AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 20. Mai 1988

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Kurzinformation Baurecht und Raumplanung, Nr. 14;
Landwirtschaftsgebiete nach § 16 Abs. 3 des
Raumplanungsgesetzes, zulässige Gebäude und Anlagen
Anlage: - 1 -

Die Vorarlberger Landesregierung hat bereits mit Rundschreiben vom 16.9.1983, Zl. VIIa-100.00, über die in den Landwirtschaftsgebieten nach § 16 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes zulässigen Gebäude und Anlagen informiert.

Infolge in der Zwischenzeit ergangener Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes haben sich in zwei wesentlichen Punkten Änderungen bzw. Klarstellungen gegenüber dem oben erwähnten Schreiben ergeben:

1. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke nur darauf an, ob diese für die beabsichtigte Bewirtschaftung der vorhandenen Grundstücke geeignet, nicht aber, ob sie überhaupt erforderlich sind (dazu Näheres unter Pkt. 2.2 des angeschlossenen Rundschreibens).

   Bei einer künftigen Novellierung des Raumplanungsgesetzes wird die Frage zu prüfen sein, ob das Raumplanungsgesetz nicht ähnlich den Bestimmungen anderer Länder ausdrücklich auf die Notwendigkeit (Erforderlichkeit) des Gebäudes oder der Anlage für die beabsichtigte Bewirtschaftung abstellen soll.

2. Zur Frage, ob eine land- oder forstwirtschaftliche Tätigkeit vorliegt, sind in der Zwischenzeit mehrere Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes ergangen, welche in das angeschlossene Schreiben eingearbeitet wurden.

Danach stellt eine Bodenbewirtschaftung dann keine Landwirtschaft dar, wenn sie lediglich als Hobby betrieben wird. Im Landwirtschaftsgebiet sind daher jene Gebäude und Anlagen, die nur einer Hobbytätigkeit dienen, wie etwa Riedhütten, Gartenhäuschen u.dgl., als unzulässig anzusehen (dazu Näheres unter Pkt. 1.2 des Rundschreibens).

Das angeschlossene Rundschreiben ersetzt jenes vom 16.9.1983, Zl. VIIa-100.00.

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Hans Dieter Grabher, Landesrat

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.00
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 20. Mai 1988

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Landwirtschaftsgebiete nach
§ 16 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes,
zulässige Gebäude und Anlagen

Nach § 16 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 15/1973, dürfen in Landwirtschaftsgebieten Gebäude und Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke und Zuerwerbe einschließlich der dazugehörigen Wohnräume und Wohngebäude errichtet werden.

Nachstehend werden die wichtigsten Fragen im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 16 Abs. 3 RPG behandelt. Hiebei wird von folgender Gliederung ausgegangen:

1. "Landwirtschaft" und "Forstwirtschaft" im Sinne des RPG
2. Gebäude und Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke
3. Dazugehörige Wohnräume und Wohngebäude
4. Gebäude und Anlagen für Zuerwerbe
5. Sonstige widmungsrechtliche Fragen
6. Baurechtliche Fragen

1. "Landwirtschaft" und "Forstwirtschaft" im Sinne des RPG:

1.1 Für den Anwendungsbereich des Raumplanungsgesetzes sind als "Landwirtschaft" nur Tätigkeiten anzusehen, die auf eine unmittelbare Bodenbewirtschaftung zur

Gewinnung von pflanzlichen Erzeugnissen, soweit eine solche nicht Forstwirtschaft ist,

Zucht von Nutztieren,

Gewinnung der Erzeugnisse von Nutztieren,

ausgerichtet sind.

Als "Forstwirtschaft" gilt raumplanungsrechtlich die Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung von Holz und sonstigen Erzeugnissen von Waldbäumen und Waldsträuchern oder zur Erhaltung des Waldes.

