

ABTEILUNG BAU- UND RAUMORDNUNGSRECHT RU1,

Rechtliche Rahmenbedingungen für nieder österreichische Einstellbetriebe aus Sicht der Raumordnung

Was ist Raumordnung?



Raumordnung ist die vorausschauende Gestaltung eines Raumes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes... § 1 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014

- ➤ Bedeutung der Grundlagenforschung für Nachvollziehbarkeit jeder Widmungsmaßnahme (=Vermeidung von Willkür)
- Schutz des Vertrauens in die erhöhte Bestandskraft von Festlegungen des örtlichen RO- Programmes (insbesondere des örtl. Entwicklungskonzeptes) und

Bebauungsplanes

Zuständigkeit für die Raumordnung



- Zuständig für die Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung ist die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich (Art. 118 Abs. 3 Z. 10 B-VG)
- Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) gibt den Rahmen vor, in dem der Gemeinderat seine Festlegungen treffen kann.
- Der Gemeinderat beschließt Verordnungen (ÖEK, FWP, BP)
- Es gibt kein subjektives Recht auf Umwidmung

Planungsinstrumente



Regelungstiefe vom "Großen ins Kleine"

Landesebene: NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Sektorale und Regionale Raumordnungsprogramme

Gemeindeebene: Örtliches Entwicklungskonzept – freiwillig

Flächenwidmungsplan (Verordnung und Plan)

Bebauungsplan

Flächenwidmungsplan



Bekanntestes Instrument der örtlichen Raumordnung:

- Grundstückscharfe Abgrenzung
- Räumliche Gliederung des gesamten Gemeindegebietes durch die Widmungen Bauland – Grünland – Verkehrsfläche
- Kenntlichmachungen

Widmungsverfahren



Dreistufiges Widmungsverfahren

- 1.) öffentliche Auflage auf die Dauer von 6 Wochen
- 2.) Beschluss des Gemeinderates
- 3.) Genehmigung durch die Landesregierung

Nach Ablauf von 14 Tagen nach Kundmachung der genehmigten Verordnung gilt das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm.

Der Bürger im RO-Recht



- Grundsatz: Keine Parteistellung
- Recht auf Information bzw. zur Stellungnahme im 6-wöchigen Auflageverfahren
- ➤ Bindung des Bürgers (bzw. Bauwerbers) und der Baubehörden an verordnete Raumordnungsprogramme, Bebauungspläne, Bausperren, etc.
- Möglichkeit der Verordnungsanfechtung in außerordentlichen Rechtsmitteln (Beschwerden) an den VfGH

Zentraler Begriff: Bauwerk



- Bauwerk: Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist.
- Gebäude: oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und mindestens 2 Wänden, das von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.
- Bauliche Anlage: Bauwerk, das kein Gebäude ist.

Relevante FWP-Inhalte für Einstellbetriebe



• 3 Widmungen: Grünland – Bauland – Verkehrsfläche

Mit jeweiligen Widmungsarten:

Bauland: 11 Widmungsarten

Grünland: 21 Widmungsarten

Verkehrsfläche: öffentliche und private

Grünland



- Grünland Land- und Forstwirtschaft Glf: Einstellmöglichkeit nur für Landwirte und bestimmte Betriebe
- Grünland Sportstätten Gspo: für Sport- und Freizeitgestaltung im Freien; die Sportarten können im Flächenwidmungsplan festgelegt werden
- Erhaltenswertes Gebäude im Grünland GEB

Grünland Land und Forstwirtschaft Glf



- Das Einstellen von Reittieren ist zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.
- Gilt auch dann, wenn kein land- und forstwirtschaftliches Nebengewerbe gemäß § 2 Abs. 4 Z. 6 Gewerbeordnung vorliegt.

