

Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 8. Mai 2001

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr Elfi Rauch
Tel.: 05574/511-27117
Fax: 05574/511-27195
(Bi\Kurzinfo-03.doc)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr. 102;
Bauführungen im Freiland

Über Anregung verschiedener Stellen werden die rechtlich zu beachtenden Erfordernisse bei Bauführungen auf Freiflächen näher erläutert.

Vorweg wird auf Art. II des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl Nr 34/1996, hingewiesen. Nach dieser Bestimmung sind Baubewilligungen von Gemeinden, die auf Freiflächen erteilt werden, unverzüglich der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

Freiflächen werden gemäß § 18 RPG je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als **Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet** oder **Freihaltegebiet** ausgewiesen.

A. Bauführungen auf Landwirtschaftsflächen:

Nach § 18 Abs 3 RPG ist in Landwirtschaftsgebieten die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung, einschließlich der dazugehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude, und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist bei der Frage der „Notwendigkeit“ ein strenger Maßstab anzulegen, um die Umgehung der durch den Flächenwidmungsplan festgelegten Nutzungsabsichten zu verhindern. Insbesondere soll die Zersiedelung der für die Landwirtschaft bestimmten Flächen nicht dadurch ermöglicht werden, dass Bauführungen, die lediglich einem Hobby dienen, zugelassen werden. Die Baubehörde hat somit eine eingehende Prüfung unter Heranziehung landwirtschaftlicher Sachverständiger durchzuführen, ob

1. die beabsichtigte Nutzung der Liegenschaft einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entspricht, ob
2. ein Landwirtschaftsbetrieb zumindest in der Art eines Nebenerwerbsbetriebes vorliegt und weiters, ob
3. das geplante Bauvorhaben für die Bewirtschaftung notwendig ist.

Zum Begriff der „landwirtschaftlichen Nutzung“ gehört lt. Verwaltungsgerichtshof, dass betriebliche Merkmale vorliegen und somit eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete Tätigkeit ausgeübt oder jedenfalls beabsichtigt wird. Die Tätigkeit muss zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertigen.

Die Notwendigkeit der Errichtung eines der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Gebäudes ist nach einem objektiven Maßstab zu beurteilen. Maßgeblich ist, ob nach den Erfordernissen einer zeitgemäßen Landwirtschaft zur landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der zu beurteilenden Landwirtschaft ein solches Vorhaben geboten erscheint. Bei der Beurteilung dieser Tatbestandsvoraussetzungen hat sich die Behörde nicht auf den landwirtschaftlichen Betrieb in seinem bestehenden Umfang zu beschränken, sondern es sind die vom Landwirt gemäß seinem Betriebskonzept beabsichtigten Tätigkeiten zu berücksichtigen.

B. Bauführungen in Sondergebieten:

Als Sondergebiete werden Flächen festgelegt, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder die sich an einem bestimmten Standort besonders eignen. Das Gesetz führt beispielhaft an: Flächen für Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien, Erholungs- und Sportanlagen, Campingplätze, Ausflugsghasthöfe, Schutzhütten, Steinbrüche, Kiesgruben, Anlagen zur Fassung von Quell- und zur Entnahme von Grundwasser, Schießstätten und Sprengmittellager.

In diesem Zusammenhang ist maßgebend, dass sich die Baubewilligung im Rahmen des im Flächenwidmungsplan anzuführenden Verwendungszweckes bewegt.

C. Bauführungen in Freihaltegebieten:

Als Freihaltegebiete sind Freiflächen festzulegen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen, Hochwasser, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr usw.) von einer Bebauung freizuhalten sind. Über diesen Gesetzesauftrag zur Ausweisung von Flächen als Freihaltegebiete hinausgehend gelten alle Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, als Freihaltegebiete.

Dem Gesetzeswortlaut „von einer Bebauung freizuhalten“ folgend, **sind im Freifläche/Freihaltegebiet Bauführungen (Baubewilligungen) unzulässig.**

Unklarheiten gibt es diesbezüglich in der Praxis des Öfteren im Zusammenhang mit der Anwendung der Bestandsregelung des § 58 Abs 2 RPG. Nach dieser Bestimmung sind „Zubauten bei Gebäuden im Freihaltegebiet zulässig, soweit sie für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 18 Abs 3 notwendig sind.“ Die Erläuternden Bemerkungen zur Raumplanungsnovelle 1996 führen hierzu aus, dass „Zubauten zu Gebäuden im Freihaltegebiet – im Hinblick auf den im § 16 Abs 5 RPG (Anm: nunmehr § 18 Abs 5 RPG) festgelegten Gebietscharakter – nur für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und *nur im notwendigen Umfang* zugelassen werden.“

Eine weitere Sonderregelung gilt nach § 58 Abs 2 RPG für ganzjährig bewohnte, ehemals landwirtschaftliche Gebäude in Freiflächen. Diese Regelung betrifft Gebäude, die ehemals landwirtschaftlichen Zwecken dienten und nunmehr ohne Zusammenhang mit der bodenabhängigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ganzjährigen Wohnzwecken dienen. Hier darf zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Begrenzung der landwirtschaftsfremden Nutzung der bestehende Baukörper ebenfalls nicht durch Zubauten erweitert werden, jedoch ist ein Ausbau des unmittelbar an den Wohnteil anschließenden Wirtschaftsteiles zulässig.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass nach § 58 Abs 3 RPG in dem Fall, dass eine zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübte Nutzung unterbrochen ist (das Gesetz nennt beispielhaft Abbruch oder Brand), nach Ablauf von sieben Jahren die Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr zulässig ist. Diese 7-Jahres-Frist ist als behördenverbindlich anzusehen, dh dass nach Ablauf dieser Frist keine Baubewilligung mehr erteilt werden kann. Eine Verlängerung dieser Frist ist nicht möglich.

4. Wirkung des Flächenwidmungsplanes und Ausnahmegewilligung:

Gemäß § 22 Abs 1 RPG dürfen Baubewilligungen von Gemeinden dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Dem Flächenwidmungsplan entgegenstehende Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht und können von der Aufsichtsbehörde (Bezirkshauptmannschaft) gemäß § 85 Abs 1 lit d Gemeindegesetz aufgehoben werden.

Nach § 22 Abs 2 RPG kann der Gemeindevorstand auf Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen vom Flächenwidmungsplan bewilligen. Die Ausnahme ist nur zulässig, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

a) wenn aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens eine eigene Widmung unzweckmäßig ist

Unter Kleinräumigkeit wird eine Größenordnung von rd. 20 m² anzusetzen sein; hinsichtlich des Begriffes „Vorhaben“ ist an die Tatbestände des § 23 Abs 1 BauG (Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Änderung von

Gebäuden, sofern es sich um Zu- oder Umbauten oder sonstige wesentliche Änderungen handelt, etc.).

- b) wenn es sich nicht um Betriebsanlagen im Sinne der §§ 14 und 15 oder um Gebäude mit Wohnräumen handelt**
- c) wenn die Ausnahmegewilligung den im § 2 genannten Raumplanungszielen nicht entgegensteht**

Da Ausnahmegewilligungen in erster Linie in Freiflächenbereichen erteilt werden, kommt gerade der Beachtung dieser Ausnahmevoraussetzung besondere Bedeutung zu. Speziell die Raumplanungsziele „Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft“ in § 2 Abs 2 lit b, „Erhaltung der natürlichen und naturnahen Landschaftsteile“ in § 2 Abs 3 lit c sowie die Zielbestimmung in § 2 Abs 3 lit d, dass „die für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen für andere Zwecke nur verwendet werden dürfen, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht“, stehen einer fortschreitenden „Verhüttelung“ in Freiflächenbereichen schon grundsätzlich entgegen.

- d) Schließlich ist bei Ausnahmegewilligungen nach § 22 Abs 2 noch zu prüfen, ob nach lit d diese nicht einem Landesraumplan oder einem Räumlichen Entwicklungskonzept entgegenstehen.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Voraussetzungen gemäß lit a – d vorliegen müssen, damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

Zum behördlichen Ermessen ist anzumerken, dass sich dieses auf die Planungsziele bzw. die Auflösung von Zielkonflikten im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung bezieht. Keinesfalls darf aber das Ermessen im Sinne von „Willkürentscheidungen“ ausgelegt werden, dh die Behörde hat bei Vorliegen eines Antrages auf Ausnahmegewilligung vom Flächenwidmungsplan immer zu prüfen, ob die angeführten Voraussetzungen vorliegen.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein

