Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 14. Juni 1999

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr Elfi Rauch
Tel.: 05574/511-2717
Fax: 05574/511-2760
(Bi\allg erläut.doc)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 91;
Vollzug besonderer raumplanungs- und baurechtlicher Vorschriften

Im Rahmen der Gemeindeaufsicht und -beratung wurde wiederholt festgestellt, dass der Vollzug bestimmter raumplanungs- und baurechtlicher Vorschriften in der Praxis mitunter Schwierigkeiten bereitet. Die Abteilung Raumplanung und Baurecht nimmt dies zum Anlass, die diesbezüglichen Bestimmungen des Raumplanungs- und Baurechtes neuerlich zu erläutern.

§ 14 Abs 3 RPG - Zulässigkeit der Nutztierhaltung in Wohngebieten:

Gemäß § 14 Abs 3 RPG sind Wohngebiete Gebiete, die grundsätzlich für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird. Die Einschränkung, dass andere Bauwerke und Anlagen im Wohngebiet zulässig sind, wenn sie sozialen Bedürfnissen dienen, ist durch die Novelle LGBl Nr 39/1996 entfallen.

Bei der Prüfung der potentiellen Störwirkungen im Zusammenhang mit der Nutztierhaltung im Wohngebiet handelt es sich nicht um eine reine Rechtsfrage, sondern es sind Art und Ausmaß der Störwirkungen unter Berücksichtigung der jeweils örtlichen Gegebenheiten durch Beiziehung von zuständigen Sachverständigen zu klären. Die Zumutbarkeit und damit Zulässigkeit der Störwirkungen wird sich an den im jeweiligen Gebiet durch das Wohnen selbst verursachten Immissionen zu orientieren haben. Der Charakter des Wohngebietes wird als gestört anzusehen sein, wenn die

tatsächliche Nutzung de facto zu einer Vermischung von Widmungskategorien führt und insofern der Charakter des Gebietes im Sinne der erfolgten Widmung verfälscht würde.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine generelle und verbindliche Aussage darüber, welche und wieviele Nutztiere im Wohngebiet zulässig sind, nicht möglich ist. Eine solche Aussage würde auch nicht den Intentionen des Gesetzgebers entsprechen, da dieser in obgenannten Bestimmung ganz allgemein nur von „Störungen" ausgeht und die Beurteilung der Zulässigkeit im Einzelfall der zuständigen Behörde überträgt.

§ 16 RPG - Bewilligung der Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung gemäß § 16 Abs 1 RPG; Bewilligung der Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände durch den Gemeindevorstand gemäß § 16 Abs 4 RPG:

Die Errichtung von Ferienwohnungen (§ 16 Abs 1 RPG) ist nur zulässig, wenn das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan als Ferienwohngebiet gewidmet ist oder für die Errichtung der Ferienwohnung von der Gemeindevertretung eine Einzelbewilligung erteilt worden ist. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Landesregierung.

Bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände kann die Gemeinde auf Antrag die Nutzung von (bereits bestehenden, baurechtlich bewilligten) Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird (§ 16 Abs 4 RPG). Die Bewilligung kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Ein Zubau an Wohnungen und Wohnräumen, die zu Ferienzwecken benützt werden, bedarf allerdings einer entsprechenden Widmung. Durch eine solche Bewilligung wird der Wohnraum/die Wohnung nicht zu einer Ferienwohnung. Die Ferienwohnungsnutzung ist lediglich eine zusätzlich erlaubte Nutzungsmöglichkeit. Die Bewilligung bezieht sich auf ein konkretes Objekt. Mit dem Untergang des Objektes (Abbruch, Brand...) geht die Bewilligung unter.

Bei dieser Bestimmung ist insbesondere zu beachten, dass im Falle des Zutreffens der im Gesetz genannten Kriterien, nämlich das Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände und Nichtgefährdung der im § 2 RPG genannten Ziele, ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahmebewilligung abzuleiten ist (vgl VwGH 11.11.1997, Zl 97/06/0151). Grundsätzlich ist hierzu festzuhalten, dass diese Bestimmung nur in entsprechend begründeten Ausnahmefällen anzuwenden ist.

§ 18 Abs 3 RPG - Errichtung von Gebäuden und Anlagen in Landwirtschaftsgebiet (im Besonderen die Begutachtung der Notwendigkeit):

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.

Aus dieser Bestimmung geht deutlich hervor, dass im Landwirtschaftsgebiet nicht automatisch jede Bauführung gestattet ist, die mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang steht. Vielmehr ist ein konkretes Erfordernis für das beabsichtigte Bauvorhaben nachzuweisen. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes ist bei der Frage der Erforderlichkeit 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 umfangreiche Prüfung unter Heranziehung landwirtschaftlicher Sachverständiger durchzuführen, die in mehrere Teile gegliedert sein kann. Zu prüfen ist, ob die beabsichtigte Nutzung der Liegenschaft einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entspricht, ob ein Landwirtschaftsbetrieb zumindest in der Art eines Nebenerwerbsbetriebes vorliegt, und weiters, ob 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 Gebäude 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.

Zur dargestellten Rechtslage werden Beispiele aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes angeführt. So wurde die Bewirtschaftung einer 0,55 ha großen Grundfläche nicht als landwirtschaftlicher Betrieb und die Errichtung des

beantragten Gebäudes angesichts des geringen Ernteumfanges keinesfalls als notwendig angesehen (VwGH 90/06/0121, 23.10.1991). Ebenso wurde eine „Koch- und Schlafstelle" auf einer Bergwiese, die nur 4 km von der Hofstelle bei einer wintersicheren Straßenverbindung errichtet werden soll, nicht für notwendig befunden (VwGH 89/06/0036, 6.12.1990). Die Notwendigkeit eines Geräteschuppens als Unterstand bei Schlechtwetter bzw als Jausenraum für die Bewirtschaftung eines Marillengartens mit rund 65 Bäumen wurde verneint (VwGH 93/05/0050,7.9.93). Auch die Argumentation, dass einem landwirtschaftlichen Betrieb in der heutigen Zeit überwiegend landschafts- und bestandserhaltende Funktion zukomme, bedeutet nach Auffassung des Gerichtshofes noch keineswegs, dass „deshalb alle von einem Bauwerber errichteten Bauten .... als erforderlich zu beurteilen sind" (VwGH 89/05/0232, 24.4.1990)

§ 22 Abs 2 RPG – Ausnahmebewilligung vom Flächenwidmungsplan für kleinräumige Vorhaben durch den Gemeindevorstand:

Mit der Novelle des Raumplanungsgesetzes, LGBl Nr 39/1996, wurde die Ausnahmeregelung des § 22 Abs 2 RPG für Vorhaben, welche mit dem bestehenden Flächenwidmungsplan nicht im Einklang stehen, eingeführt. Nach den Erläuternden Bemerkungen ist diese bescheidmäßig zu erteilende Ausnahmebewilligung als ein individueller Planungsakt anzusehen. Er kommt – materiell gesehen – einer Umwidmung gleich, auch wenn er rechtlich keine bescheidmäßige Änderung der Widmung (Verordnung) bewirkt.

Aus diesen Ausführungen ist erschließbar, dass es sich hierbei um eine Ermessensentscheidung handelt. Es ist vorgesehen, dies im Rahmen der nächsten Novellierung des Raumplanungsgesetzes klarzustellen. Hinsichtlich der „Kleinräumigkeit" sind strenge Maßstäbe anzusetzen; grundsätzlich sollte ein Ausmaß von 20 m² bis 25 m² nicht überschritten werden.

§ 34 BauG – Bauwerke für vorübergehende Zwecke (Bauprovisorien):

Nach § 34 Abs 1 BauG hat die Behörde die Errichtung von Bauwerken für vorübergehende Zwecke, wie bei Veranstaltungen, Baustellen, außerordentlichen Verhältnissen, sowie die Aufstellung von Anlagen nach § 23 Abs 1 lit i und j auf eine bestimmte Zeit, höchstens aber auf die Dauer von drei Jahren zu bewilligen. Die Bewilligung unterliegt der Einschränkung, dass Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes nicht entgegenstehen. Weiters besteht die Möglichkeit einer Verlängerung der Bewilligung bis zu jeweils drei Jahren für die Dauer der Notwendigkeit des Bestandes des Bauwerkes bzw der Anlage.

Nach § 34 Abs 2 BauG kann die Behörde bei einer Bewilligung nach Abs 1 von den Bestimmungen des Baugesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Verordnun-

gen abweichen, soweit dagegen vom Standpunkt der Sicherheit oder Gesundheit keine erheblichen Bedenken bestehen und Rechte der Nachbarn (§ 30 Abs 1) nicht über das zumutbare Ausmaß hinaus beeinträchtigt werden.

Bei der Beurteilung, ob ein „Bauwerk für vorübergehende Zwecke" vorliegt, kommt es ausschließlich auf den zeitlichen Verwendungszweck an. Es muss klargestellt sein, dass das Bauwerk seiner Art nach für einen vorübergehenden Zweck bestimmt ist. Auch eine mehrmalige Verlängerung der Bewilligung ist zulässig; Voraussetzung ist jedoch die Notwendigkeit des weiteren Bestandes. Außerdem ist jeweils neu zu prüfen, ob die Voraussetzungen im Sinne des Abs 1 gegeben sind.

Abweichungen sind grundsätzlich bezüglich aller Vorschriften des Baugesetzes zulässig, also auch beispielsweise hinsichtlich jener über die Abstandsflächen. Die Widmungskonformität ist allerdings unabdingbare Voraussetzung.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein