



Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten V landwirtschaftliche Wohnnutzungen

IM GRÜNLAND:

Darf ein Landwirt ein Wohngebäude in der Widmungsart Grünland-Land- und Forstwirtschaft errichten?

Nicht generell – in dieser Widmungsart ist die Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers (= EigentümerIn), der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers“ nur dann zulässig, wenn

- ein Hofverband mit Wohnnutzungen bereits besteht
- und
- die beantragte Wohnnutzung im Hofverband unbedingt erforderlich ist
- und
- geeignete Standorte im Bauland auf Eigengrund nicht zur Verfügung stehen.

Die Wiedererrichtung einer bestehenden Wohnnutzung im Hofverband in zeitgemäßer Form begründet ein derartiges Erfordernis.

Kann man sich einen beliebigen Wunschstandort als Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle widmen lassen?

Nein, das Widmungsverfahren dient der vorausschauenden Ordnung und Gestaltung des Gemeindegebiets. Die Gemeinden müssen den Zustand ihres Gemeindegebiets beobachten (Grundlagenerhebung), Entwicklungsziele festlegen und den einzelnen Nutzungen die am besten geeigneten Standorte zuweisen. Eine Widmung „auf Antrag“ – im Sinne einer Bauplatzzerklärung – ist dabei nicht vorgesehen.

(siehe Infoblatt: „Landwirtschaftliche Entwicklung in der Raumordnung“ unter „Einflussfaktoren für die Widmung“)

Darf ein Landwirt in der Widmungsart Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle ein Wohngebäude errichten?

Nicht generell – auch in diesem Fall müssen einige Rahmenbedingungen erfüllt sein:

- der Bauwerber (Landwirt) darf nicht über geeignete Standorte im Bauland verfügen (etwa im Bauland-Agrargebiet)
- und
- das geplante Wohngebäude muss sich in einem Verband mit Wirtschaftsgebäuden befinden (→ Hofverband)
- und
- die Erforderlichkeit der Wohnnutzung an diesem Standort muss durch einen agrartechnischen Sachverständigen festgestellt werden





IM BAULAND:

Die für Bauten landwirtschaftlicher Betriebe vorgesehene Widmung ist das Bauland-Agrargebiet. In derart gewidmeten Bereichen dürfen land- und forstwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude errichtet werden – unabhängig von der Erforderlichkeit und mit bis zu vier Wohneinheiten je Bauplatz.

Zu beachten ist jedoch, dass im Flächenwidmungsplan die Wohnnutzung im Bauland-Agrargebiet ausgeschlossen werden kann. Von dieser Möglichkeit kann in klassischen Hintausbereichen Gebrauch gemacht werden, um Nutzungskonflikte und unwirtschaftliche Investitionen in die Ver- und Entsorgung zu vermeiden. In diesem Fall sind Wohnnutzungen jedenfalls unzulässig.

ZUSAMMENFASSENDER ÜBERBLICK:

In welchen Widmungsarten ist die baurechtliche Genehmigung eines Wohnhauses bzw. einer Wohneinheit für land-/forstwirtschaftliche BetriebsführerInnen (kurz: landw. Wohneinheit) zulässig:

Die Errichtung einer landw. Wohneinheit ...	Glf	Gho	BA	BA-HA
ist generell zulässig			X ¹	
ist generell nicht zulässig				X
ist im (Hof-)Verband mit bestehenden Wirtschafts- und Wohngebäuden zulässig	X ²	X ²	X ¹	
ist im (Hof-)Verband mit bestehenden oder noch zu errichtenden Wirtschaftsgebäuden zulässig		X ²	X ¹	

Glf: Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Gho: Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle

BA: Bauland-Agrargebiet

BA-HA: Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich

1) max. 4 Wohneinheiten pro Parzelle

2) bei nachweislicher betrieblicher Erforderlichkeit

