es im Interesse der belangten Behörde ist, dass sämtliche Badenutzer und auch sonstige Nutzer dort eine dementsprechende Möglichkeit zur "Erleichterung" erhalten können. Dies wäre zumindest im Sinne des Wassernutzungsbescheides der BH Tulln.

Darüber hinaus geht die belangte Behörde von völlig falschen Anträgen bzw. Sachverhaltselementen aus. Zunächst

habe ich keinen Antrag auf Errichtung einer Senkgrube gestellt. Ich verweise hier auf meine obigen Ausführungen. Ergänzend möchte ich anmerken, dass die Senkgrube von der belangten Behörde bereits längst bewilligt und auch fertig errichtet worden ist. Bereits darin ist ein schwerer Verfahrensmangel zu erblicken, wenn meine Anträge gar nicht ordnungsgemäß behandelt werden.

Darüber hinaus geht die belangte Behörde auch von komplett falschen Nutzungsvoraussetzungen aus. Dies zeigt sich auch in den eingeholten Stellungnahmen der anderen Behörden, zumal auch diese auf falsche Nutzungsabsichten meinerseits abstellen. Wie ich bereits in meiner Stellungnahme vom 21.07.2019 (welche die belangte Behörde einfach übersieht) dargelegt habe, wird dort keine eigene Gärtnerei mehr weiter betrieben. Es ist angedacht, dass eine Parzellierung erfolgt und gärtnerische Flächen verpachtet werden sollen, die auch privaten Gartenflächen bzw. einer Hochbeetbewirtschaftung dienen sollen. Insofern wird auch die derzeit noch ungenutzte Fläche mit der Widmung Grünland-Gärtnerei in naher Zukunft parzelliert und an zahlreiche Pächter vergeben, sodass auch diese dort bei Bewirtschaftung ihrer Gärten (ebenso wie die Badenutzer) dementsprechende WC-Anlagen benötigen. Von einer derartigen Nutzung (welche ich jedoch bereits mehrfach im Verfahren dargelegt habe) geht die belangte Behörde bei ihrer Beurteilung nicht aus. Damit zeigt sich, dass nicht alle Voraussetzungen erhoben bzw. geprüft worden sind, um überhaupt eine Entscheidung treffen zu können.

Die Mangelhaftigkeit des Verfahrens wirkt sich zu meinem Nachteil aus, da mir nur deshalb eine Bewilligung meiner Bauansuchen verwehrt geblieben ist. Bei dementsprechend ordentlich durchgeführten Beweisaufnahmen wäre klar gewesen, dass beide WC-Container (Nr. 2 und Nr. 3) auf den avisierten Flächen trotz Grünlandwidmung notwendig und für die Nutzung unumgänglich sind. Es wäre daher kein Hindernis gegeben und wären auch die Voraussetzungen nach der Bauordnung erfüllt. Bei Unterbleiben dieser Verfahrensmängel hätte die belangte Behörde zu dem rechtlich korrekten Ergebnis gelangen müssen, dass meine Ansuchen zu bewilligen gewesen wäre.“

1.8. Mit Bescheid des Gemeindevorstands der Marktgemeinde \*\*\* (in der Folge: belangte Behörde) vom 13. Jänner 2020, Zl. \*\*\*, wurde der Berufung des Beschwerdeführers teilweise Folge gegeben, als der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides wie folgt abgeändert wurde:

„Gemäß § 20 in Verbindung mit § 14 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung wird Ihr Antrag vom 28.02.2019, für die Errichtung für die Aufstellung von 3 Sanitärcontainern auf dem Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, von der Bürgermeisterin der Marktgemeinde \*\*\* als Baubehörde I. Instanz teilweise abgewiesen.

Abgewiesen wird die Aufstellung der Sanitärcontainer „Nummer 2“ und „Nummer 3“ (Nummerierung entsprechend dem Antrag beigelegten Übersichtsplan, Maßstab 1:2500).“

In ihrer Begründung hielt die belangte insbesondere fest, dass die Baubehörde I. Instanz für die Überprüfung der Zulässigkeit im Sinne des § 20 Abs. 4. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der geplanten Baumaßnahmen in den jeweils festgelegten Grünland—Widmungsarten bei zwei Fachabteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung angefragt habe. Aus den im Bauakt aufliegenden Stellungnahmen des Amtes der NÖ Landesregierung Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht und des Gebietsbauamts \*\*\* gehe eindeutig hervor, dass in der Widmungsart „Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün“ und in der Widmungsart „Grünland-Gärtnerei“, die geplanten Maßnahmen nicht zulässig sind.

Somit liege im Sinne des § 20 Abs. 1 Zif. 7. der NÖ Bauordnung 2014 ein Widerspruch zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014 vor und die eingereichten Maßnahmen (Errichtung von 2 Sanitärcontainern) seien daher nicht bewilligungsfähig. Diese Argumentation bzw. rechtliche Würdigung der Baubehörde I. Instanz sei ebenso für die Baubehörde II. Instanz schlüssig und nachvollziehbar. Festgestellt werden könne, dass im Antrag die Errichtung einer Senkgrube vom Berufungswerber nicht beantragt war und sei dem Berufungswerber in diesem Punkt beizupflichten. Dahingehend sei somit eine Berichtigung des Bescheides der Baubehörde I. Instanz notwendig. Unter Punkt 2. des Antrages vom 28.02.2019 sei lediglich die Bewilligung eines Sanitärcontainers mit Benützung einer Senkgrube beantragt. Nachdem der Bescheid vom 06.10.2009, Zahl. \*\*\*, mit welchem die Senkgrube mitbewilligt wurde, mittlerweile rechtsunwirksam sei, sei festzuhalten, dass für die Senkgrube, welche für die Nutzung eines Sanitärcontainers eingeplant war, keine aufrechte Baubewilligung vorliege. Vom Berufungswerber werde auch angeführt, dass der Sanitärcontainer „Nummer 2“ bei einer bereits bestehenden, fertiggestellten und auch bewilligten Senkgrube aufgestellt werden soll und es sich bei dieser Senkgrube um ein abgeschlossenes Bauprojekt handle. Dazu werde erwogen, dass für diese Senkgrube

keine baubehördliche Bewilligung vorliege und es sich dabei somit um eine konsenslos errichtete Senkgrube handle. Dass die Baubehörde I. Instanz von völlig falschen Anträgen und Sachverhaltsdarstellungen ausgegangen sei, wie vom Berufungswerber angeführt wird, könne nicht bestätigt werden. In der Berufung werde auf das Fehlen einer Überprüfung des Vorhabens nach § 55 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014 hingewiesen. Eine solche Überprüfung sei nur dann zu führen, wenn gem. § 20 Abs. 4 des NÖ ROG 2014 nachgewiesen wird, dass ein solches Bauvorhaben in der festgelegten Grünland-Widmung zulässig ist. Dieser Nachweis habe im gegenständlichen Verfahren nicht vorgelegt werden können. Die Baubehörde I. Instanz gehe auch von falschen Nutzungsvoraussetzungen aus, wird vom Berufungswerber angeführt. Dem sei entgegen zu halten, dass der Beschwerdeführer bereits mit E-Mail vom 29.01.2019 ohne Vorlage von weiteren Unterlagen einen Antrag um baubehördliche Bewilligung zur Aufstellung von WC-Baucontainern eingebracht habe. Der Beschwerdeführer sei mit Schreiben vom 19.02.2019 aufgefordert worden, zu diesem Bauansuchen die erforderlichen Einreichunterlagen sowie ein Nutzungs- bzw. Betriebskonzept im Sinne des § 19 Abs. 2 Zif. 6 der NÖ Bauordnung 2014 für die geplanten Maßnahmen nachzureichen. Es sei dann vom Beschwerdeführer der gegenständliche Antrag vom 28.02.2019 erfolgt, dem dieses geforderte Nutzungs- bzw. Betriebskonzept nicht beigelegt sei. Mit Schreiben vom 15.03.2019 sei vom Beschwerdeführer nochmals die Vorlage dieses Nutzungs- bzw. Betriebskonzept und die Ergänzung der Einreichunterlagen eingefordert worden. Eingelangt sei diesbezüglich eine E-Mail vom 22.03.2019 als fortführende Stellungnahme. Auf eine Aufteilung bzw. Parzellierung des Grünlandes und einer Weiterverpachtung dieser Flächen sei bereits in dieser E-Mail hingewiesen worden. Diese Mitteilungen des Bau- bzw. Berufungswerbers seien auch dem Amt der NÖ Landesregierung und dem Gebietsbauamt \*\*\* zur Beurteilung der Zulässigkeit der geplanten Anlage im Grünland übermittelt worden. Das Ergebnis dieser Überprüfungen sei oben angeführt.

Der Bescheid der Baubehörde I. Instanz mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch des Bescheides betreffend der „nicht beantragten“ Senkgrube berichtigt werde.

## 2. Zum Beschwerdevorbringen:

Gegen diesen Bescheid (in der Folge: angefochtener Bescheid) erhob der Beschwerdeführer durch seine Rechtsvertretung mit Schriftsatz vom 11. Februar 2020 Beschwerde, verbunden mit dem Antrag, „das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich wolle eine mündliche Beschwerdeverhandlung durchführen, meiner Beschwerde Folge geben und 1.) den angefochtenen Bescheid (...) aufheben und diesen dahingehend abändern, dass meiner Berufung vom 26.8.2019 sowie meinem Bauansuchen vom 28.2.2019 vollinhaltlich stattgegeben wird; in eventuel 2.) den angefochtenen Bescheid aufheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die Behörde erster Instanz zurückverweisen.“

Begründend wurde in der Beschwerde insbesondere Folgendes vorgebracht:

„...“

### 1. Inhaltliche Rechtswidrigkeit

Nach Art 10 Abs 1 Z 10 B-VG ist Gesetzgebung und Vollziehung im Wasserrecht Bundessache. Die Raumordnung und das Baurecht sind in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache. Wie auch die Gesetzgebung das Torpedierungsverbot bzw. das Berücksichtigungsgebot zu beachten hat, wonach Bund und Länder je im Rahmen der eigenen Gesetzgebungskompetenzen, die Zielsetzungen der jeweils anderen berücksichtigen müssen bzw. nicht torpedieren dürfen, gilt dieses im Rahmen der verfassungskonformen Auslegung von Gesetzen auch für Behörden.

Genau eine solche Torpedierung findet durch die Abweisung meiner Berufung jedoch

statt:

Ziel des Wasserrechtes ist es jedenfalls die Benützung von Gewässern durch die Rechtsunterworfenen zu regeln und die Gewässer zu schützen. Um den gegenständlichen See vor Verschmutzungen zu schützen wurde uns im bereits angeführten Wassernutzungsbescheid der BH Tulln die Wassernutzung unter anderem unter der Auflage bewilligt, dass eine entsprechende Fäkalienentsorgung eingerichtet wird. Ebendiese wurde mit meinem ursprünglichen Antrag vom 28.2.2019 beantragt und dies auch unter möglicher Schonung der Ressourcen, da die geplanten Sanitätscontainer auf bereits vorhandenen und auch bewilligten Senkgruben angebracht werden sollen und somit die auf der Liegenschaft bereits vorhandenen baulichen Einrichtungen ihrer ursprünglichen Bestimmung gerecht werden.

Genau diese Umsetzung würde auch den Zielen des NÖ Raumordnungsgesetz gerecht werden, die der Gesetzgeber im

§ 1 auszugsweise wie folgt normiert: „die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie vor Verkehrsunfallgefahren“.

Interessant dabei ist, dass die Berufungsbehörde davon ausgeht, dass der Baubewilligungsbescheid vom 6.10.2009, \*\*\*, mittlerweile rechtsunwirksam ist. Damals wurde mir die Baubewilligung für einen Gartenbaubetrieb erteilt, wobei dabei auch die Errichtung einer Senkgrube mitumfasst war. Letztendlich kam es dazu, dass die erteilte Baubewilligung nicht in vollem Umfang umgesetzt wurde, die Senkgrube wurde jedoch errichtet. Darum wurde eine Teilfertigstellungsanzeige binnen offener Frist an die Baubehörde übermittelt. Der Gemeindevorstand vertritt nun den Rechtsstandpunkt, dass durch eine bloße Teilfertigstellung die gesamte erteilte Baubewilligung außer Kraft tritt, und es sich daher bei der im Sinne der damaligen Bewilligung errichteten Senkgrube nun um ein konsenslos errichtetes Bauwerk handelt.

§ 30 Abs 1 der NÖ Bauordnung regelt ganz klar, dass auch eine Fertigstellungsanzeige über einen Teil eines bewilligten Bauvorhabens zulässig ist. Die Gemeinde kann sich daher nicht dadurch rechtfertigen, dass die Teilfertigstellungsanzeige damals „nicht zur Kenntnis genommen werden konnte“. Dies würde grundsätzlich gegen die Bauordnung verstoßen und grenzt ein solches Vorgehen, dass die Teilfertigstellung ohne rechtliche Grundlage nicht akzeptiert wird, geradezu an ein willkürliches Vorgehen der Baubehörde. Offenbar hat diese ja sogar Kenntnis von der Teilfertigstellungsanzeige genommen, sonst wäre diese nicht im bekämpften Bescheid zitiert worden. Die von mir errichtete Senkgrube entspricht daher dem damals erteilten Baubewilligungsbescheid und damit auch den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften. Sie wurde laut der Baubewilligung fertiggestellt und dies der Behörde angezeigt. Die damalige Bewilligung hinsichtlich der Senkgrube ist daher gültig und handelt es sich eben nicht um ein konsensloses Bauwerk. Der gegenständliche Sanitärcontainer wird somit auf einem bereits bewilligten Bauwerk errichtet.

Die von mir errichtete Senkgrube sowie der Kanal entsprechen dabei nicht nur den baurechtlichen Vorschriften, sondern auch den wasserrechtlichen Vorgaben seitens der Bezirkshauptmannschaft Tulln. Es wurde sogar bereits eine Dichtheitsüberprüfung durchgeführt. Diese Dichtheitsatteste wurde im Zuge des gegenständlichen Verfahrens (mit den Projektunterlagen) vorgelegt. Dabei kommt zutage, dass offensichtlich die Interessen der Marktgemeinde \*\*\* und jene der Bezirkshauptmannschaft Tulln in völlig andere Richtungen gehen. Für die BH Tulln ist es aus wasserrechtlicher Sicht gerade wichtig, dass Fäkalien fachmännisch gelagert und entsorgt werden, damit diese nicht einerseits den See, andererseits das Grundwasser verunreinigen können. Die Marktgemeinde nimmt offenbar in Kauf, dass die Bade- und Fischereigäste einfach das nächste Gebüsch ansteuern, um ihre Notdurft zu verrichten. Gerade dies führt aber unweigerlich zu einer erhöhten Belastung der umliegenden Gewässer und nicht zuletzt auch zu einem massiven sanitären bzw. hygienischen Problem.

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung sämtlicher maßgeblicher Bestimmungen wäre nämlich zu berücksichtigen gewesen, dass ein Bauvorhaben nach § 55 Abs 2 NÖ BauO 2014 im Grünland zwar grundsätzlich nicht gestattet ist, aber unter Bezugnahme auf § 20 Abs 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 dieses Verbot eingeschränkt zu betrachten ist. Die letztgenannte Bestimmung regelt, dass ein solches Bauvorhaben zulässig ist, wenn eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt oder das Bauvorhaben für die Nutzung dieser Grünlandfläche zweckmäßig bzw. notwendig erscheint. Aus den getroffenen Feststellungen ist aber gar nicht erkennbar, ob diese Voraussetzungen von der belangten Behörde überhaupt geprüft wurden. Wäre dies nämlich der Fall gewesen, so hätte sich gezeigt, dass beide Container (sowohl die Nr. 2 im Grünland-Uferbegleitgrün, als auch die Nr. 3 im Grünland-Gärtnerei) zweckmäßig bzw. zur Nutzung erforderlich sind. Der bloße Verweis auf (ebenso wenig begründete) Stellungnahmen anderer Behörden ersetzt nicht die Pflicht der Baubehörde erster Instanz, die Voraussetzungen nach der NÖ BauO 2014 bzw. dem NÖ ROG 2014 selbst zu prüfen und auch eine rechtliche Begründung darzulegen.

Abgesehen davon, dass weder die Stellungnahme der NÖ Landesregierung noch jene des Gebietsbauamtes \*\*\* eine nachvollziehbare Begründung enthalten, wurde auch der Sachverhalt - welcher die Grundlage dieser Stellungnahmen bildet - falsch erfasst. So wird in der Stellungnahme des Gebietsbauamtes \*\*\* (betreffend Sanitärcontainer „Nummer

3") davon ausgegangen, dass keine gärtnerische Nutzung vorliegt, was nicht den Tatsachen entspricht. So habe ich bereits in meiner Stellungnahme vom 21.7.2019 - welche die belangte Behörde übersehen haben dürfte - dargelegt, dass zwar keine eigene Gärtnerei mehr betrieben wird, jedoch als Geschäftsidee in meiner anstehenden Pension geplant ist eine Parzellierung vorzunehmen (diese ist mittlerweile auch bereits erfolgt!) und diese Flächen mit der Widmung Grünland-Gärtnerei dann an zahlreiche Pächter zu vergeben, die dann die Möglichkeit haben diese zu bewirtschaften. Einleuchtend und in der Natur des Menschen gelegen ist, dass diese Pächter irgendwo ihre Notdurft verrichten müssen und es daher unbedingt erforderlich ist, diese Sanitärcontainer aufzustellen. Dieses Konzept ist auch mit dem NÖ Raumordnungsgesetz vereinbar, weil nach § 20 Abs 4 NÖ ROG 2014 ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung nur dann und nur in jenem Umfang zulässig ist, als dies für eine Nutzung gemäß Abs 2 (in diesem Fall § 20 Abs 2 Z 6: gewerbliche gärtnerische Nutzung) erforderlich ist.

Die Sanitärcontainer sind für die geplante, gewerbliche gärtnerische Nutzung – wie bereits beschrieben - jedenfalls erforderlich. Diese soeben beschriebene Nutzung habe ich in mehreren Stellungnahmen dargelegt, jedoch wurde diese scheinbar immer übersehen oder in rechtswidriger Weise beurteilt. Die Stellungnahme des Gebietsbauamtes \*\*\* die auf einer falschen Grundlage bzw. einem falschen Ausgangssachverhalt beruht wurde dann durch die belangte Behörde als Begründung herangezogen.

In der Stellungnahme der NÖ Landesregierung vom 22.5.2019 heißt es überhaupt nur „Das Aufstellen von Sanitärcontainern im Grüngürtel mit der Funktion „Uferbegleitgrün“ ist nicht möglich“. Wie bereits oben beschrieben ist nach § 20 Abs 4 NÖ ROG 2014 ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs 2 leg cit erforderlich ist.

Den Sanitärcontainer „Nummer 2“ betreffend geht es konkret um § 20 Abs 2 Z 2 NÖ ROG 2014, der einen Grüngürtel wie folgt beschreibt: „Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung“. Wenn man nun davon ausgeht, dass sich an einem „guten“ Tag ca. 150 Menschen im See bzw. in naher Umgebung rund um den See befinden und all diese Menschen ihre Notdurft verrichten müssen, wird man wohl nach den aktuellen Gegebenheiten davon ausgehen müssen, dass dies dort auf diesen Flächen oder sogar benachbarten Wiesen/Feldern geschehen kann. Daran vermag auch der eine - bereits bewilligte - Sanitärcontainer nichts zu ändern, zumal dieser von den meisten Stellen rund um den See unzumutbar weit entfernt liegt und ein einzelner Sanitärcontainer für derart viele Badende sicherlich zu wenig ist. Es ist damit eine für den See und die umliegenden Flächen sehr belastende Situation zu befürchten, wenn die weiteren Sanitärcontainer nicht errichtet werden dürfen. Um diese zu befürchtenden Immissionen von den einzelnen Parzellen des Sees (sowie den benachbarten Grundstücken) sozusagen abzuschirmen und fernzuhalten ist die Bewilligung eines solchen Sanitärcontainers auch im Grünland-Grüngürtel durchaus den Anforderungen des § 20 Abs 2, 4 NÖ ROG 2014 möglich. Diesfalls ist nämlich die Errichtung dieses Bauwerks für die Nutzung der Liegenschaft (auch in Abstimmung mit dem wasserrechtlichen Bescheid) erforderlich.

Aus den getroffenen Feststellungen lässt sich die gezogene Rechtsfolge des Gemeindevorstandes jedoch nicht ableiten. Vielmehr stellt die Begründung nur eine Abfolge von Zitaten bzw. die Wiedergabe von Stellungnahmen anderer Behörden dar. Die belangte Behörde hat es jedoch gar nicht für notwendig erachtet auch selbst eine rechtliche Beurteilung anhand der getroffenen Feststellungen vorzunehmen. Im Übrigen wäre eine dementsprechende Beurteilung, welche auf den im Bescheid festgehaltenen Feststellungen fußt, auch gar nicht möglich. Dennoch hat die belangte Behörde meine Anträge abgewiesen.

Eine Bewilligung meiner Anträge (für beide gegenständlichen Sanitärcontainer) ist daher von den genannten Gesetzesstellen durchaus gedeckt. Die Versagung dieser Bewilligung in erster Instanz und die Abweisung der Berufung in zweiter Instanz (durch die hier belangte Behörde) fußt daher auf einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung der gesetzlichen Bestimmungen und werde ich dadurch in meinem Recht auf Erteilung einer Baubewilligung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen verletzt.

...

## 2. Mangelhaftigkeit des Verfahrens

### 2.1 Sowohl das Verfahren der belangten Behörde als auch jenes der Baubehörde erster Instanz (dessen Entscheidung



ich mit der gegenständlichen Berufung vom 26.08.2019 bekämpft habe) leiden an einem wesentlichen Verfahrensmangel, da beide Instanzen bei der Prüfung meiner Anträge die Bestimmung des § 55 Abs 2 NÖ BO 2014 außer Acht lassen. Demnach darf ein Gebäude im Grünland nur dann nicht errichtet werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Beide Vorinstanzen haben in diesem Fall, nämlich zu den Gegebenheiten und einer allfälligen Gefährdung meiner Bauvorhaben, gar kein Beweisverfahren abgeführt und auch keine Feststellungen getroffen, dennoch wurde mein Bauansuchen abgelehnt. Beide Instanzen hätten diese Erhebungen allerdings schon amtswegig (aufgrund meines Bauansuchens) durchführen müssen.

Die genannte Bestimmung verweist hier auf § 20 Abs 4 NÖ ROG 2014, welche zusätzlich regelt, dass im Grünland ein solches Bauvorhaben zulässig ist, wenn ein Bauwerk für die Nutzung erforderlich ist. Eine Prüfung des Bauvorhabens auf eine solche Notwendigkeit wurde nicht durchgeführt. Die bloße Einholung einer Stellungnahme beim Amt der NÖ Landesregierung genügt hier nicht. Wird doch auch darin überhaupt kein Bezug auf eine Notwendigkeit des Bauvorhabens zur Nutzung der Liegenschaft genommen. Das hier umzusetzende Projekt am See ist bereits seit 03.01.2005 wasserbehördlich von der BH Tulln bewilligt worden. Darin wurde vorgeschrieben, dass die anfallenden Abwässer ordnungsgemäß, dem Stand der Technik entsprechend und nicht auf grundwasserbelastende Art und Weise, entsorgt werden.

