



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN

## DIPLOMARBEIT

# Über die Zukunft der Hintausbereiche in Niederösterreich

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer  
Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

**Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Arthur Kanonier**

E280-08-Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement

**Univ.Ass.in Dipl.-Ing.in Barbara Steinbrunner, M.Sc.**

E280-08-Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement

eingereicht an der Technischen Universität Wien

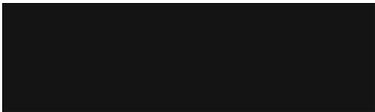
**Fakultät für Architektur und Raumplanung**

von

**Clara Hahn, B.Sc.**

01526474

Wien, am 17.05.2023

  
eigenhändige Unterschrift



# Kurzfassung

Die traditionellen Hintausbereiche sind in Niederösterreich Teil der landwirtschaftlich geprägten Dorfstrukturen (vgl. Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten 2016). Der Hintausbereich kann grob als ein Bereich beschrieben werden, der in Straßen- und Angerdörfern hinter landwirtschaftlichen Wohnhäusern besteht und den eher betrieblichen Teil eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks darstellt (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.). Hintausbereiche weisen oftmals auch Gebäude auf, die die agrarische Dorfstruktur prägen. In vielen Regionen Niederösterreichs werden Hintausbereiche daher als Kulturgut und Element des regionalen räumlichen Charakters gesehen. Mit Fortschreiten des Strukturwandels der Landwirtschaft werden landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Anzahl weniger, gleichzeitig steigt die durchschnittliche Betriebsgröße in Niederösterreich (vgl. Statistik Austria 2020). Das bedeutet, dass Hintausbereiche zunehmend leer stehen, während größer werdende Betriebe ins Grünland migrieren (vgl. Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.). Gleichzeitig schreitet der Flächenverbrauch in Niederösterreich voran (vgl. Umweltbundesamt 2023). Der steigende Wohnraumbedarf und die Beliebtheit flächenintensiver Wohnformen in Niederösterreich treiben den Flächenverbrauch weiter (vgl. Statistik Austria 2022b: 31; Mayer et al. 2020: 195). Ein wichtiges Ziel der Raumordnung in Niederösterreich ist daher der flächensparende Umgang mit Boden (vgl. §1 Abs. Z. 3 lit. b NÖ ROG).

In der vorliegenden Arbeit wird durch die Analyse dieser Sachverhalte aufgezeigt, dass Hintausbereiche, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, als Potenzialbereiche gesehen werden können, die durch Umnutzung und Nachverdichtung zu einer flächensparenden Nutzung des Bodens beitragen können. Dem gegenüber stehen die Widmungsfestlegungen der Hintausbereiche in der Gesetzgebung sowie die Anwendung dieser Festlegungen in der Praxis. Die Analyse dieser macht ersichtlich, dass das Potenzial der Umnutzung und Nachverdichtung der Hintausbereiche in der Gesetzgebung und Anwendung in der Praxis nicht unbedingt als solches erkannt bzw. gefördert wird. Darüber hinaus treten durch die unterschiedlichen Auslegungen des Widmungszusatz „Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche“ einige Herausforderung in der örtlichen Raumordnung auf. Die vorliegende Arbeit soll dieses Spannungsfeld zwischen Herausforderungen, Potenziale, Theorie und Praxis der Hintausbereiche darstellen, analysieren und diskutieren. Abschließend wird die Forschung und die Erkenntnisse der Arbeit zusammengefasst werden und darauf basierend Empfehlungen entwickelt.

Im Rahmen der Diplomarbeit wurden sowohl quantitative als auch qualitative Methoden zur Bearbeitung der Forschungsfragen verwendet. Je nach Forschungsfrage wurden die Methoden unterschiedlich miteinander kombiniert. Die Literaturrecherche hat dabei die Basis der Arbeit gebildet, die durch Expert:innen-Interviews, Rechtsanalyse, Begehungen bzw. Beobachtungen vor Ort und Analyse von Fallbeispielen ergänzt wurde.



