



AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

ABTEILUNG BAU- UND RAUMORDNUNGSRECHT RU1,

# Rechtliche Rahmenbedingungen für nieder österreichische Einstellbetriebe aus Sicht der 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



- 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



Regelungstiefe vom „Großen ins Kleine“

Landesebene: NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Sektorale und Regionale Raumordnungsprogramme

Gemeindeebene: Örtliches Entwicklungskonzept – freiwillig

Flächenwidmungsplan (Verordnung und Plan)

Bebauungsplan



Bekanntestes Instrument der örtlichen Raumordnung:

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



### 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.



- 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



- 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.





- 3 Widmungen: Grünland – Bauland – Verkehrsfläche
- Mit jeweiligen Widmungsarten:
- Bauland: 11 Widmungsarten
- Grünland: 21 Widmungsarten
- Verkehrsfläche: öffentliche und private



- 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



- 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



- 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.



- 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.



- 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



- 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 m<sup>2</sup> 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





- 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.



- 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.



- 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



- 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“



- 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 m<sup>2</sup> zulässig.



- 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

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

**Wirkl. Hofrätin MMag. Andrea  
Kaufmann**

**Danke.**