

Flächenwidmungsplan - Umwidmungsverfahren

Eine Information der Landwirtschaftskammer OÖ

Rechtsabteilung

Stand: 2014-04

Die Flächenwidmung erfolgt durch die Gemeinde in zwei Schritten. Zuerst wird das **Örtliche Entwicklungskonzept** erstellt und darauf aufbauend der **Flächenwidmungsplan**.

Das örtliche Entwicklungskonzept

Das **örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK)** ist ein Leitfaden für die Weiterentwicklung einer Gemeinde. Die Siedlungs- und Bautätigkeit, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft, die Verkehrsplanung usw. soll in ein geordnetes Nebeneinander gebracht werden.

Das ÖEK verfolgt längerfristige Planungsziele und wird auf einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ausgelegt.

Die Bürger haben ein Mitsprache- und Mitgestaltungsrecht, ebenso der Ortsbauernausschuss.

Tipp: Besorgen Sie sich einen Auszug des ÖEK auf dem Gemeindeamt. Somit lässt sich die künftige Entwicklung der Flächenwidmung nachvollziehen.

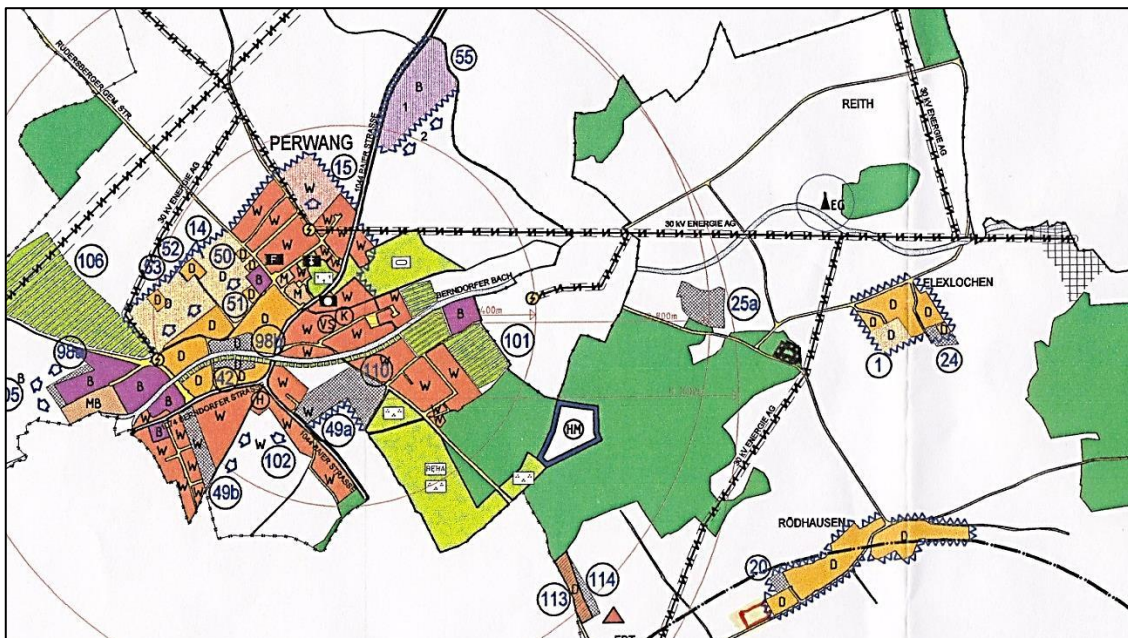


Bild: ÖEK

Der Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan ist die konkrete Umsetzung des ÖEK.

Für das gesamte Gemeindegebiet ist die Widmung in Bauland, Verkehrsflächen, Grünland vorzunehmen.

Der Flächenwidmungsplan ist auf einen Planungszeitraum von 5 Jahre auszurichten. Die Gemeinde hat den Flächenwidmungsplan mindestens alle 10 Jahre zu überprüfen.

