

Landwirtschaftliche Entwicklung in der Raumordnung

Die Landwirtschaft ist einem Strukturwandel unterworfen, der sich folgendermaßen skizzieren lässt:

- die **Zahl** der Betriebe **sinkt**
- die **Größe** der Betriebe **steigt** (im Durchschnitt)

Die seit den 1970er Jahren gepflegte Praxis, in den agrarisch geprägten Dorfgebieten Bauland-Agrargebiet und im Freiland ausschließlich Grünland-Land- und Forstwirtschaft auszuweisen, reicht nicht mehr aus.

Empfohlene Vorgangsweise für die Gemeinden:

Bei der Erstellung eines Örtlichen Raumordnungsprogramms ist neben den klassischen Planungsbereichen auch **auf** neuere Planungssegmente wie die **landwirtschaftliche Betriebsstruktur Bedacht zu nehmen**. Falls sich dabei ein erhöhter Bedarf an landwirtschaftlichen Betriebsneubauten oder Umstrukturierungen in einer Gemeinde abzeichnet, wären bei der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms folgende Schritte einzuhalten:

- Unterscheidung in der landwirtschaftlichen Betriebsstättenerhebung nach dem betrieblichen Ausbau-/Umbau- und Erweiterungspotential
- Erhebung und Darstellung der Entscheidungsgrundlagen (Siedlungsstruktur, natürliche Eignung zur Bebauung, Infrastruktur, Landschaftsbild etc.)
- Ausarbeitung von Zielsetzungen für die Entwicklung und Nutzung der freien Landschaft (Landwirtschaft, Erholung, Windenergie und dergleichen)
- Darstellung entsprechender Entwicklungs- und Vorrangzonen
- Unterscheidung von Entwicklungszonen für landwirtschaftliche Betriebe ohne bzw. mit Intensivtierhaltung
- Prüfung möglicher Freihaltebereiche
- Gegebenenfalls sind Standortvergleiche anzustellen und zu dokumentieren (Variantenvergleich in der Strategischen Umweltprüfung)





Bauland-Agrargebiet

Diese Widmungsart ist nach wie vor für landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Erweiterungsräume für wachsende Betriebe, die in dieser Widmungsart situiert sind, sollten nicht durch konfliktträchtige Widmungsarten (etwa Bauland-Wohngebiet) eingeschränkt werden.

Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich

Diese Widmung darf

- für Teilbereiche des Bauland-Agrargebiets
- im Übergang zum Grünland festgelegt werden.

Damit ist diese Widmungsart ein optimal zugeschnittenes Instrument für die traditionellen Hintausbereiche der Dörfer.

Vorteile von Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich gegenüber Bauland-Agrargebiet im Hintausbereich:

- Traditionelle, ursprünglich betrieblich geprägte Dorfstrukturen können in dieser Form erhalten und weiter entwickelt werden.
- Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen, die in derartigen Bereichen nicht angesiedelt sind, können vermieden werden.

Vorteile von Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich gegenüber der Festlegung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft im Hintausbereich:

- Gewerbliche Tätigkeiten von Landwirten (z.B. Produktveredelung) sind auch über das Maß der reinen Nebentätigkeit zulässig.
- Auch Landwirtschaft, die aus reiner Liebhaberei betrieben wird, ist möglich (Hobbylandwirtschaft).
- Errichtung und Änderung von Nebengebäuden ohne Wohnnutzung (Lager, Gartenhaus, etc.) sind auch für Nicht-Landwirte zulässig.

Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle

In dieser Widmungsart ist die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebs und des dazugehörigen erforderlichen Wohngebäudes außerhalb geschlossener Ortsgebiete zulässig. Damit ist auch diese Widmung wie alle anderen Widmungskategorien einer raumordnungsfachlichen Prüfung – mit Grundlagenerhebung und -aufbereitung durch Fachleute für Raumplanung – zu unterziehen.

Raumordnungsfachliche Kriterien für die Widmung Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle

Bei der Standortwahl sind **zwingend** zu berücksichtigen:

- die Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen (kompakte Siedlungsgebiete und/oder Streusiedlungslagen)
- die Möglichkeit zur Errichtung von landwirtschaftlichen Bauten im Bauland der betreffenden Ortschaft oder im unmittelbaren Anschluss daran
- die natürliche Eignung zur Bebauung
- landschaftliche Auswirkungen der Bebauung
- die Zweckmäßigkeit der Verkehrserschließung
- die Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung
- mögliche Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen
- dass noch kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft bestehen darf

Nicht relevant sind individuelle Wünsche:

- zur Errichtung eines Wohnhauses auf Eigengrund im Grünland
- zur Vermeidung der Entrichtung von Anschließungsabgaben

Wenn im Örtlichen Entwicklungskonzept Zonen für die Neugründung von landwirtschaftlichen Betrieben festgelegt sind, kann im Bedarfsfall in den entsprechenden Bereichen im Freiland „Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle“ gewidmet werden. Dies stellt eine Maßnahme zur Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzepts dar und begründet einen Änderungsanlass.

Was sonst noch zu beachten ist:

- Falls eine Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle gewidmet werden kann, muss diese in der Folge zur Vermeidung allfälliger Konflikte auch vor heranrückender reiner Wohnnutzung geschützt werden.
- In den Gemeinden wäre die Information der Landwirte über Widmungen, ihre Voraussetzungen und ihre rechtlichen Konsequenzen zu verstärken.

Siehe auch Infoblatt: „Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten V – Landwirtschaftliche Wohnnutzungen“ unter „Rechtsfolgen der Flächenwidmung“