Land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten nach anderen Begriffsbestimmungen (z.B. Gewerbeordnung 1973, Landwirtschaftskammergesetz), bei denen eine unmittelbare Bodennutzung überhaupt nicht oder nur in geringfügigem Ausmaß ausgeübt wird, zählen demnach nicht zur "Landwirtschaft" oder "Forstwirtschaft" im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Dies gilt insbesonders dann, wenn der Boden überwiegend nur als Baugrund für Gebäude oder Anlagen in Anspruch genommen wird, wie z.B. bei Tierhaltungsbetrieben ohne oder mit nur geringfügigem Eigenfutteranteil (Intensivtierhaltung, Pelztierzucht, Reitställe, Glashausgärtnereien ohne oder mit nur geringfügigem Freilandanbau u.dgl.).

Hinsichtlich der Flächenwidmung für Gebäude und Anlagen, die der Gewinnung von pflanzlichen Erzeugnissen oder der Tierhaltung ohne unmittelbare Bodennutzung dienen, siehe Ausführungen unter 5.2.

1.2 Als land- und forstwirtschaftliche Zwecke sind zudem nach § 16 Abs. 3 RPG nur Betätigungen zur Gewinnung des Lebensunterhaltes anzusehen (VwGH 11.9.1986, Zl. 83/06/0160 = BauSlg 737).

Um diesen land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken gerecht zu werden, muß es sich zumindest um eine nebenberufliche landwirtschaftliche Tätigkeit handeln, welche dann nicht vorliegt, wenn sie nicht mit der grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichteten (nachhaltigen) Tätigkeit der land-

und forstwirtschaftlichen Urproduktion in Zusammenhang steht (VwGH 7.7.1986, Zl. 84/10/0290).

Bodenbewirtschaftung, die lediglich als Hobby betrieben wird, gilt demnach nicht als Land- und Forstwirtschaft (VwGH 17.12.1984, Zl. 84/10/0180). Eine Hobbytätigkeit liegt z.B. vor, wenn nur ein sehr kleines Grundstück bewirtschaftet wird oder wenn die Investitionen und die zu erwartenden Erträgnisse offensichtlich in einem deutlichen Mißverhältnis zueinander stehen.

Im Landwirtschaftsgebiet ist daher insbesondere die Errichtung von Riedhütten, Gartenhäuschen und sonstigen Kleinobjekten für Betätigungen, die lediglich dem Zeitvertreib oder der Erholung dienen, nicht zulässig. Einrichtungen dieser Art dürfen außerhalb der Bauflächen nur in entsprechenden Sondergebieten nach § 16 Abs. 4 RPG errichtet werden.

Im Zweifelsfalle wird zur Frage, ob ein land- oder forstwirtschaftlicher Zweck angenommen werden darf, ein Sachverständiger für landwirtschaftliche Betriebswirtschaft zu hören sein.

2. Gebäude und Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke

2.1 Gebäude und Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke sind die für die Ausübung der Landwirtschaft - im Sinne der Ausführung unter 1. - geeigneten Gebäude und Anlagen; dazu gehören vor allem Wirtschaftsgebäude, Gebäude für die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, aber auch alleinstehende Ställe sowie Heuhütten.

2.2 Unter Gebäuden und Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke und Zuerwerbe sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur solche anzusehen, die geeignet und baurechtlich dazu bestimmt sind, diesem Zweck zu dienen, was bedeutet, daß sie die (für den im Bauantrag angegebenen Zweck) übliche zweckentsprechende Ausgestaltung aufweisen müssen. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es hiebei nicht auf die Notwendigkeit (Erforderlichkeit) dieser Verwendung an (VwGH vom 13. Februar 1986, Zl. 84/06/0140 = BauSlg 623).

2.3 Falls Zweifel bestehen, ob ein Vorhaben den unter 2.1 und 2.2 dargestellten Voraussetzungen entspricht, wird ein Gutachten eines Sachverständigen für landwirtschaftliche Betriebswirtschaft einzuholen sein.

2.4 Die Beurteilung, inwieweit der Verwendungszweck der Flächenwidmung entspricht, hat die Behörde aufgrund der vom Antragsteller vorgelegten Unterlagen vorzunehmen.

3. Dazugehörige Wohnräume und Wohngebäude:

3.1 Dem Erfordernis "dazugehörend" im Sinne des § 16 Abs. 3 RPG ist nur entsprochen, wenn für die Art des Betriebes, dem die Wohnräume bzw. die Wohngebäude dienen sollen, Wohnmöglichkeiten benötigt werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Betriebes dort ein längerer Aufenthalt notwendig ist.

Falls überhaupt ein Wohnbedürfnis besteht, muß das Ausmaß des Wohngebäudes bzw. der Wohnräume und deren Ausstattung in einem angemessenen Verhältnis zum Umfang des landwirtschaftlichen Betriebes stehen. So wäre z.B. nicht zulässig, für die Bewirtschaftung eines Bergmahdes ein Objekt mit Wohnräumen zu erstellen.

3.2 Als "dazugehörend" gelten zudem nur Wohnräume und Wohngebäude für die Betriebsführer, für die im land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb beruflich mitarbeitenden Familienangehörigen und Dienstnehmer sowie für im Ausgedinge lebende Personen.

Auch die Wohnräume für Personen, die mit einer der vorstehend genannten Personengruppe in einem gemeinsamen Haushalt leben, sind als "dazugehörend" anzusehen.

3.3 Die Errichtung von Wohngebäuden für den Übernehmer bzw. den Übergeber des Betriebes ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) Für die Errichtung eines Übernehmer- oder Übergeberhauses muß ein entsprechender Bedarf gegeben sein. Ein solcher wäre insbesonders dann nicht anzunehmen, wenn Wohnräume, die nach Art, Ausmaß und Ausstattung den Anforderungen entsprechen, bereits zur Verfügung stehen oder wenn die als Übernehmer bezeichnete Person für die Übernahme des landwirtschaftlichen Betriebes nicht in Frage kommt.

b) Ein Übernehmer- oder Übergeberobjekt muß jeweils Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes sein und auch bleiben. Ein solches Gebäude kann deshalb nur auf Grundstücken errichtet werden, die eigentumsmäßig zum Betrieb gehören.

Der Erteilung einer Bewilligung für die Abteilung von Flächen, auf denen sich ein Übernehmer- oder Übergeberobjekt befindet, steht der Versagungsgrund nach § 34 Abs. 2 lit.a RPG - "wenn die Teilung dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder den im § 2 genannten Zielen nicht entspricht" - entgegen.

c) Das Gebäude muß im Bereich der Hofstelle errichtet werden.

3.4 In land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die in einem als Landwirtschaftsgebiet gewidmeten Bereich liegen, dürfen nur Wohnungen eingebaut werden, die der Deckung eines Wohnbedarfes für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Nicht zulässig ist sohin insbesondere der Ausbau von Stallgebäuden, Heuhütten u.dgl. zu Ferienwohnhäusern.

Der Ausbau von Wohnräumen kann jedoch aufgrund der einem Flächenwidmungsplan angefügten "verbalen Bestimmungen" bei den landwirtschaftlichen Gebäuden, die bereits mit einem Wohnteil ausgestattet sind (z.B. Maisäß oder Vorsäßhütte), zulässig sein; hiebei ist jeweils der für die betreffende Gemeinde erlassene Flächenwidmungsplan zu beachten.

Falls das auszubauende Gebäude weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke benötigt wird, ist darauf zu achten, daß der neben den Wohnräumen verbleibende landwirtschaftliche Betriebsteil für die bis dahin übliche Nutzung ausreicht.

3.5 Zur Beurteilung der unter 3.1. bis 3.4 dargestellten Fragen wird bei Zweifeln ein Gutachten des Sachverständigen für landwirtschaftliche Betriebswirtschaft einzuholen sein.

4. Gebäude und Anlagen für Zuerwerbe:

Neben den Wirtschafts- und Wohngebäuden dürfen im Landwirtschaftsgebiet auch Gebäude und Anlagen errichtet bzw. Ausbauten vorgenommen werden, die der Ausübung von Zuerwerben dienen.

Zuerwerbe sind Tätigkeiten, die
- neben dem land- und forstwirtschaftlichen Beruf
- vorwiegend mit Familienangehörigen ausgeübt werden und
- mit dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in einem näheren räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang stehen.