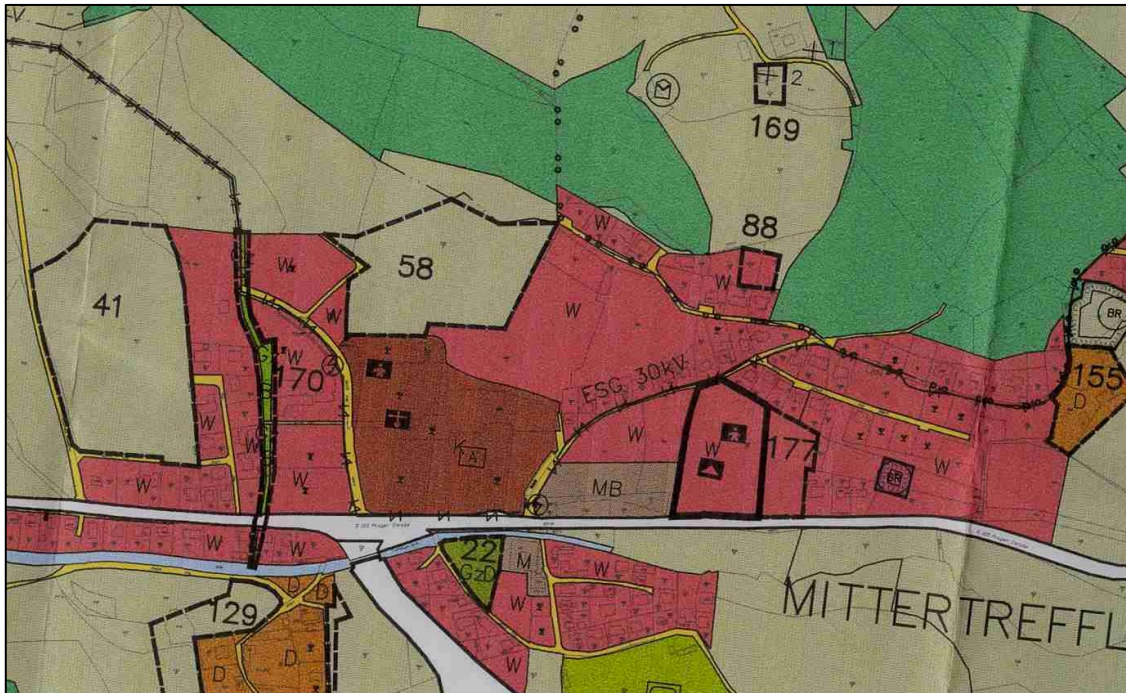


Bild: Flächenwidmungsplan

Einwendungen/Stellungnahmen

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

Gegen einen FWPL kann man nicht berufen, jedoch können Einwendungen gegen geplante Widmungen vorgebracht werden. Der Gemeinderat entscheidet autonom über diese Einwendungen. Dem Grundeigentümer steht grundsätzlich kein ordentliches Rechtsmittel und damit auch kein Instanzenzug zu, wenn er mit der Entscheidung der Gemeinde nicht einverstanden ist.

Ankündigung eines Flächenwidmungsplanes

Die Änderung eines Flächenwidmungsplanes ist mittels Anschlages auf der Amtstafel anzukündigen. Gibt die Gemeinde ein Mitteilungsblatt heraus, so ist die Änderung auch dort anzukündigen.

Falls ein Grundbesitzer von einer Änderung einer Flächenwidmung betroffen ist, muss er von der Gemeinde schriftlich verständigt werden.

Innerhalb von **4 Wochen** ab dem Anschlag besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. Danach stimmt der Gemeinderat über die Änderung ab.

Bei der Erlassung eines Flächenwidmungsplanes hat auch die Landwirtschaftskammer (Bezirksbauernkammer) das Stellungnahmerecht. Eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer nimmt nicht auf Einzelinteressen Rücksicht. Sie hat sich mit generellen Fragen der Landwirtschaft auseinanderzusetzen. z.B. wie wirkt sich die geplante Änderung auf die Existenz- und Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft aus?

Unterschied zwischen den Baulandkategorien

- Im **Dorfgebiet** hat die Land- und Forstwirtschaft Vorrang. Die Bewohner haben ein gewisses Maß an Gerüchen und Lärm zu dulden.
- Im **Wohngebiet** hat die Wohnbevölkerung Vorrang. Die Bewohner genießen einen hohen Schutz in Bezug auf Geruchs- oder Lärmbelästigungen. Nutztierhaltung ist verboten.
- Im **Mischbaugebiet** sind Betriebe, die die Umgebung wesentlich nicht stören sowie Wohnhäuser gestattet. Nutztierhaltung ist verboten.
- Im **Betriebsbaugebiet** befinden sich Betriebe, die die Umgebung stören können (Lärm, Staub, Geruch,...). Nutztierhaltung ist verboten.

Auflistung möglicher Einwendungen bei Stellungnahmen

Fall A) Heranrückende Bebauung

- Nutzungskonflikte sind absehbar
- Vor allem Problem für tierhaltende Betriebe
 - Geruchsimmissionen wegen Stallgerüchen und Gülleausbringung,
 - Lärm durch Traktoren und Stalllüftung,
 - Probleme bei der künftigen Genehmigung von Stallbauten
- Anrainer im Bauland genießen einen hohen Schutzanspruch. Strenge Auflagen bei Stalllüftungen und Güllegruben sind die Folge.
- Widerspruch zu folgenden Raumordnungsgrundsätzen
 - Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft;
 - Bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen;
 - Vermeidung späterer Nutzungskonflikte

Fall B) Betriebsbaugebiet

- Es werden xy Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht.
- Generelle Forderung, dass Baulandwidmungen möglichst flächenschonend und sparsam durchgeführt werden.
- Die aktiven Landwirte sollen ausreichend Flächen mit guter Bonität vorfinden können, um ihre Existenz auch künftig absichern zu können. Durch Betriebsbaugebiete gehen oft die besten Flächen für die Landwirtschaft verloren.
- Betriebsbaugebiet darf bei den Nachbarn nicht zu unzumutbaren Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen führen.
- Betriebsbaugebiet weisen viele befestigte Flächen auf. Oberflächenwässer darf nicht auf landwirtschaftliche Grundstücke abgeleitet werden.

Fall C) Bauland unterhalb erosionsgefährdeter Flächen

- Hangaufwärts der zur Umwidmung anstehenden Parzelle Nr. XY befinden sich Ackerflächen.
- Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es im Zuge von Starkregenereignissen zu vermehrten Oberflächenwasserabflüssen kommen.
- Vernässungsschäden an der künftigen Bebauung können nicht ausgeschlossen werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der oberliegende Landwirt für derartige Vorfälle im Allgemeinen nicht haftet und der Grundeigentümer rechtzeitig Maßnahmen zur Abwehr dieser Überschwemmungen selbst zu treffen hat.
- Es wäre daher sinnvoll, bereits im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen vorzusehen.
- Einer Umwidmung wird nur dann zugestimmt, wenn für das Bauland ein Bebauungsplan erstellt wird, der einen baulichen Schutz vor solchen Überschwemmungen beinhaltet.

.....,am.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Gst. Nr., KG.....

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin von der o.a. Umwidmung betroffen und gebe innerhalb der offenen Frist folgende Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes ab:

Es ist beabsichtigt, die Parzelle, KG, von Grünland in umzuwidmen. Im Falle der Umwidmung dieser erwarte ich mehrere Probleme: