AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 28. April 1989

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Kurzinformation Baurecht und Raumplanung, Nr. 22;
Landwirtschaftsgebiete nach § 16 Abs. 3 des
Raumplanungsgesetzes, in der Fassung LGBl.
Nr. 61/1988, zulässige Gebäude und Anlagen
Anlage: - 1 -

Die Vorarlberger Landesregierung hat zuletzt mit Schreiben vom 20.5.1988, VIIa-100.00, (Kurzinformation Baurecht und Raumplanung Nr. 14), über die in den Landwirtschaftsgebieten nach § 16 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 15/1973, zulässigen Gebäude und Anlagen informiert.

Nunmehr ist jedoch eine Novelle zum Vorarlberger Raumplanungsgesetz ergangen (LGBl. Nr. 61/1988), mit welcher auch § 16 Abs. 3 geändert wurde. Die Gesetzesstelle lautet nunmehr wie folgt:

"In Landwirtschaftsgebieten dürfen Baubewilligungen nur für Gebäude und Anlagen erteilt werden, die für land- und forstwirtschaftliche Zwecke und Zuerwerbe einschließlich der dazugehörenden Wohnräume und Wohngebäude notwendig sind."

Im Hinblick auf das Schreiben vom 20.5.1988, Zl. VIIa-100.00, ergibt sich dadurch insbesondere folgende Änderung:

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen in Landwirtschaftsgebieten ist nunmehr entgegen der vorangegangenen Rechtslage nicht nur zu prüfen, ob das Bauvorhaben für die beabsichtigte Bewirtschaftung der vorhandenen Grundstücke geeignet ist, sondern auch, ob es dafür überhaupt notwendig ist (dazu Näheres unter Pkt. 2.2 des angeschlossenen Rundschreibens).

Das angeschlossene Rundschreiben ersetzt jenes vom 20.5.1988, 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 14. April 1989

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, in der Fassung LGBl. Nr. 61/1988, dürfen in Landwirtschaftsgebieten Baubewilligungen nur für Gebäude und Anlagen erteilt werden, die für land- und forstwirtschaftliche Zwecke und Zuerwerbe einschließlich der dazugehörenden Wohnräume und Wohngebäude notwendig sind.

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, die für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke notwendig sind
3. Dazugehörende Wohnräume und Wohngebäude
4. Gebäude und Anlagen für Zuerwerbe
5. Sonstige widmungsrechtlichen Fragen
6. Baurechtliche Fragen

Tel. (05574) 511-0 · FS-Nr. 57749 · Telefax-Nr. (05574) 511-80 · BTX-Nr. 91551011

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 11.09.1986, 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 07.07.1986, 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. <u>Gebäude und Anlagen, die für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke notwendig sind:</u>

2.1 Gebäude und Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke sind die für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft - im Sinne der Ausführungen 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 Als notwendig werden nur solche land- und forstwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen anzusehen sein, die hinsichtlich ihrer Ausgestaltung den Nutzungsmöglichkeiten und dem Ausmaß der Grundstücke, deren Bewirtschaftung sie dienen sollen, angemessen sind. Maßgebend sind hiebei jedoch nur solche Grundstücke, deren Nutzung dem Bauwerber langfristig möglich ist, also vor allem in dessen Eigentum stehende oder langfristig gepachtete Grundstücke.

Den hier aufgezeigten Anforderungen wäre z.B. nicht entsprochen, wenn ein Wirtschaftsgebäude errichtet werden soll, obwohl dem Bauwerber entsprechend große landwirtschaftliche Nutzflächen in betriebswirtschaftlich sinnvoller Entfernung oder auf lange Frist hin nicht zur Verfügung stehen.

Der bloße Verweis des Bauwerbers auf die mögliche Zupachtung weiterer Flächen genügt nicht (VwGH 15.04.1985, 84/10/0297). Der Verwaltungsgerichtshof hat z.B. die Notwendigkeit der Errichtung eines Schafstalles für 12 Mutterschafe mit Lämmern mit der Begründung verneint, daß die zur Verfügung stehende Grasfläche nur 4 Mutterschafen eine ganzjährige Fütterung ermöglichen (VwGH 5.12.1983, 83/10/0232).

Die "Notwendigkeit" im Sinne dieser Gesetzesstelle ist nicht allein dadurch gegeben, daß die Bewirtschaftung einer Grundfläche unter Mitnahme der erforderlichen Geräte vom Wohnort aus und die sofortige Verbringung der Ernte dorthin nicht leicht möglich ist (VwGH vom 15.12.1987, 87/02/0149 = BauSlg 1031).

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.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (07.07.1986, 84/10/0290) sind dabei nacheinander folgende Fragen zu klären:

a) Stellt die geplante Nutzung eines Grundstückes zumindest einen land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerb dar?

b) Ist für die geplante Nutzung das betreffende Bauvorhaben notwendig?

2.4 Für die Beurteilung, ob das Vorhaben der Flächenwidmung entspricht, ist für die Behörde das vom Antragssteller vorgelegte Projekt maßgebend (siehe dazu auch unter 6.2).

3. Dazugehörende 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. Für die Bewirtschaftung eines kleinen Grundstückes ist ein reines Wohngebäude jedenfalls nicht erforderlich (VwGH 29.10.1987, 86/06/0126 = BauSlg. 991).

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. Es darf nur eine Ausgestaltung als Einfamilienhaus aufweisen. Eine Vermietung von Fremdenzimmern im Übernehmer- oder Übergeberhaus wäre unzulässig (VwGH vom 25.10.1983, 83/05/0037 = BauSlg 127).

3.4 In land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die in einem als Landwirtschaftsgebiet gewidmeten Bereich liegen, dürfen nur Wohnungen eingebaut werden, die der Deckung eines notwendigen 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 auf Grund 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 solchen 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 20.05.1988, Zl. VIIa-100.00.

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Grabher

Hans Dieter Grabher, Landesrat