# Abstract

The traditional *Hintausbereiche* are part of the agriculturally dominated village structures in Lower Austria (Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten 2016). The *Hintausbereiche* can be roughly described as an area that exists in street and courtyard villages behind agricultural residential buildings and represents the more operational part of an agriculturally used plot (Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.). The buildings of the *Hintausbereiche* often shape the agricultural village structure. In many regions of Lower Austria, *Hintausbereiche* are therefore seen as cultural assets and elements of the regional spatial character. With the progress of structural change in agriculture, the number of agricultural farms is decreasing while the average farm size is increasing in Lower Austria (Statistik Austria 2020). This leads to the *Hintausbereiche* becoming increasingly vacant, while larger farms are increasingly migrating to grassland (Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.). At the same time, land consumption is advancing in Lower Austria (Umweltbundesamt 2023). The increasing need for residential space and the popularity of land-intensive forms of living in Lower Austria are further driving land consumption (Statistik Austria 2022b: 31; Mayer et al. 2020: 195). Therefore, an important goal of spatial planning in Lower Austria is the resource-saving use of land (§1 Abs. Z. 3 lit. b NÖ ROG).

In the present work, the analysis of these facts shows that *Hintausbereiche* that are no longer used for agriculture can be seen as potential areas that can contribute to a space-saving use of the land through conversion and densification. On the other hand, there are the zoning stipulations for the rear areas in legislation and the application of these stipulations in practice. In the zoning determinations, as well as the interpretation of these in practice, it can be seen that the potential for conversion and densification of *Hintausbereiche* is not necessarily recognized or promoted as such. In addition, due to the different interpretation of the dedication supplement "Bauland-Agrargebiet-*Hintausbereiche*" there are some challenges in local spatial planning. The present work is intended to present, analyze and discuss this field of tension between challenges, opportunities, theory and practice of the *Hintausbereiche*. Finally, the research and the results of the work are summarized and recommendations are made.

In the thesis, both quantitative and qualitative methods were used to address the research questions. Depending on the research question, the methods were combined in different ways. The literature review formed the basis of the work, which was supplemented by expert interviews, legal analysis, on-site inspections or observations, and analysis of case studies.



# Danksagung

Ich möchte mich an dieser Stelle bei jenen Personen bedanken, die es mir ermöglicht haben, die vorliegende Diplomarbeit und somit mein Studium erfolgreich abzuschließen. Ich danke meinem Erstbetreuer Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Arthur Kanonier und meiner Zweitbetreuerin Univ.Ass.in Dipl.-Ing.in Barbara Steinbrunner M.Sc. für die gute fachliche Betreuung meiner Diplomarbeit. Vielen Dank auch an alle Expert:innen, die sich dafür Zeit genommen haben, ihre Expertise in Interviews mit mir zu teilen.

Ich bedanke mich auch bei meinen Eltern, die mich während meines gesamten Studiums finanziell sowie mental unterstützt haben. Zuletzt will ich mich bei meiner Schwester, meinen Freund:innen und meinem Freund bedanken, die mich auch in stressigen Zeiten aufgefangen haben und immer an mich glauben.

Danke!



# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Problemstellung.....	1
1.2.	Stand der Forschung .....	1
1.3.	Forschungsfragen und Aufbau .....	2
1.4.	Methodik und Ziele .....	3
2.	Bedeutung der landwirtschaftlichen Hintausbereiche in Niederösterreich.....	5
2.1.	Definition Hintaus(-bereich) .....	5
2.1.1.	Begriffswolke.....	5
2.1.2.	Begriffsabgrenzung durch Kriterien.....	7
2.1.3.	Kriterienkatalog .....	7
2.1.3.1.	Kriterien 1. Priorität .....	7
2.1.3.2.	Kriterium 2. Priorität .....	7
2.1.3.3.	Kriterien 3. Priorität .....	8
2.1.4.	Darstellung eines beispielhaften Hintaus .....	9
2.2.	Einordnung in die Siedlungsstruktur.....	9
2.2.1.	Siedlungsarten.....	10
2.2.1.1.	Haufendorf.....	12
2.2.1.2.	Straßendorf .....	13
2.2.1.3.	Angerdorf.....	13
2.3.	Einordnung in die Hofformen.....	14
2.3.1.	Streckhof .....	14
2.3.2.	Hakenhof .....	15
2.3.3.	Doppelhakenhof.....	16
2.3.4.	Gassenfronthaus .....	17
2.4.	Einordnung in die Stadelformen.....	17
2.4.1.	Längsstadel.....	17
2.4.2.	Querstadel .....	18
2.4.3.	Kreuzstadel .....	19
2.5.	Einordnung in die historische Entwicklung des Stadels im Hintaus.....	20
2.6.	Einordnung in den naturräumlichen und kulturellen Kontext .....	21
3.	Herausforderungen des ländlichen Raumes und deren Auswirkungen auf Hintausbereiche .....	24
3.1.	Leerstand im ländlichen Raum .....	24
3.1.1.	Strukturwandel in der Landwirtschaft .....	24
3.1.1.1.	Abnahme der Anzahl land- und forstwirtschaftlicher Betriebe .....	24
3.1.1.2.	Gleichbleibende Größe land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen .....	25
3.1.1.3.	Steigerung der durchschnittlichen Betriebsgröße nach Flächen .....	25
3.1.1.4.	Räumliche Auswirkungen.....	26
3.1.1.5.	Steigender Nebenerwerb .....	27
3.1.1.6.	Abnehmende Arbeitskraft in Niederösterreich .....	30
3.1.1.7.	Überalterung der Bevölkerung im ländlichen Raum in Niederösterreich.....	30
3.1.1.8.	Junge „Landflucht“ und fehlende Hofnachfolge im ländlichen Raum Österreichs ....	31
3.1.2.	Trend der „Stadtfucht“ .....	32
3.1.3.	Struktureller Leerstand .....	32
3.2.	Flächeninanspruchnahme in Österreich.....	34
3.2.1.	Flächenverbrauch nach Bundesländern.....	35
3.2.2.	Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Sektoren in Österreich .....	36
3.2.3.	Steigender Bedarf an Wohnraum.....	37
3.2.3.1.	Bevölkerungswachstum .....	37
3.2.3.2.	Neubewilligungen von Wohnungen .....	38
3.2.3.3.	Steigung der Nutzfläche pro Person .....	39
3.2.4.	Beliebtheit flächenintensiver Wohnformen.....	40
3.2.5.	Baulandhortung .....	42



3.2.6.	Bauten im Grünland .....	42
3.2.7.	Zersiedelung versus Nach-/Verdichtung.....	42
3.3.	Zwischenresümee .....	44
4.	Einordnung der Hintausbereiche in Rechtliche Rahmenbedingungen der Raumordnung.....	45
4.1.	Verteilung der Raumordnungskompetenz in Österreich.....	45
4.2.	Rechtliche Rahmenbedingungen der Raumordnung in NÖ .....	46
4.2.1.	NÖ Raumordnungsgesetz 2014.....	46
4.2.1.1.	Begriffe und Leitziele.....	46
4.2.1.2.	Örtliche Raumordnung .....	47
4.2.1.3.	Flächenwidmungsplan.....	48
	Exkurs: NÖ Bauordnung 2014.....	54
4.2.1.4.	Exkurs: Aufschließung und Aufschließungsabgabe .....	54
4.3.	Zwischenresümee .....	56
5.	Anwendung des Widmungszusatz BA-H in der Praxis .....	57
5.1.	Standortprofile.....	57
5.1.1.	Lage und Landschaft .....	57
5.1.2.	Bevölkerung und Gemeindefläche.....	60
5.1.3.	Landwirtschaftliche Betriebe .....	61
5.1.4.	Durchschnittliche Betriebsgrößen .....	62
5.1.5.	Kulturflächenanteil.....	63
5.1.6.	Flächenbilanz und Baulandreserven .....	64
5.1.7.	BA-H der Gemeinden .....	67
5.1.7.1.	BA-H in Hollabrunn .....	67
5.1.7.2.	BA-H in Bad Vöslau .....	73
5.1.7.3.	BA-H in Guntersdorf .....	81
5.1.7.4.	BA-H in Kettlasbrunn .....	90
5.1.8.	Zwischenresümee: BA-H Zonen in den Gemeinden im Vergleich .....	97
6.	Nutzungsperspektiven von Hintausbereichen .....	100
6.1.	Wohnnutzung in ehemaligem Stadel in Neuaigen.....	100
6.2.	Atelier in ehemaligem Stadel in Sitzendorf an der Schmida .....	103
7.	Zusammenfassung und Erkenntnisse .....	107
8.	Ziele und Empfehlungen .....	111
9.	Abschluss.....	114
10.	Abkürzungsverzeichnis.....	115
12.	Rechtsquellen.....	116
13.	Literaturverzeichnis.....	117
14.	Abbildungsverzeichnis.....	124
15.	Anhang 1: Interview Transkripte .....	128
15.1.	Anhang 1.1.: Expert:inneninterview 1 .....	128
15.2.	Anhang 1.2.: Expert:inneninterview 2 .....	133
15.3.	Anhang 1.3.: Expert:inneninterview 3 .....	141
15.4.	Anhang 1.4.: Expert:inneninterview 4 .....	147



# 1. Einleitung

## 1.1. Problemstellung

Die Landwirtschaft in Niederösterreich hat in den letzten Jahrzehnten einen Strukturwandel durchlaufen. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden immer weniger - und die, die übrig bleiben, wachsen in der Fläche und verlagern sich teilweise ins Grünland (vgl. Statistik Austria 2020; Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.). Die Hofnachfolge ist in vielen Betrieben unsicher und die Landwirtschaft wird immer öfter als Nebenerwerb geführt (vgl. KeyQUEST Marktforschung GmbH 2019; Statistik Austria 2020). Die Hintausbereiche mit ihren Betriebsgebäuden als historisch und kulturelles Merkmal der Dorfstruktur in Niederösterreich, werden dadurch vielerorts für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt und stehen leer (vgl. Edl 2019: 57, 61, 67)

Währenddessen schreitet der Flächenverbrauch in Niederösterreich weiter fort (vgl. Umweltbundesamt 2023). Verfügbares Bauland ist in vielen Gemeinden jedoch knapp (vgl. Aufhauser-Pinz et al. 2020: 10). Der steigende Bedarf an Wohnraum durch das Bevölkerungswachstum in Niederösterreich, die Steigerung der Nutzfläche pro Person und die Beliebtheit der flächenintensiven Wohnform des Einfamilienhauses, beschleunigen den Flächenverbrauch (vgl. ÖROK 2021; Statistik Austria 2022b; Steinbrunner 2022).

Das Sparen von Fläche und Boden, und das Nutzen von Innenpotenzialen in Siedlungsstrukturen ist daher ein zentrales Ziel der Raumordnung, welches auch rechtlich im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz verankert ist. Leerstehende Hintausbereiche könnten dabei als Potenzial gesehen werden, diese Flächen zur Verdichtung der Siedlungsstruktur zu stellen. Dem gegenüber stehen die rechtlichen Rahmenbedingungen der Raumordnung in Niederösterreich, die für Hintausbereiche spezielle Nutzungsbestimmungen vorsehen (vgl. §14 Abs. 5 NÖ ROG).

Die vorliegende Arbeit nimmt diese Problemstellung zum Anlass, die Herausforderungen und Potenziale von Hintausbereichen in Niederösterreich zu analysieren und zu untersuchen, wie sich diese Gegebenheiten anhand von Beispielen in der Praxis verhalten. Abschließend sollen Nutzungsperspektiven und Empfehlungen aufgezeigt werden.

## 1.2. Stand der Forschung

Bei der Recherche zu Hintausbereichen in Niederösterreich wurde bereits zu Beginn klar, dass die Literatur spezifisch für den Sachverhalt der Hintausbereiche kaum Publikationen hervorbringt. Die Treffersuche in den Bibliotheken, im Internet und in Gesprächen mit Expert:innen gab kaum literarische Ergebnisse zum Thema der Hintausbereiche aus.

Gut dokumentiert ist hingegen die Forschung bezüglich Siedlungs- und Hofformen. Einen guten Überblick über diese Thematik bietet Klaar (1930: 39-50) in "Die Siedlungsformen Niederösterreichs", Spielhofer (1981: 12-13) mit "In alten Bauernhäusern leben" und Kräftner (1981: 123-135) mit "Naive Architektur in Niederösterreich". Adalbert Klaar gilt dabei als Pionier der Erforschung historischer Siedlungsformen, seine Typisierung der Siedlungsformen ist auch heute noch relevant (vgl. Wiener Stadt- und Landesarchiv 2021). Eine essenzielle Publikation für den Informationsgewinn über Hintausbereiche stellt das Werk "Hintaus bei den Stadeln" dar, das vor allem die historische und kulturelle Entwicklung der Hintausbereiche beleuchtet (vgl. Edl 2019: 19, 20, 57, 114). Wichtig hinzuzufügen ist jedoch, dass die Publikation in einigen

Beiträgen auch eine durchaus subjektive, emotionale, poetische Perspektive einnimmt, die für das Forschungsinteresse dieser Arbeit nur begrenzt relevant ist. Es wurden keine wissenschaftlichen Forschungsarbeiten aufgefunden, die sich dezidiert mit Hintausbereichen auseinandersetzen. Vor allem in der generellen Begriffsklärung wurde deutlich, dass sich mit Hintausbereichen und deren Definition in der Forschung bis jetzt kaum beschäftigt wurde.

