

Raumordnung und Landwirtschaft



Inhaltsverzeichnis

Die Örtliche Raumplanung	3
1. Das Örtliche Entwicklungskonzept.....	3
2. Der Flächenwidmungsplan	5
2.1. Bauland	6
2.2. Anschließungsbeiträge im Bauland	7
2.3. Grünland	10
3. Die außeragrarisches Raumnutzung	11
3.1. Nutzung für Wohnzwecke, Urlaub am Bauernhof und Vermietung.....	12
3.2. Weitere Nutzungen.....	14
3.3. Bestimmungen für die Abwasserentsorgung	15
3.4. Trinkwasseruntersuchung	16
4. Beispiel: ÖEK und Flächenwidmungsplan	17
5. DORIS.....	18

Die Örtliche Raumplanung

Die Örtliche Raumordnung wird von der Gemeinde getragen und bedient sich folgenden Planungsinstrumenten:

- Örtliches Entwicklungskonzept
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan

Speziell für die Landwirtschaft hat das „Örtliche Entwicklungskonzept“ und der „Flächenwidmungsplan“ Bedeutung.

1. Das Örtliche Entwicklungskonzept

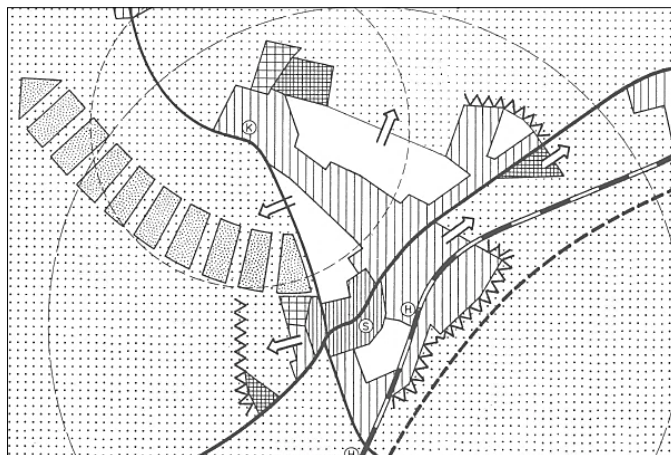
Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) beschreibt einen Leitfaden für die geordnete und durchdachte Weiterentwicklung des Gemeindegebietes.

Beispielhaft werden die Siedlungs- und Bautätigkeit, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft und die Verkehrsplanung genannt.

Das Örtliche Entwicklungskonzept...

- ... verfolgt langfristige Planungsziele und wird demnach auf einen Zeitraum von mindestens 10 Jahre ausgelegt.
- ... bezieht die Gemeindegewerinnen und Bürger durch Mitsprache- und Mitgestaltungsrecht sowie die Interessensvertretung auf Ortsebene (Ortsbauernausschuss) in die Weiterentwicklung ein.
- ... stellt die Basis für den Flächenwidmungsplan dar.

Die Schwerpunkte liegen auf der Ausweisung von Gebieten mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft (agrarisches Kernzonen), Neuaufforstungsgebieten sowie künftigen Baulandbedarf.



Quelle: Amt der Oö. Landesregierung

Agrarische Kernzonen (Gebiete mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft)

Unter agrarischen Kernzonen sind Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu verstehen. Mit ihnen soll die geordnete Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe und in Folge die Vermeidung von Konfliktsituationen im Siedlungsraum sichergestellt werden. Beispielsweise können im Zuge von Stallbauverfahren Nachbarschaftskonflikte aufgrund befürchteter Geruchsbelästigungen entstehen. Daraus können Verzögerungen im Bauvorhaben resultieren.



Neuaufforstungsgebiete

Die Neuaufforstung ist im Oö. Alm- und Kulturlächenschutzgesetz geregelt. Neuaufforstungsgebiete selbst sind im ÖEK sowie im Flächenwidmungsplan auszuweisen.

Innerhalb eines Neuaufforstungsgebiets besteht keine Flächenbeschränkung hinsichtlich Aufforstung. Ein Mindestabstand von 5 m zu Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

Außerhalb eines Neuaufforstungsgebiets besteht eine Flächenbeschränkung hinsichtlich Aufforstung. Die beabsichtigte Aufforstung (max. 2 ha) ist vor der geplanten Durchführung bei der Bürgermeisterin/beim Bürgermeister anzuzeigen.



Künftiger Baulandbedarf

Der künftige Baulandbedarf, umgangssprachlich gerne als „Bauerwartungsland“ bezeichnet, ist im ÖEK auszuweisen. Für ein im ÖEK ausgewiesenes Bauland besteht **KEINE** Rechtskraft. Diese wird erst durch die Übernahme in den Flächenwidmungsplan erlangt.



2. Der Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan beruht auf den allgemeinen Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Der Flächenwidmungsplan ist auf einen Planungszeitraum von 5 Jahren auszurichten und spätestens alle 10 Jahre von der Gemeinde zu prüfen. In Übereinstimmung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept ist für das gesamte Gemeindegebiet die Widmung in

- Bauland
- Verkehrsflächen
- Grünland

vorzunehmen. Konkret bedeutet dies:

Keine Parzelle bleibt ohne Widmung!

Einwendungen und Stellungnahmen

Der Flächenwidmungsplan (FWPL) ist eine Verordnung des Gemeinderates. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf eine gewisse Widmung.

Gegen einen FWPL kann nicht berufen werden, jedoch können Einwendungen gegen geplante Widmungen vorgebracht werden. Hierbei entscheidet der Gemeinderat autonom über diese Einwendungen. Ist die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer mit der Entscheidung der Gemeinde nicht einverstanden, steht ihr bzw. ihm grundsätzlich kein ordentliches Rechtsmittel und damit auch kein Instanzenzug zu. Bei der Erlassung eines Flächenwidmungsplanes hat auch die Landwirtschaftskammer (Bezirksbauernkammer) das Recht, eine Stellungnahme abzugeben.

Ankündigung eines Flächenwidmungsplanes

Die Änderung eines Flächenwidmungsplanes ist mittels Anchlages auf der Amtstafel und im amtlichen Mitteilungsblatt anzukündigen. Innerhalb von 4 Wochen besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.

Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen.

2.1. Bauland

Neue Baulandwidmung

Die Baulandwidmung kann auf 2 Arten erfolgen:

1. Durch die Gemeinde selbst

D.h. ohne ausdrücklichen Willen oder sogar gegen den Willen der Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer.

2. Über Antrag der Eigentümer

Die Gemeinde kann in diesem Fall...

- ... diesem Begehren ohne weitere Auflagen stattgeben,
- ... die Umwidmung ablehnen,
- ... die Baulandwidmung an einen **Baulandsicherungsvertrag** binden: Verkauf zum örtlichen Preis, Verkauf an von der Gemeinde namhaft gemachten Personen, Verkauf innerhalb eines festgelegten Zeitraumes oder Übernahme von Planungskosten bei Änderung des Flächenwidmungsplanes etc.

Vor- und Nachteile der Baulandwidmung

+ Baulandverkaufsmöglichkeit	- Aufschließungsbeiträge
+ Bauland für weichende Erbinnen und Erben	- Auswirkungen auf den Einheitswert
+ Wertsteigerung	- Zersiedelung

Bauland teilt sich in

Wohngebiet / Dorfgebiet / gemischtes Baugebiet / Betriebsbaugebiet etc.

Widmungskategorie „Wohngebiet“

Wohngebiete sind primär für den dauernden Wohnbedarf vorgesehen. Die dortige Bevölkerung hat einen Anspruch auf Schutz vor Lärm- und Geruchsmissionen. Vor allem Stallbauprojekte unterliegen einer sorgfältigen Prüfung hinsichtlich ihrer Auswirkung auf umliegende Wohngebiete. Die Haltung von Nutztieren ist nicht gestattet.

Widmungskategorie „Dorfgebiet“

Im Dorfgebiet hat die Land- und Forstwirtschaft Vorrang. Die Errichtung von Wohngebäuden ist zwar zulässig, die ansässige Bevölkerung hat jedoch ein ortsübliches Maß an Gerüchen zu dulden.

Vorteile im Vergleich zum Grünland:

Betriebe im Dorfgebiet müssen im Gegensatz zu Betrieben im Grünland für Neubauten keine landwirtschaftliche Notwendigkeit nachweisen. Sie benötigen daher kein agrartechnisches Gutachten. Für Bauten im Dorfgebiet ist auch keine Genehmigung durch den Natur- und Landschaftsschutz erforderlich. Somit ist das Bauen im Dorfgebiet grundsätzlich leichter als im Grünland möglich.

Nachteile im Vergleich zum Grünland:

Die Hofstellen im Dorfgebiet weisen häufig beengte Verhältnisse auf. Bei betrieblichen Entwicklungen, wie beispielsweise einem neuen Stall, stellt der knappe Raum eine Herausforderung für die Planer dar. Die räumliche Enge zu benachbarten Wohnhäusern erfordert überdies gegenseitiges Verständnis. Insbesondere bei Stallneu- oder Umbauten ist auf die Wohnbevölkerung Rücksicht zu nehmen. Die bodenunabhängige Nutztierhaltung ist im Dorfgebiet nicht gestattet.

2.2. Aufschließungsbeiträge im Bauland

Bei Bauland ist die Gemeinde gesetzlich zur Einhebung sogenannter Aufschließungsbeiträge verpflichtet.

Folgende Voraussetzungen müssen dazu gleichzeitig erfüllt sein:

- Das Bauland muss im Flächenwidmungsplan gewidmet sein.
- Das Bauland muss unbebaut sein.
- Das Bauland muss aufgeschlossen sein (Straße inkl. Kanal/Wasser bzw. nur Kanal/Wasser).

Der Aufschließungsbeitrag wird von der Gemeinde in fünf Jahresraten zu je 20% vorgeschrieben. Der eingezahlte Beitrag wird mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert und bei einem tatsächlichen Anschluss von der dann gültigen Gebühr abgezogen.

Wenn nach der Entrichtung des Beitrages das Bauland noch immer unbebaut ist, wird ein jährlicher Erhaltungsbeitrag bis zur Bebauung eingehoben.

Bilden Grundstücke zusammen mit einem bebauten Grundstück eine untrennbare wirtschaftliche Einheit, ist kein Aufschließungsbeitrag zu entrichten (Beispiel: neben dem Hof befindet sich eine unbebaute Bauparzelle, die für den Betrieb genutzt wird).

Ausnahmen vom Aufschließungsbeitrag sind möglich wenn...

- ... die Antragstellung für die Ausnahme binnen 4 Wochen nach **Zustellung der Vorschreibung** (nicht nach Rechtskraft des Bescheides!) erfolgt,
- ... es sich um keine Baulücke handelt,
- ... die Ausnahmegenehmigung den Interessen der geordneten Siedlungsentwicklung nicht entgegensteht. Insbesondere solchen, die im Entwicklungskonzept zum Ausdruck kommen;

Die Bewilligung der Ausnahme vom Anschließungsbeitrag hat zur Folge, dass...

- ... die Errichtung von bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben für 10 Jahre nicht erlaubt ist (Bausperre!).
- ... dieser Umstand im Grundbuch über Antrag der Gemeinde ersichtlich wird.

Die Ausnahme kann nur „**einmalig**“ beantragt werden.

Eine vorzeitige Aufhebung der 10-jährigen Ausnahmebewilligung, die mit einem Bauverbot verbunden ist, ist jedoch möglich. Dabei sind die Anschließungsbeiträge und die Erhaltungsbeiträge, die ohne Erteilung der Ausnahme für die betreffende Fläche angefallen wären und ein Betrag von 2,- Euro je m² der betreffenden Fläche zu entrichten.

Erhaltungsbeitrag

Nach voller Entrichtung des Anschließungsbeitrages für Wasser und/oder Kanal wird nach dem fünften Jahr ein Erhaltungsbeitrag vorgeschrieben.

Dieser beträgt derzeit für:

- Kanal: 0,24 Euro je m² und Jahr
- Wasser: 0,11 Euro je m² und Jahr

Im Falle einer Ausnahmebewilligung des Anschließungsbeitrages entfällt der Erhaltungsbeitrag.

BERECHNUNG DES AUFSCHLIEßUNGSBEITRAGES

1. Aufschließungsbeitrag für Kanal und Wasser

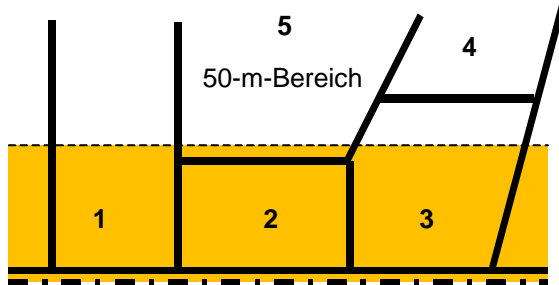


Abbildung 1: Beispiel Aufschließungsbeitrag für Kanal und Wasser

Es wird jene Fläche herangezogen, die innerhalb des 50-m-Bereiches zum Kanal bzw. zur Wasserleitung liegt.

Mindestens werden jedoch 500 m² unterstellt!

Am Beispiel in Abbildung 1 ist für die Flächen 1,2,3 und 5 der Beitrag zu entrichten.

2. Aufschließungsbeitrag für Wege und Straßen

Der Aufschließungsbeitrag für den Weg wird von der Grundstücksfläche abgeleitet.

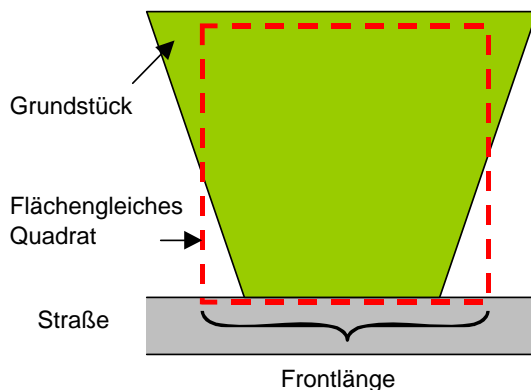


Abbildung 2: Beispiel Aufschließungsbeitrag für Wege und Straßen

Das Grundstück wird als flächengleiches Quadrat aufgefasst. Die Seite des Quadrates wird als "Frontlänge" bezeichnet. Rechnerisch erhält man die Frontlänge, indem man die Wurzel aus der Grundstücksfläche bildet.

Die Straßenbreite wird in der Rechnung generell mit 3 m angesetzt. Der Kostensatz pro m² Straße beträgt 72,- Euro.

Berechnung:

$$\text{Aufschließungsbeitrag} = (\text{Frontlänge} \times \text{Straßenbreite} \times \text{Kostensatz}) \\ = \text{Wurzel aus Grundstücksfläche} \times 3 \times 72$$

Endergebnis:

Der errechnete Betrag ist bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben um 60% zu verringern.

Für die Wegerrichtung früher geleistete Beiträge sind von der Gemeinde VPI-wertgesichert anzurechnen (finanzielle Beiträge, Robotleistungen, Sachleistungen etc.). Nicht jedoch die einstige Grundabtregung für die Straße.

2.3. Grünland

„Grünland“ bezeichnet im Flächenwidmungsplan all jene Flächen, die nicht als „Bauland“ oder „Verkehrsfläche“ gewidmet sind. Mit Ausnahme von mit Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Ödland gewidmete Flächen, bedarf es im Flächenwidmungsplan einer besonderen Widmung (Sonderausweisung im Grünland).



Bedeutende Sonderwidmungen (Sonderausweisungen) in der Landwirtschaft:

- **Grünzüge, Trenngrün**
Diese Grünlandflächen dienen zur Trennung verschiedener Widmungsarten, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden. In Grünzügen herrscht zumeist Bauverbot!
- **Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen** wie beispielsweise **Bodenunabhängige Nutztierhaltung** (Betriebe, die Tierfutter nicht überwiegend aus eigenen Flächen bereitstellen können).
- **Neuaufforstungsgebiete**
- **Sonderausweisung für Tierhaltung nahe Wohngebieten**
Für den Neu- bzw. Zubau von Schweine- und Geflügelställen ist eine Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan erforderlich, wenn sich im Umkreis von 300 m ein Wohngebiet befindet und durch den Neu- bzw. Zubau mehr als 40% des Schwellenwertes einer Umweltverträglichkeitsprüfung „nahe Siedlungsgebieten“ (UVP) überschritten werden (= 560 Mastschweine, 180 Zuchtsauen, 17.000 Masthühner, 16.000 Legehennen und Junghennen).

Errichtung von Bauten im Grünland

Im Grünland sind nur für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grünlandes „nötige“ Bauten und Anlagen zulässig. In der Regel sind dies Bauten und Anlagen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung (Wohnhaus, Maschinenhalle etc.). Im Zweifelsfall wird die Notwendigkeit des Gebäudes durch ein agrartechnisches Gutachten geklärt.

Auszugshäuser

Die Errichtung eines Auszugshauses ist ausschließlich unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Es ist kein Platz im Hauptgebäude oder ein Zubau ist unmöglich.
- Das Auszugshaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude.
- Es wird keine eigene Einlagezahl eröffnet (eine Abtrennung von der Stammliegenschaft ist rechtlich unzulässig und baubehördlich nicht bewilligungsfähig!).



3. Die außeragrарische Raumnutzung

Für bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude besteht die Möglichkeit einer außeragrарischen Nutzung. Eine außeragrарische Raumnutzung ist nur für mehr als **fünf Jahre** land- und forstwirtschaftlich verwendete Gebäude möglich. Die Errichtung eines Neubaus für eine außeragrарische Raumnutzung ist nicht zulässig.

Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls **nicht** vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre, in dem derzeit eine außeragrарische Raumnutzung vorliegt.

Beispiel: Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, der einen Teil der Hofstelle für außeragrарische Zwecke nutzt, plant einen Neu- oder Zubau. Es wird nun geprüft, ob anstatt des Neu- oder Zubaus auch derzeit außeragrарisch verwendete Gebäudeteile verwendet werden können. Das kann dazu führen, dass bestehende außeragrарische Nutzungen aufgelöst werden müssen.

Hofstellen, die nicht mehr der aktiven Bewirtschaftung dienen, können teilweise erneuert werden.

Der Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur an gleicher Stelle einmalig und im untergeordneten Umfang bezogen auf die Hofstelle zulässig (= weniger als die Hälfte).

Neubau von Kleingebäuden

Unter folgenden Voraussetzungen ist ein Abbruch und gänzlicher Neubau eines Kleingebäudes zulässig:

- Er darf höchstens 150 m² **bebaute Fläche** aufweisen (Keller 150 m², EG 150 m², OG 150 m²),
- das Gebäude muss mindestens **zehn Jahre** im Eigentum der Antragstellerin bzw. des Antragstellers stehen
- und **während der letzten zehn Jahre** vor dem Antrag auf Sonderausweisung **zumindest fünf Jahre durch die Eigentümerin oder den Eigentümer durchgehend bewohnt** worden sein. Erbinnen bzw. Erben sind der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten.

Der Ersatzbau darf höchstens **150 m² Wohnnutzfläche** aufweisen.

3.1. Nutzung für Wohnzwecke, Urlaub am Bauernhof und Vermietung

Ohne eine Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan sind im Dorfgebiet oder im Grünland maximal **vier** Wohneinheiten zulässig. Der Wohnbedarf für die bäuerliche Familie ist darin bereits inbegriffen.

Beispiel für die Nutzung von vier Wohneinheiten: Eine Wohneinheit für die Bewirtschafterin bzw. den Bewirtschafter, eine Wohneinheit für die Übergeberin bzw. den Übergeber und zwei Wohneinheiten für die Vermietung.

Auch in **leerstehenden landwirtschaftlichen Betrieben** dürfen vier Wohneinheiten (bspw. für die Vermietung) errichtet werden: Voraussetzung ist, dass das Gebäude erhaltungswürdig und an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist.

Im **Grünland können mittels Sonderausweisung** im Flächenwidmungsplan mehr als vier Wohneinheiten eingebaut werden. Ein Antrag auf mehr als vier Wohneinheiten wird dann vom Amt der Landesregierung geprüft. Nutzungskonflikte mit nahegelegenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sind zu vermeiden.

Änderung des Verwendungszweckes (Oö. Bauordnung)

Land- und forstwirtschaftliche Gebäude sind ausschließlich für die land- und forstwirtschaftliche Zweckbestimmung baurechtlich bewilligt.

Jede Änderung des Verwendungszweckes

- die Vermietung von Wohnungen und Räumlichkeiten für Gewerbebetriebe auf land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist eine solche –
- erfordert eine baurechtliche Bewilligung!**

BEISPIELE FÜR URLAUB AM BAUERNHOF UND FERIENWOHNUNGEN

Auf einem Bauernhof können bis zu 22 Betten ohne Gewerbeberechtigung und ohne Sonderausweisung angeboten werden. Dabei entfällt ein Teil der Betten auf die Privatzimmervermietung, der andere Teil auf Ferienwohnungen.

Beherbergungsbetriebe mit mehr als 20 Betten müssen **barrierefrei** geplant und ausgeführt sein.



Maximale Belegung, ohne dass eine gewerbliche Zimmervermietung vorliegt:

1. Privatzimmervermietung – 10 Betten (UaB)

Ein land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerb liegt bis zu 10 Betten vor.

2. Ferienwohnungen – 12 Betten (reine Vermietung ohne Dienstleistungen)

Da Mieteinkünfte nicht zu land- und forstwirtschaftlichen Einkünften zählen, handelt es sich bei Ferienwohnungen um eine außeragrarisches Raumnutzung. Wie in Beispiel 1 und 2 ersichtlich, sind ohne Sonderausweisung auf der Hofstelle nur 4 Wohnungen zulässig.

▪ Beispiel 1:

Situation: Am Hof wohnen die Übergeber sowie die Betriebsführer. Neben der Privatzimmervermietung sind Ferienwohnungen geplant.

Frage: Wie viele Ferienwohnungen dürfen ohne Sonderausweisung eingerichtet werden?

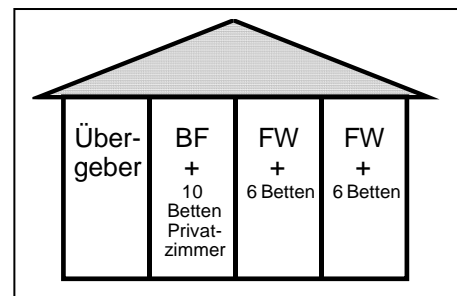
Antwort:

Wohnung 1: Die Übergeber

Wohnung 2: Die Betriebsführer (BF) inkl. 10 Betten Privatzimmervermietung

Wohnung 3: Ferienwohnung (FW) mit 6 Betten

Wohnung 4: Ferienwohnung (FW) mit 6 Betten



▪ **Beispiel 2:**

Situation: Am Hof wohnen nur die Betriebsführer. Neben der Privatzimmervermietung sind Ferienwohnungen geplant.

Frage: Wie viele Ferienwohnungen dürfen ohne Sonderausweisung eingerichtet werden?

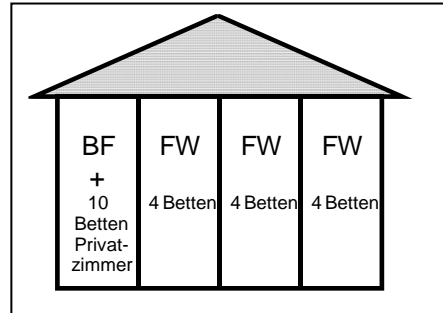
Antwort:

Wohnung 1: Die Betriebsführer (BF) inkl. 10 Betten
Privatzimmervermietung

Wohnung 2: Ferienwohnung (FW) mit 4 Betten

Wohnung 3: Ferienwohnung (FW) mit 4 Betten

Wohnung 4: Ferienwohnung (FW) mit 4 Betten



3.2. Weitere Nutzungen

Diese sind für Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe ohne Sonderausweisung möglich.

Klein- und Mittelbetriebe

Die betriebliche Verwendung ist nur für nicht wesentlich störende Betriebe, die in einem gemischten Baugebiet zulässig sind, möglich. Beispiele sind:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fleischhauerei ohne Schlachtbetrieb ▪ Holzbildhauerei ▪ Modelltischlerei ▪ Gas-, Wasser- & Sanitärinstallation ▪ Reparatur an Elektroanlagen- & Geräten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachdeckerei und Anstreicherei ▪ Fußboden-, Platten- & Fliesenlegerei ▪ Gasthäuser, Raststätten, Ausflugs-gasthäuser, Jausen- & Imbiss-stationen mit bis zu höchstens 150 Sitzplätzen
---	---

Darüber hinausgehende Verwendungen für betriebliche Zwecke bedürfen im Einzelfall der Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan, im Zuge derer die Art der zulässigen Verwendung festgelegt wird.



Abbildung 3: Typische bayerische Mostbuschenschank

3.3. Bestimmungen für die Abwasserentsorgung

Für land- und forstwirtschaftliche Objekte kann um eine Ausnahme vom Kanalanschluss angesucht werden, sofern genug selbstbewirtschaftete

- Nutzflächen (Richtwert 0,7 ha pro gemeldeter Person) als auch genug
- Grubenraum (Richtwert 17,5 m³ pro gemeldeter Person) vorhanden sind.

Für Objekte oder Objektteile mit „außeragrarischer Raumnutzung“ besteht keine Ausnahmemöglichkeit vom Kanalanschluss!

Innerhalb der 50-m-Zone zum öffentlichen Kanal

Es besteht in jedem Fall Anschlusspflicht an den Kanal für die Räumlichkeiten bzw. Gebäudeteile der außeragraren Verwendung. Für den übrigen Teil des Bauernhofes kann sehr wohl die Ausnahme von der Anschlusspflicht beantragt werden!

Außerhalb der 50-m-Zone zum öffentlichen Kanal

Hier erfolgt die Unterscheidung zwischen häuslichem und betrieblichem Abwasser.

- **Häusliches Abwasser:** Es stammt aus Küchen, Sanitärräume, Waschräume etc. Eine Einleitung in eine Senkgrube ist erlaubt, sofern in vier Wochen durchschnittlich nicht mehr als 50 m³ Abwasser aus dem Bereich der außeragraren Raumnutzung anfällt.

Der Grubenraum muss mindestens für zwei Monate ausreichen. Zu beachten ist jedoch, dass mit einem solchen Lagerraum die kalte Jahreszeit nicht überbrückt werden kann. Überschüssiges Abwasser müsste demnach in eine Kläranlage gebracht bzw. in einer anderen Grube zwischengelagert werden. Ein entsprechend großer Lagerraum wird daher empfohlen.

Eine Ausbringung auf landwirtschaftliche Nutzflächen ist möglich, sofern die Ausbringungsfläche max. 10 km entfernt ist. Eine Ausbringung auf hoffremde Flächen ist ebenfalls möglich, falls diese auf mindestens 10 Jahre vertraglich gesichert sind.

Anmerkung: Fällt mehr als durchschnittlich 50 m³ Abwasser in vier Wochen an, so ist ein Kanalanschluss bzw. eine Kleinkläranlage erforderlich.

- **Betriebliches Abwasser:** Dieses Abwasser stammt aus Produktionsprozessen (z.B. Autowaschanlage etc.).

Betriebliches Abwasser darf nur dann in eine Senkgrube abgeleitet werden, wenn in einem Zeitraum von vier Wochen normalerweise nicht mehr als 50 m³ anfallen. Bei einem höheren Abwasseranfall wäre ein Kanalanschluss erforderlich.

Der Lagerraum der Senkgrube muss für mindestens vier Wochen ausreichen.

Das Abwasser ist in eine Übernahmestelle zu transportieren bzw. nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Eine Ausbringung auf landwirtschaftliche Flächen ist nicht gestattet!

3.4. Trinkwasseruntersuchung

Trinkwasser ist ein Lebensmittel und unterliegt strengen Hygienebestimmungen.

Sobald Wasser in Verkehr gebracht wird, ist eine jährliche Trinkwasseruntersuchung verpflichtend. Dies ist unter anderem der Fall bei:

- Vermietungen
- Urlaub am Bauernhof
- Ferienwohnungen
- Direktvermarktung

Der Trinkwasserbefund umfasst einen chemisch-physikalischen sowie einen bakteriologischen Teil und ist der Sanitätsbehörde unaufgefordert zu übermitteln.



4. Beispiel: ÖEK und Flächenwidmungsplan

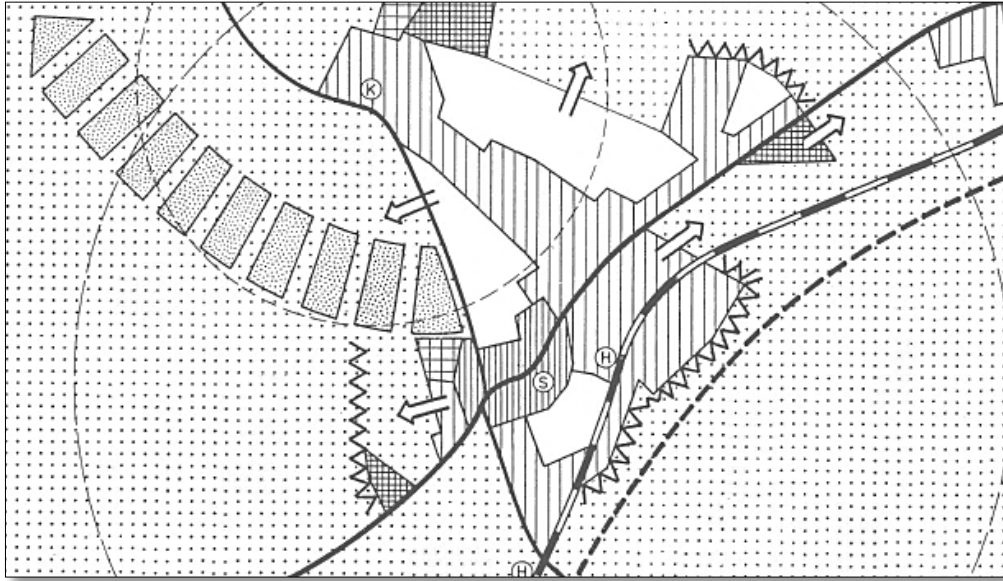


Abbildung 4: Beispiel eines Funktionsplanes für ein Örtliches Entwicklungskonzept
Quelle: Amt der Oö. Landesregierung

Die Pfeile zeigen die Richtung, in welche sich die Widmung ausdehnen darf.
Die gezackten Linien zeigen die derzeitigen Grenzen der Ausdehnung. Der dicke Pfeil zeigt die Freihaltezone für die Landwirtschaft an.

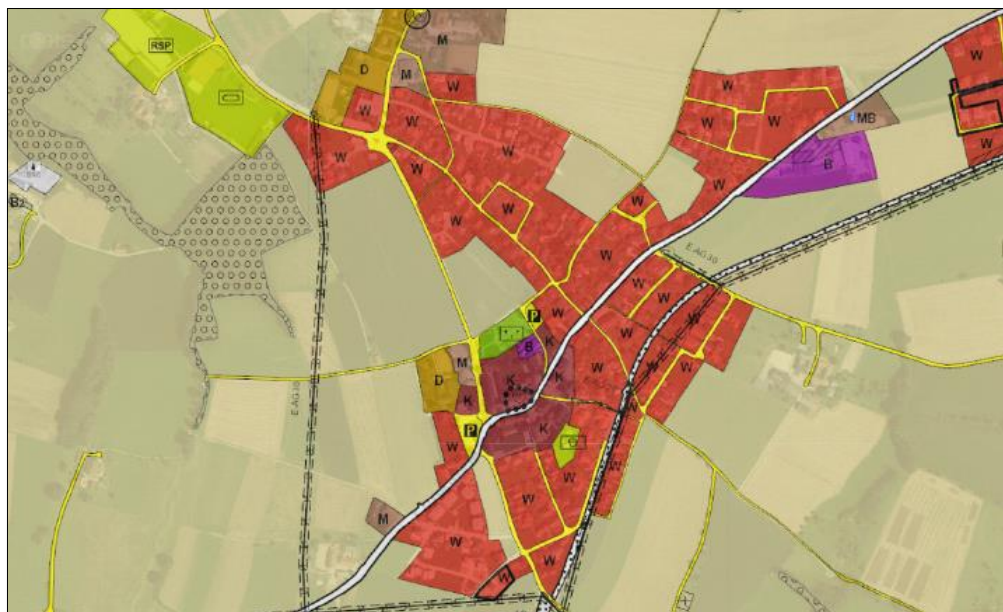


Abbildung 5: Beispiel eines heutigen Flächenwidmungsplanes (Quelle: DORIS)

Der heutige Flächenwidmungsplan baut auf dem Örtlichen Entwicklungskonzept auf.

Zeichenerklärung: Olivgrün - Grünland, Rot - Wohngebiet, Ocker - Dorfgebiet, Braun - Mischbaugewerbegebiet, Violett - Betriebsbaugewerbegebiet, Gelb - Straße.

5. DORIS

Nachstehend findet sich eine kurze Erklärung zum Umgang mit dem digitalen Oberösterreichischen Raum- und Informations-System (**DORIS**) des Amtes der Oö. Landesregierung.

Einsatzmöglichkeiten

Das digitale oberösterreichische Rauminformationssystem bietet einen online Zugriff auf eine Reihe geografischer Basisdaten (bspw. österreichische Grundkarten, Flächenwidmungsplan, Kataster, Orthofotos etc.) und Fachdaten.

Anwendung

- Gehen Sie auf <https://doris.ooe.gv.at/> – Karten – Basiskarten – Kataster
- Es öffnet sich ein neues Fenster oder eine neue Registerkarte am Browser
- Geben Sie rechts oben unter **Suche (1)** die gewünschte Adresse ein
- Es öffnet sich ein weiteres neues Fenster
- Im linken unteren Bereich finden Sie den Punkt **Karten Center (2)**, unter dem Sie verschiedene Kartenansichten und Informationen abrufen können (am häufigsten werden der Flächenwidmungsplan und der Kataster verwendet)
- Erklärungen zu den abgerufenen Kartenansichten finden Sie unter dem Punkt **Legende (3)**, im linken unteren Bildschirmbereich
- Als Orientierung soll Abbildung 6 unterstützen

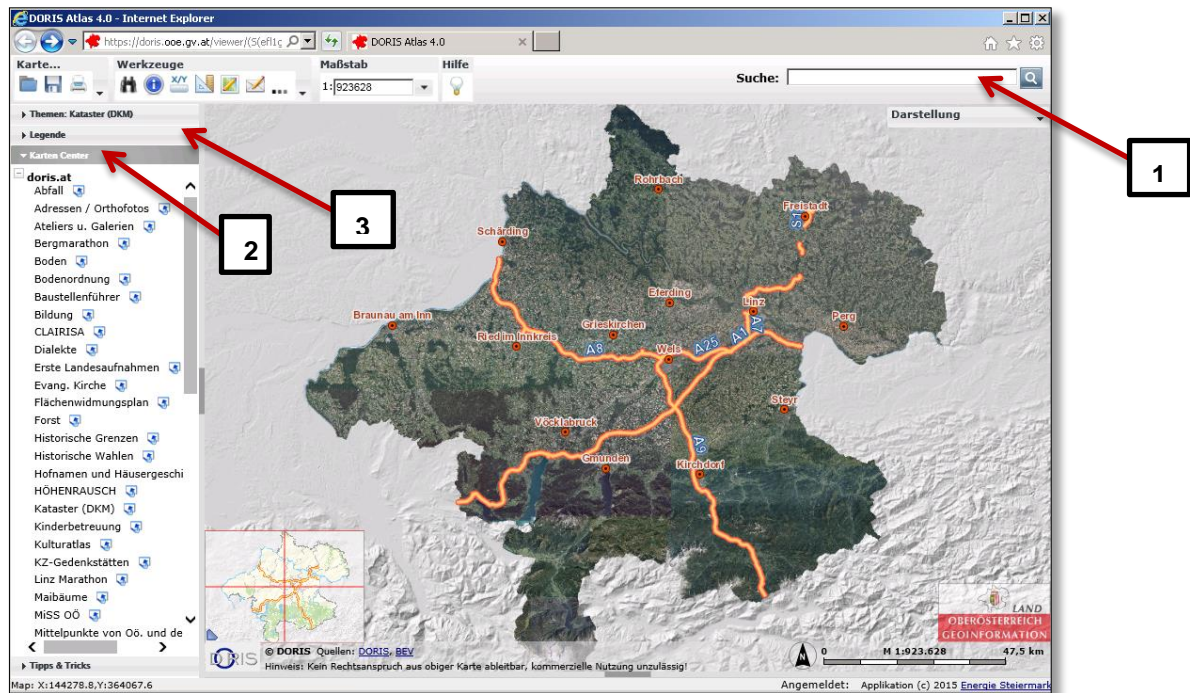


Abbildung 6: Bildschirmsicht DORIS

BEISPIELE FÜR DIE ANWENDUNG

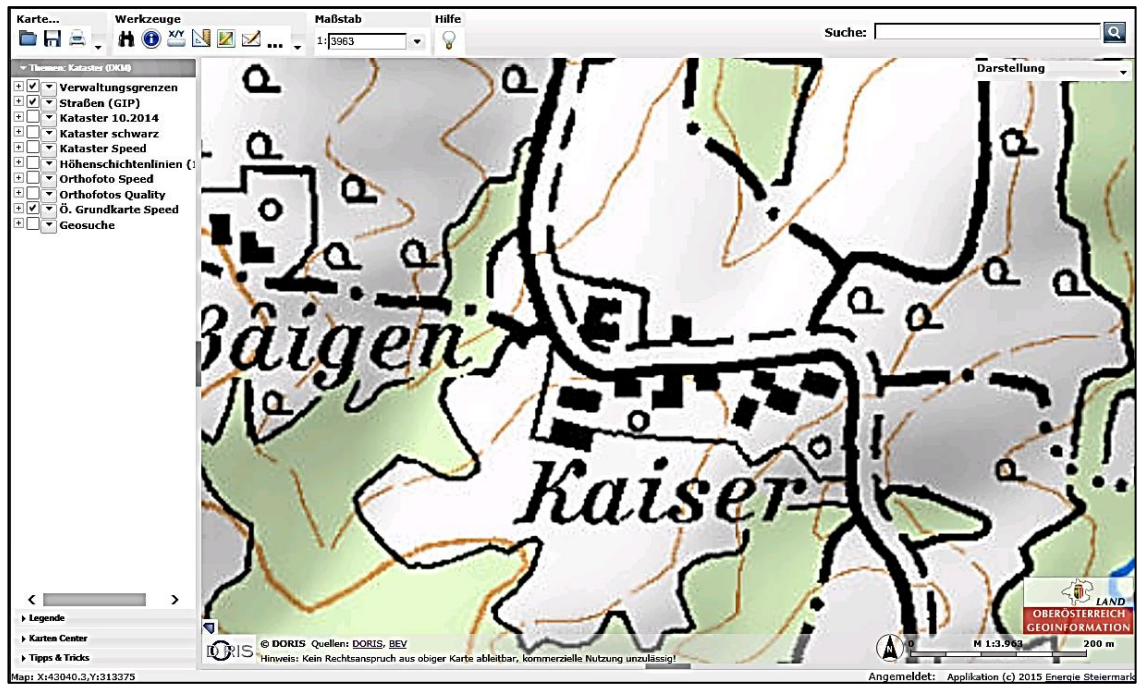


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Ö. Grundkarte

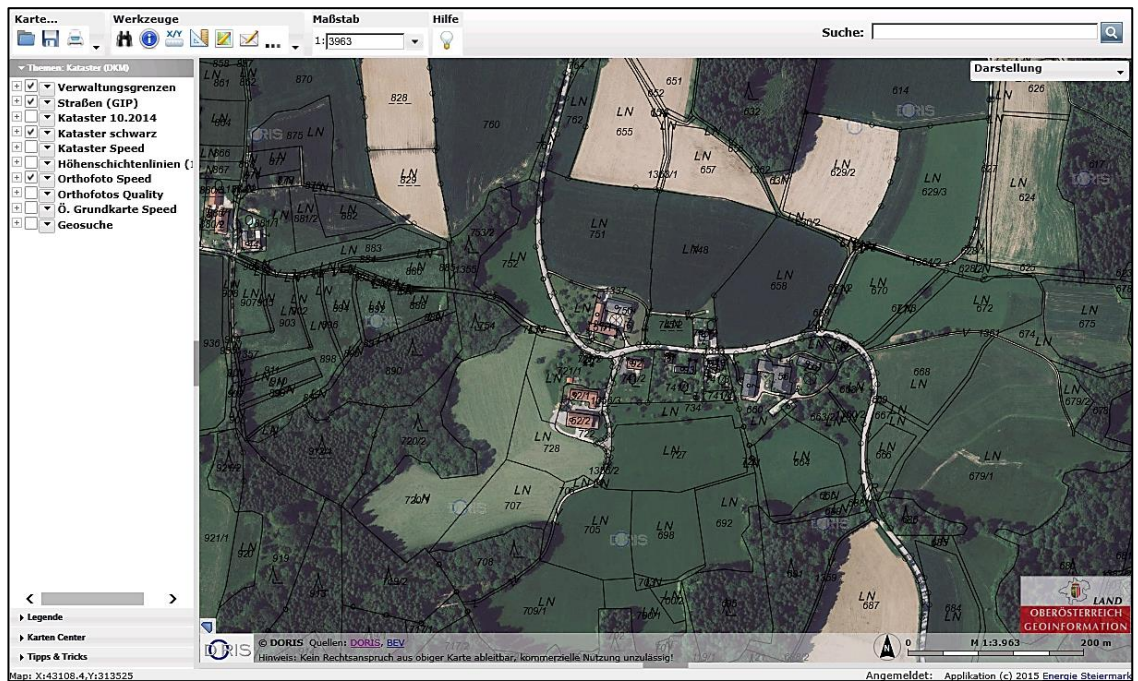


Abbildung 8: Derselbe Ausschnitt als Orthofoto mit Kataster

Impressum:

Herausgeber: Landwirtschaftskammer OÖ, Rechtsabteilung
Auf der Gugl 3, 4021 Linz

Inhalt: DI Christoph Zaussinger

Gestaltung, Lektorat: DIⁱⁿ Julia Anna Jungmair B.A.

Fotos: Landwirtschaftskammer OÖ

© 2015 Landwirtschaftskammer Oberösterreich | Alle Rechte vorbehalten

Nachdruck, Kopieren und Vervielfältigung - auch auszugsweise - nur mit Genehmigung des Herausgebers; für Vollständigkeit und Richtigkeit kann seitens des Herausgebers und des Autoren keine Haftung übernommen werden.

Stand: November 2015