



RAUMORDNUNG IN OÖ

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR PFERDEBETRIEBE

WKOÖ-Freizeit- und Sportbetriebe

20. Jänner 2026

Mag. Andreas Lehner

Was ist Raumordnung

- Raumordnung ist die vorausschauende Planung für Gebiete, die festlegt, wie Flächen genutzt werden sollen, um Wohnen, Arbeiten, Natur- und Umweltschutz, Verkehr, Energie, Landwirtschaft und Erholung miteinander in Einklang zu bringen und Konflikte zwischen verschiedenen Interessen zu lösen.
- Ziele und Grundsätze des Oö. Raumordnungsgesetzes
 - Sicherung einer leistungsfähigen Wirtschaft / Vermeidung von Zersiedelung („Splitterwidmung“) / Sicherung einer leistungsfähigen Infrastruktur / Sparsame Grundinanspruchnahme und bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen / Sicherung einer leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaft / Schutz der Umwelt vor schädlichen Einwirkungen / Schaffung bzw. Erhalt von Freiflächen für Erholung und Tourismus / etc.
- Raumordnung
 - ist daher themenübergreifend
 - verbindet zahlreiche verschiedene Fachdisziplinen
 - versucht die unterschiedlichen Interessen unter einen Hut/in eine Planung zu bringen
- Alle raumbedeutenden Maßnahmen sind an den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auszurichten.

Örtliche Raumordnung

- Zuständig für Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung ist die Gemeinde
 - Das Oö. Raumordnungsgesetz gibt den Rahmen vor, in dem sich die Gemeinde mit ihren raumplanerischen Maßnahmen (Raumplanungsinstrumenten) bewegen darf.
 - Raumplanerische Maßnahmen der Gemeinde sind
 - der Flächenwidmungsplan: besteht aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsteil, sowie
 - der Bebauungsplan
 - Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan
 - sind Verordnungen der Gemeinde
 - zuständige Planungsbehörde ist der Gemeinderat
 - Genehmigung durch Aufsichtsbehörde (= Oö. Landesregierung) erforderlich

Raumplanungsinstrumente der Gemeinde

- Örtliches Entwicklungskonzept: enthält die längerfristigen Planungsziele/die zukünftigen räumlichen Entwicklungsoptionen der Gemeinde; ist ein „Leitfaden“ für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde
- Flächenwidmungsteil: ist das „wesentliche“ Planungsinstrument der Gemeinde → legt rechtsverbindlich fest, welche Flächen in der Gemeinde als Bauland, als Verkehrsflächen oder als Grünland gewidmet sind → legt den kurzfristig umsetzbaren Nutzungsspielraum jeder einzelnen Parzelle fest
- Bebauungsplan: legt fest, wie, wo und in welchem Umfang Grundstücke innerhalb eines bestimmten Gebiets bebaut und genutzt werden dürfen, indem er z.B. Vorgaben zu Art, Höhe, Abstand von Gebäuden, Gestaltung von Freiflächen, etc. macht

Flächenwidmungsplanänderung

Verfahrensablauf - Gesamtüberarbeitung

- Vierwöchige Kundmachung an der Amtstafel sowie auf der Homepage der Gemeinde über die beabsichtigte Neuerlassung bzw. grundlegende Überprüfung des Flächenwidmungsplans → Planungsinteressen können schriftlich bekannt gegeben werden (aber: kein Rechtsanspruch des Einzelnen, dass seine Planungsinteressen von der Gemeinde berücksichtigt werden müssen)
- Beschluss des Planentwurfs durch Gemeinderat
- Gemeinde muss bestimmte Stellen (z.B. Oö. Landesregierung, WKOÖ, etc.) vom Planentwurf verständigen → diese Stellen können eine Stellungnahme zum Planentwurf abgeben (Mindestfrist für Stellungnahme sind 8 Wochen)
- 4-wöchige Planaufgabe am Gemeindeamt zur öffentlichen Einsichtnahme; Möglichkeit des Einbringens von Anregungen/Einwendungen; nachweisliche Verständigung der betroffenen Grundeigentümer; auf die Möglichkeit zur öffentlichen Einsicht und der Einbringung von Anregungen/Einwendungen ist an der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde hinzuweisen
- Beschlussfassung des Plans durch Gemeinderat
- Vorlage des beschlossenen Plans zwecks Genehmigung an die Landesregierung als Aufsichtsbehörde (Abteilung Raumordnung) → Genehmigung des Plans oder Mitteilung von Versagungsgründen
- Kundmachung des Plans im Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung

Flächenwidmungsplanänderung

Verfahrensablauf - Einzeländerung

- Antrag/Anregung an die Gemeinde auf Änderung des Flächenwidmungsplans
- Entscheidung der Gemeinde innerhalb von 6 Monaten, ob Änderungsverfahren eingeleitet wird; es besteht kein Rechtsanspruch auf Änderung des Flächenwidmungsplans
- Wird kein Flächenwidmungsplanänderungsverfahren eingeleitet → „normale“ Mitteilung (kein Bescheid) der Gemeinde, dass keine Planänderung eingeleitet wird
- Wird Flächenwidmungsplanänderungsverfahren eingeleitet: Beschlussfassung des Planentwurfs durch Gemeinderat → Gemeinde muss bestimmte Stellen (z.B. Öö. Landesregierung, WKOÖ, etc.) vom Planentwurf verständigen → diese Stellen können eine Stellungnahme zum Planentwurf abgeben (Mindestfrist für Stellungnahme sind 8 Wochen)
- 4-wöchige Planaufgabe am Gemeindeamt zur öffentlichen Einsichtnahme; Möglichkeit des Einbringens von Anregungen/Einwendungen; nachweisliche Verständigung der betroffenen Grundeigentümer; auf die Möglichkeit zur öffentlichen Einsicht und der Einbringung von Anregungen/Einwendungen ist an der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde hinzuweisen
- Beschlussfassung des Plans durch Gemeinderat
- Vorlage des beschlossenen Plans zwecks Genehmigung an die Landesregierung als Aufsichtsbehörde (Abteilung Raumordnung) → Genehmigung des Plans oder Mitteilung von Versagungsgründen
- Kundmachung des Plans im Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung

Flächenwidmungskategorien der öö. Raumordnung

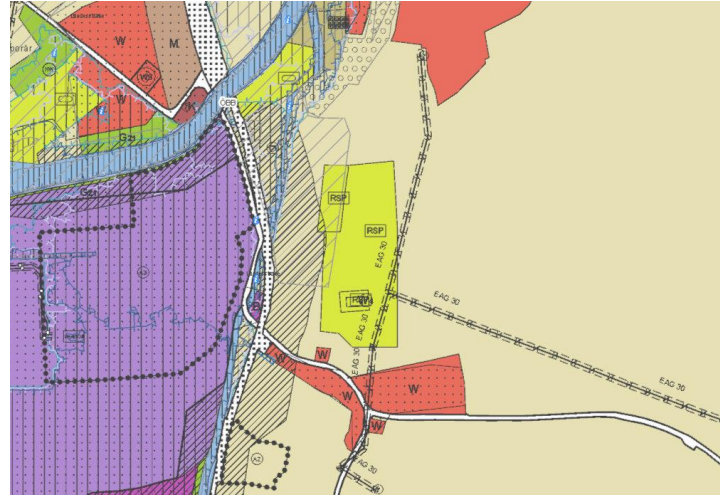
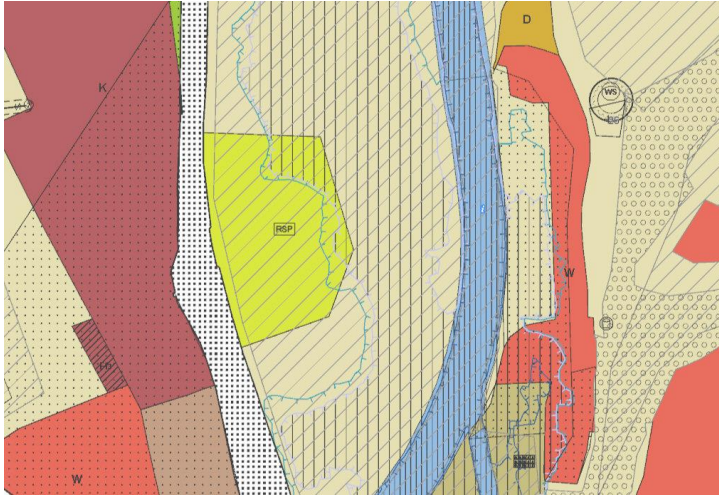
- Baulandwidmungen
 - z.B. Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet, Gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet, Industriegebiet, Sondergebiete des Baulands, Gebiete für Geschäftsbauten
- Verkehrsflächen
 - Dabei handelt es sich ausschließlich um Verkehrsflächen der Gemeinde → Verkehrsflächen von Land und Bund sind im Flächenwidmungsplan lediglich ersichtlich zu machen
- Grünland
 - Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.
 - Als Flächen des Grünlands, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind, sind im Flächenwidmungsplan gesondert auszuweisen (= „Sonderausweisung im Grünland“): z.B. Reitsportanlage
 - Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen.

Gewerbliche Pferdebetriebe - Flächenwidmung

Wo sind aus Sicht des Öö. Raumordnungsrechts gewerbliche Pferdebetriebe zulässig?

- **Sonderausweisung im Grünland**

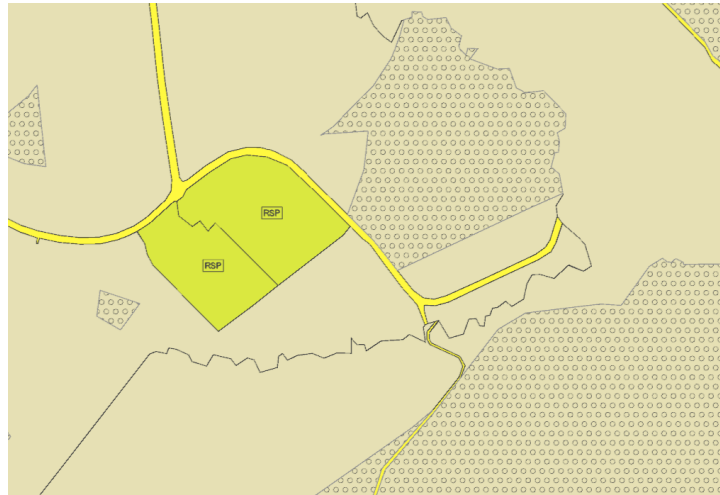
- In der Praxis ist eine Sonderausweisung im Grünland die vorherrschende Widmungskategorie für gewerbliche Pferdebetriebe → häufig trägt diese Sonderausweisung die Bezeichnung „Reitsportanlage“
- Beispiele (Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan für Öö)



Gewerbliche Pferdebetriebe - Flächenwidmung

Wo sind aus Sicht des Oö. Raumordnungsrechts gewerbliche Pferdebetriebe zulässig?

- **Sonderausweisung im Grünland „Reitsportanlage“**
 - Weitere Beispiele (Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan für OÖ)



Gewerbliche Pferdebetriebe - Flächenwidmung

Wo sind aus Sicht des Oö. Raumordnungsrechts gewerbliche Pferdebetriebe zulässig?

- Gewerbliche Pferdebetriebe sind aus raumordnungsrechtlicher Sicht auch in den Widmungskategorien
 - „Gemischtes Baugebiet - M“ oder
 - „Betriebsbaugebiet- B“ möglich.
 - Je nachdem, ob es sich beim konkreten Pferdebetrieb um einen „M-Betrieb“ iSd § 22 Abs. 5 Z 1 Oö. ROG (= Klein- und Mittelbetrieb, der aufgrund seiner Betriebstype die Umgebung nicht wesentlich stört), oder
 - um einen „B-Betrieb“ iSd § 22 Abs. 6 Z 1 Oö. ROG (= Betrieb, der aufgrund seiner Betriebstype - insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen - die Umgebung weder erheblich stört noch - insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder durch Strahlung - gefährdet) handelt.
 - Einzelfallbeurteilung des konkreten Betriebstyps („M- oder B-Betrieb“) im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens
 - In der Praxis wahrscheinlich eher weniger relevant, weil z.B. (hohe) Kosten für den Erwerb von B- oder M-Grundstücken, Schwierigkeiten im Umwidmungsverfahren, ...

„Nachnutzung“ bestehender landwirtschaftlicher Gebäude

- Das Oö. Raumordnungsgesetz erlaubt eine Verwendung („Nachnutzung“) von im Dorfgebiet oder Grünland bereits bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden
- Die „Nachnutzung“ eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudebestands im Dorfgebiet oder Grünland für einen „M-Betrieb“ ist ohne Umwidmung zulässig.
- Soll ein bestehender landwirtschaftlicher Gebäudebestand im Dorfgebiet oder Grünland für einen „B-Betrieb“ „nachgenutzt“ werden, ist dies nur mit einer Sonderausweisung zulässig.
- Bei Nachnutzung jedenfalls auch Abklärung in Bezug auf Baurecht, Betriebsanlagenrecht, Versicherung aufgrund der Änderung des Verwendungszwecks des Gebäudebestands von landwirtschaftlicher Nutzung zu gewerblicher Nutzung

- Danke für Ihre Aufmerksamkeit!