Nicht zulässig: Betrieb einer Reiterkantine und eines Reitschulbetriebes

Grünland Sportstätten - Gspo



- Die Ausübung des Sportes hat im Freien zu erfolgen.
- Bauwerke für den Hallensport, wie etwa eine Reithalle sind nicht zulässig.
- Zulässig sind: die für die Ausübung des Sportes im Freien erforderlichen Gebäude wie Sanitär- und Umkleideräume, Zuschauertribünen udgl.

Grünland - Erforderlichkeitsprüfung



- In jeder Grünlandwidmungsart gilt, dass bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben nur dann und nur in jenem Umfang zulässig sind, als dies für die jeweilige Grünlandnutzung erforderlich ist.
- In den Widmungsarten Grünland Land- und Forstwirtschaft und Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen hat auch eine nachhaltige Bewirtschaftung zu erfolgen.
- Es ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtige Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zu Verfügung stehen.

Grünland - Erforderlichkeitsprüfung



 Vorlage eines ausführlichen Betriebskonzeptes, mit Schwerpunkt des Umfanges der Erzeugung der Futtermittel bzw. der Einstreu als Bestandteil der Einreichunterlagen

Prüfung durch einen agrartechnischen Amtssachverständigen und Abgabe eines Gutachtens

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland



- Einzige Widmung, die sich nicht auf das Grundstück, sondern auf das jeweilige Gebäude bezieht.
- Sowohl private als auch gewerbliche Nutzung möglich
- Zubauten nur im untergeordneten Ausmaß zulässig
- Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude auf 50 m² beschränkt
- Widmungsbehörde kann die Art der Verwendung und die Ausmaße einschränken bzw. bestimmte Nutzungen ausschließen



Widmungsarten

- Bauland Agrargebiet BA:
- Gebiete für Erhaltenswerte Ortsstrukturen
- Bauland Sondergebiete BS Zusatz: für bauliche Nutzungen, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist
- Bauland Betriebsgebiet und verkehrsbeschränkte Betriebsgebiet
- Bauland Industriegebiete und verkehrsbeschränkte Industriegebiete

Bauland Agrargebiet



- Für betriebliche Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, wobei sowohl die private, hobbymäßige Haltung von Tieren als auch betriebliche Formen außerhalb der Landwirtschaft.
- Wohnnutzungen sind mit höchstens 4 Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt.
- Bauland Agrargebiet Hintaus: hier kein Wohnen zulässig, aber Ställe, Werkstätten und dgl.

Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen



- Ein- und Zweifamilienwohnhäusern
- Kleinwohnhäuser
- Betriebe, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

 Die Zulässigkeit der Tierhaltung ist vergleichbar mit jener im Bauland Agrargebiet.

Bauland Sondergebiet



- Zuordnung einzelner Widmungen an bestimmte Standorte
- Wohnen nur insoweit zulässig als dies mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein muss
- Widmungszusatz
- Möglichst präzise, da dadurch konkret zulässige Bebauung festgelegt wird
- BS Sondergebiet Reitsport

Bauland Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete



 Für Bauwerke solcher Betriebe, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umwelt verursachen und

in das Ortsbild und in die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen

- Nicht zulässig:
- Betriebe die einen Immissionsschutz beanspruchen oder
- mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag erzeugen

In diesem Fall Widmung "Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet"

Bauland Betriebsgebiet, verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet



- Neues Wohnen darf seit 1. Februar 2015 nicht mehr begründet werden.
- An bestehenden Wohngebäuden bzw. für Wohnzwecke bewilligten Teile des Betriebsgebäudes sind
- Umbauten sowie
- Zubauten bis 20 % der Grundrissfläche der bisherigen Wohnnutzung, höchstens jedoch 60 m² zulässig.

Bauland Industriegebiet, Verkehrsbeschränkte Industriegebiete



- Für betriebliche Bauwerke, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind.
- Nicht zulässig:
- Betriebe die einen Immissionsschutz beanspruchen oder
- mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag erzeugen
- In diesem Fall Widmung "Verkehrsbeschränktes Industriegebiet"



AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

ABTEILUNG BAU- UND RAUMORDNUNGSRECHT