Als solcher Zuerwerb gilt insbesondere die Privatzimmervermietung.

5. Sonstige widmungsrechtliche Fragen:

5.1 Außer im Landwirtschaftsgebiet dürfen land- und forstwirtschaftliche Betriebe auch in jenen Bereichen des Mischgebietes (§ 14 Abs. 4 RPG) errichtet werden, die im Flächenwidmungsplan als "Zonen für Gebäude und Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke" festgelegt sind.

5.2 Nicht der Bodenbewirtschaftung dienende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen (z.B. Tierhaltung ohne nennenswerte eigene Futtererzeugung, Bienenzucht, Glashausgärtnereien ohne nennenswerte Freilandbewirtschaftung) dürfen in den Freiflächen nur in Sondergebieten (§ 16 Abs. 4 RPG) errichtet werden. Daneben ist die Errichtung solcher Gebäude und Anlagen - wenn es sich um nicht störende Klein- oder Mittelbetriebe handelt - im Mischgebiet (§ 14 Abs. 4 RPG) zulässig.

Nicht der Bodenbewirtschaftung dienende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen dürfen jedoch im Landwirtschaftsgebiet errichtet werden, wenn sie als Zuerwerbsbetriebe zu bodenabhängigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben geführt werden (z.B. Hühnerlegebetrieb).

5.3 Jagdhäuser dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die als "Sonderfläche/Jagdhaus" gewidmet sind.

Bei der Widmung solcher Sondergebiete muß darauf geachtet werden, daß das Jagdhaus über die jeweilige Jagdperiode hinaus auch den künftigen Jagdpächtern zur Verfügung steht.

6. Baurechtliche Fragen:

6.1 Bauwerke, die nach § 16 Abs. 3 RPG im Landwirtschaftsgebiet errichtet werden dürfen, unterliegen uneingeschränkt dem Baugesetz.

Auch bei kleineren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, wie z.B. bei Heuhütten u.dgl., besteht die Bewilligungspflicht nach § 23 Abs. 1 lit.a Baugesetz in vollem Umfang, und zwar ohne Rücksicht auf den Standort eines solches Objektes.

Bewilligungspflichtig ist nach § 23 Abs. 1 lit.b - wesentliche Änderungen - bzw. lit.h - wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen - insbesondere der Einbau von Wohnräumen in landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

Besondere Beachtung verdienen hiebei die Vorschriften über die Beschaffenheit des Baugrundstückes bezüglich der Sicherheit vor Gefahren und der Erschließung (§ 4 Baugesetz) sowie jene zur Wahrung der Interessen des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes (§ 22 Baugesetz), des Schutzes der Nachbarn vor unzumutbaren Belästigungen (§ 6 Abs. 10 BauG, § 69 Bautechnikverordnung), und die Bestimmungen über landwirtschaftliche Bauten (§§ 69 ff. Bautechnikverordnung).

6.2 Bei der Behandlung von Bauanträgen für land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen ist insbesondere darauf zu achten, daß sich aus dem Bauansuchen, der Baubeschreibung und den Eingabeplänen eindeutig ergibt, daß das zu bewilligende Gebäude Zwecken der Land- und Forstwirtschaft dient, wobei der Bauwerber auch die konkret geplante Art der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen hat. Dieser Zweck muß schon bei der Errichtung des Gebäudes gegeben sein und darf nicht erst zu einem späteren

unbestimmten Zeitpunkt eintreten. Der Verwendungszweck von land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen ist in der Sachverhaltsdarstellung des Bescheides festzuhalten.

6.3 Falls sich bei der Beurteilung von Fragen im Zusammenhang mit der Errichtung land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude im Einzelfall Probleme ergeben sollten, wird empfohlen, sich an die Raumplanungsstelle oder - soweit es sich um betriebswirtschaftliche Fragen handelt - an die Agrarbezirksbehörde Bregenz zu wenden.

Dieses Rundschreiben ersetzt jenes der Vorarlberger Landesregierung vom 16.9.1983, Zl. VIIa-100.00.

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Hans Dieter Grabher, Landesrat