Für die Benützung des Sees als bewilligter Sportfischteich mit Badenutzung für bis zu 150 (!) Personen, bedarf es einer dementsprechenden Fäkal- und Abwasserentsorgung. Für die Nutzung dieser Liegenschaft ist daher das gegenständliche Bauvorhaben zur Errichtung von 2 Sanitärcontainern unumgänglich.

Auch darauf habe ich schon in meinem Bauansuchen und den zahlreichen Nachreichungen (nach Aufforderung der Baubehörde erster Instanz) hingewiesen und damit die Notwendigkeit für die Nutzung dargelegt.

Ebenso habe ich dies schon in meiner Berufung vom 26.08.2019 aufgezeigt. Dennoch sind auch im Berufungsverfahren die notwendigen Beweisaufnahmen und amtswegigen Prüfungen unterblieben. Hätte die belangte Behörde nämlich diese notwendigen Prüfungen durchgeführt, wäre sie zu dem Ergebnis gekommen, dass weder die Bestimmungen des § 20 NÖ ROG 2014, noch jene des § 55 NÖ BO 2014 meinem Bauvorhaben entgegenstehen und wäre meiner Berufung Folge zu geben und meinem Bauansuchen stattzugeben gewesen.

Völlig diametral zu den Ausführungen der BH Tulln (im Wasserrechtsbescheid vom 03.01.2005) hat die belangte Behörde nunmehr meine dementsprechenden Bauvorhaben größtenteils abgewiesen und verhindert somit eine für die Badegäste und auch die übrigen Nutzungsberechtigten (Sportfischer) ausreichende Fäkalienentsorgung. Dies noch dazu, ohne diese Umstände zu berücksichtigen, gerade weil eben kein ordnungsgemäßes Beweisverfahren von der belangten Behörde durchgeführt worden ist. Hätte sich die belangte Behörde nämlich auch mit diesem Bescheid auseinandergesetzt, so wäre ihr aufgefallen, dass solch ein Widerspruch nicht nur rechtlich vorliegt, sondern auch faktisch zu einem massiven Problem führt. Es befinden sich dort an guten Tagen rund 150 Badegäste. Zusätzlich noch die Sportfischer (für diese Nutzung ist der See ebenfalls genehmigt). Angesichts der diversen Vorschriften über geschlechterneutrale WC Anlagen müsste man denken, dass es im Interesse der belangten Behörde ist, dass sämtliche Badenutzer und auch sonstige Nutzer dort eine dementsprechende Möglichkeit zur "Erleichterung" erhalten können. Dies wäre zumindest im Sinne des Wassernutzungsbescheides der BH Tulln.

## 2.2

Gemäß § 20 Abs 1 Z 7 zweiter Teilstrich der NÖ Bauordnung hat die Baubehörde bei Anträgen nach § 14 leg cit vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes entgegenstehen. Für diese Vorprüfung holte die Baubehörde erster Instanz nur zwei Stellungnahmen ein, nämlich eine des Amtes der NÖ Landesregierung und eine des Gebietsbauamtes \*\*\*. Diese Stellungnahmen wurden, ohne ein darüberhinausgehendes Beweisverfahren und insbesondere ohne auf meine Antwort und mein Vorbringen zu diesen Stellungnahmen substantiiert Bedacht zu nehmen, ungeprüft als Begründung des abweisenden Bescheides der Baubehörde erster Instanz herangezogen. Auch die belangte Behörde lässt mein diesbezügliches Vorbringen in der Berufung außer Acht und weist meine Berufung, ohne jegliches Beweisverfahren und ohne selbst den gegenständlichen Sachverhalt umfassend geprüft zu haben, lediglich mit dem Verweis auf diese Stellungnahmen ab.

Wie die belangte Behörde selbst zitiert hat, hat sie gemäß § 66 Abs 4 AVG grundsätzlich immer in der Sache selbst zu entscheiden. Das bedeutet, dass sie sich mit der vorliegenden Verwaltungssache in gleicher Weise wie die Behörde erster Instanz zu befassen hat. Sie hat daher den maßgeblichen Sachverhalt festzustellen und rechtlich zu beurteilen. Der bloße Verweis auf Stellungnahmen anderer Behörden genügt keinesfalls und kann ein Beweisverfahren der Behörde nicht ersetzen.

Nachdem es die Baubehörde erster Instanz unterlassen hat die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zu erheben und lediglich auf die beiden Stellungnahmen verwiesen hat, hätte die belangte Behörde jedenfalls weitergehende Erhebungen durchführen müssen, was jedoch nicht passiert ist. Dies stellt ebenso einen wesentlichen Verfahrensmangel dar.

Zum Verfahren an sich ist ergänzend anzuführen, dass ich stets alle von mir geforderten Unterlagen vorgelegt habe, diese befinden sich auch dementsprechend im Behördenakt. Dies betrifft letztendlich auch die Dichtheitsüberprüfung des Kanals sowie der Senkgrube. Mir kann also keinesfalls eine mangelnde Mitwirkung vorgeworfen werden, wie dies die belangte Behörde im bekämpften Bescheid so „durchklingen“ lässt.“

### 3. Zum durchgeführten Ermittlungsverfahren

Vom Landesverwaltungsgericht wurde am 23.9.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. Vom Beschwerdeführer wurde in dieser insbesondere die chronologische Entwicklung hinsichtlich der Widmungen im Bereich des Badeteiches in groben Zügen dargestellt. Insbesondere präsentierte er auch ein neues Projekt, welches östlich des Badeteiches auf dem Grundstück Nr. \*\*\* eine Parzellierung auf 33 Parzellen vorsieht, welche dann an Interessenten für Gartenbauzwecke vermietet bzw. verpachtet werden sollen. Im südöstlichen Bereich des Grundstückes wäre für den in \*\*\* situieren Gartenbaubetrieb die Errichtung von zwei Hallen vorgesehen. Diesbezüglich sei bereits ein Antrag bei der Gemeinde als Baubehörde eingebracht, welche diesen zur Begutachten im Sinne des Raumordnungsgesetzes an das Gebietsbauamt \*\*\* übermittelt habe.

### 4. Feststellungen:

4.1. Das Baugrundstück (Grundstück Nr. \*\*\* (vormals teilweise auch: \*\*\*), KG \*\*\*) steht im Alleineigentum des Beschwerdeführers und weist in jenem Bereich, in dem der Beschwerdeführer beabsichtigt den verfahrensgegenständlichen Sanitärcontainer Nummer 2 (im nordwestlichen Bereich des Baugrundstückes) zu errichten, die Widmung „Grünland-Grüngürtel – Uferbegleitgrün“ bzw. in jenem Bereich, in dem der Sanitärcontainer Nummer 3 (im südöstlichen Bereich des Baugrundstückes werden soll) errichtet werden soll, die Widmung „Grünland-Gärtnereien“ auf.

4.2. Auf dem Baugrundstück befindet sich u.a. auch ein Teich in der Widmung „Grünland-Wasserfläche“, welcher zur Fischerei und zu Badezwecken von einem eingeschränkten Personenkreis genutzt werden kann. Das Nord- und Westufer dieser Wasserfläche weisen die Widmung „Grünland-Grüngürtel – Uferbegleitgrün“ und das Süd- und Ostufer die Widmung „Grünland-Sportstätten (Fischerei)“ auf. Das ehemalige Grundstück Nr. \*\*\* (nunmehr vereint mit Grundstück Nr. \*\*\*) befindet sich im östlichen Bereich und ist dort als „Grünland-Gärtnereien“ gewidmet.

4.3. Die Nutzung als Sportfischteich mit Badenutzung für einen eingeschränkten Personenkreis von max. 150 Personen wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Tulln vom 3. Jänner 2005, Zl. \*\*\*, wasserrechtlich bewilligt. Gemäß Auflage 3. dieses Bescheides ist dafür zu sorgen, dass die in der Anlage anfallenden häuslichen Abwässer ordnungsgemäß, dem Stand der Technik entsprechend und nicht auf grundwasserbelastende Art und Weise entsorgt werden.

4.4. Der Beschwerdeführer beabsichtigt durch die Errichtung die Erfüllung der wasserrechtlichen Auflage. Darüber hinaus ist eine Parzellierung von Teilflächen im Bereich der ehemaligen Grundstücksnummer \*\*\* geplant, wobei diese Teilflächen dann als Gärten an Interessenten vermietet bzw. verpachtet werden sollen.

### 5. Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen zur Widmung des Baugrundstückes gründen auf dem derzeit in Geltung stehenden Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde \*\*\* und wurden die festgestellten Widmungen im gegenständlichen Verfahren von keiner Verfahrenspartei bestritten.

Die festgestellten Eigentumsverhältnisse am Baugrundstück ergeben sich aus einer Nachschau im offenen Grundbuch.

Die übrigen getroffenen Feststellungen ergeben sich unzweifelhaft aus dem von der belangten Behörde vorgelegten verwaltungsbehördlichen Verfahrensakt, insbesondere aus dem Bauansuchen samt Beilagen sowie aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers – auch in der mündlichen Verhandlung- und erweisen sich insoweit ebenfalls als unstrittig.

## 6. Rechtslage:

6.1. Die hier maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) idgF lauten:

„§ 4. Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

...

6. bauliche Anlagen: alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;

7. Bauwerk: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;

...

15. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten;

...“

„§ 14. Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;

2. die Errichtung von baulichen Anlagen;

...“

„§ 20. (1) Die Baubehörde hat bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,

2. [...]

7. sonst eine Bestimmung

– dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,

– des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,

– der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017,

– des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,

– des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder

– einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

[...]

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.

[...]

(2) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.“

„§ 55. (1) [...]

(2) Im Grünland darf ein Bauwerk unbeschadet § 20 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, nicht errichtet oder vergrößert werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist.

(3) [...]“

6.2. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) idGF lauten:

„§ 20. (1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

...

#### 2. Grüngürtel:

Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.

...

#### 7. Gärtnereien:

Flächen, die der gewerblichen gärtnerischen Nutzung dienen.

...

(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

...

6.3. Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) idGF lauten:

„§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt, soweit nicht die §§ 2 bis 4 anderes bestimmen, für alle gewerbsmäßig ausgeübten und nicht gesetzlich verbotenen Tätigkeiten.

(2) Eine Tätigkeit wird gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, gleichgültig für welche Zwecke dieser bestimmt ist; hiebei macht es keinen Unterschied, ob der durch die Tätigkeit beabsichtigte Ertrag oder sonstige wirtschaftliche Vorteil im Zusammenhang mit einer in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallenden Tätigkeit oder im Zusammenhang mit einer nicht diesem Bundesgesetz unterliegenden Tätigkeit erzielt werden soll.

(3) [...]“

„§ 2. (1) Dieses Bundesgesetz ist – unbeschadet weiterer ausdrücklich angeordneter Ausnahmen durch besondere bundesgesetzliche Vorschriften – auf die in den nachfolgenden Bestimmungen angeführten Tätigkeiten nicht anzuwenden:

1. die Land- und Forstwirtschaft (Abs. 2 und 3);

2. die Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft (Abs. 4);

3. [...]

(3) Zur Land- und Forstwirtschaft im Sinne dieses Bundesgesetzes (Abs. 1 Z 1) gehören

1. die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte, einschließlich des Wein- und Obstbaues, des Gartenbaues und der Baumschulen; hinsichtlich des Weinbaues ferner der Zukauf von höchstens 1 500 l aus dem EWR stammenden Wein oder 2 000 kg aus dem EWR stammenden Trauben pro Hektar bewirtschafteter Betriebsfläche und Kalenderjahr; im Bundesland Steiermark der Zukauf von höchstens 3 000 kg Trauben pro Hektar bewirtschafteter Betriebsfläche und Kalenderjahr, die insgesamt aus demselben Weinbaugebiet (§ 25 Abs. 3 des Weingesetzes 1985) stammen, in dem der Betrieb gelegen ist; hinsichtlich aller Betriebszweige mit Ausnahme des Weinbaues ferner der Zukauf von aus dem EWR stammenden Erzeugnissen des jeweiligen Betriebszweiges, wenn deren Einkaufswert nicht mehr als 25 vH des Verkaufswertes aller Erzeugnisse des jeweiligen Betriebszweiges beträgt;

hinsichtlich aller Betriebszweige ferner der Zukauf von aus dem EWR stammenden Erzeugnissen des jeweiligen Betriebszweiges im ernteausfallsbedingten Umfang;

2. das Halten von Nutztieren zur Zucht, Mastung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse;

3. Jagd und Fischerei;

4. das Einstellen von höchstens 25 Einstellpferden, sofern höchstens 2 Einstellpferde pro ha landwirtschaftlich genutzter Fläche gehalten werden und diese Flächen sich in der Region befinden.

(3a) [...]"

„§ 94. Folgende Gewerbe sind reglementierte Gewerbe:

1. [...]

24. Gärtner; Florist (verbundenes Handwerk)

25. [...]"

6.4. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG) idGF lauten:

„§ 27. Soweit das Verwaltungsgericht nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, hat es den angefochtenen Bescheid und die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs. 3) zu überprüfen.“

„§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

[...]"

7. Erwägungen:

7.1. Die Beschwerde ist nicht begründet.

7.2. Gemäß § 14 Z 1 NÖ BO 2014 bedarf der Neubau von Gebäuden einer Baubewilligung. Die Sanitärcontainer sind

als Gebäude im Sinne der NÖ BO 2014 zu qualifizieren, da sie oberirdische Bauwerke mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden sind, welche von Menschen betreten werden können und dazu bestimmt sind, Menschen oder Sachen zu schützen. Dabei ist es nicht von Relevanz, ob (allenfalls) für andere Bauvorhaben (hier: Senkgruben) Baubewilligungen erteilt wurden; jedenfalls würde auch ein „Zubau“ gemäß § 14 Z 1 NÖ BO 2014 baurechtlich bewilligungspflichtig sein.

7.3. Gemäß § 20 Abs. 1 NÖ BO 2014 hat die Baubehörde bei Anträgen nach § 14 NÖ BO 2014 insbesondere vorerst zu prüfen (Vorprüfung), ob dem Bauvorhaben die Bestimmungen des NÖ ROG 2014 entgegenstehen.

7.4. Das im Grünland projektierte Bauvorhaben ist daher anhand der Rege

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreich, <http://www.lvwg.noel.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)