Es gibt jedoch einige wissenschaftliche Auseinandersetzungen im Rahmen von Diplomarbeiten, die sich mit dem Thema des Leerstandes in der Landwirtschaft befassen. "Leerstand am Bauernhof" (Starzinger 2018), "Streckhöfe des Nordburgenlandes: Eine gefährdete Bauform und seine Nachnutzungspotentiale." (Zsabetich 2019) und "Vielseithof" (Pink 2020), sind dabei drei Beispiele für solche wissenschaftlichen Auseinandersetzungen. Diese Diplomarbeiten, die im Zeitraum der letzten fünf Jahre verfasst wurden, machen die Aktualität des Themas Leerstand deutlich. Diese genannten, sowie die meisten aufgefundenen Diplomarbeiten zu Leerstand und Umnutzung, forschen aus einem architektonischen Blickwinkel. Der Fokus der Forschung ist meist die Bausubstanz der landwirtschaftlichen Höfe und es geht darum, diese zu erhalten. Einige der Diplomarbeiten inkludieren auch einen eigens geplanten Entwurf für die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes (vgl. Pink 2020: 110-128; Zsabetich 2019: 71-85). Dabei setzt sich jedoch kaum eine Arbeit mit den Grundvoraussetzungen der Umnutzung, den rechtlichen Rahmenbedingungen, konkret mit der Flächenwidmung, auseinander.

Mit der Einführung des Widmungszusatz Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich im Jahr 2002 wurde der Hintausbereich in das NÖ ROG miteinbezogen. In den Rechtskommentaren "Niederösterreichisches Baurecht" und "NÖ Baurecht" wurden die Intentionen der Hintausbereiche detaillierter erläutert (Pallitsch et al. 2019; Kienastberger/Stellner-Bichler 2019). Die Recherche hat gezeigt, dass darüber hinaus jedoch kaum wissenschaftliche Auseinandersetzung und Erläuterungen zu den gesetzlichen Grundlagen von Hintausbereichen vorhanden sind. Die Motivenberichte der Novelle, innerhalb derer der Widmungszusatz BA-H eingeführt wurde, gehen dabei nicht auf die Motive hinter des Widmungszusatzes ein (vgl. Landtag Niederösterreich 2001).

### 1.3. Forschungsfragen und Aufbau

Aus dem Stand der Forschung und der Problemstellung ergeben sich folgende Forschungsfragen, die im Rahmen der Arbeit beantwortet werden sollen:

- Wie haben sich Hintausbereiche in Niederösterreich entwickelt?
- Vor welchen Herausforderungen stehen landwirtschaftliche Hintausbereiche im ländlichen Raum?
- Wie ordnen sich Hintausbereiche in die rechtlichen Rahmenbedingungen ein?
- Wie findet der Widmungszusatz BA-H in der Praxis Anwendung?
- Welche Nutzungsperspektiven haben Hintausbereiche in Niederösterreich?

Der Aufbau der Arbeit orientiert sich an diesen Forschungsfragen. In der Reihenfolge der Forschungsfragen ist daher auch die vorliegende Arbeit aufgebaut. Abschließend wird die Arbeit zusammengefasst und Erkenntnisse aus der Forschung dargelegt. Darauf basierend werden Empfehlungen entwickelt.

## 1.4. Methodik und Ziele

Für diese Diplomarbeit werden quantitative sowie qualitative Methoden der Forschung angewendet. Dabei werden je nach Forschungsfrage geeignete Methoden gewählt.

Zur Untersuchung der Forschungsfrage "Wie haben sich Hintausbereiche in Niederösterreich entwickelt?" wurde der Ansatz der Mixed-Methods in eingebettetem Design angewendet. Dieses eingebettete Design bedeutet, dass eine dominierende Methode mit einer untergeordneten Methode kombiniert wird (vgl. Genau 2020). Für die Forschungsfrage wurde die quantitative Forschungsmethode der Literaturrecherche als dominierende Methode herangezogen und durch die qualitative Forschungsmethode der Expert:innen-Interviews ergänzt. Die Literaturrecherche stellte die Grundlagen zur Entwicklung und Bedeutung des Hintausbereichs, wobei literarisch äußerst wenig Material über Hintausbereiche existiert. Die Publikation "Hintaus bei den Stadeln" war deshalb ein bedeutendes Werk, um auch den kulturellen und historischen Stellenwert des Hintausbereichs im Weinviertel zu begreifen (vgl. Edl 2019: 19, 20, 57, 114). Für die Abgrenzung des Begriffes konnten durch die Gespräche mit den Expert:innen zusätzliche Aussagen über die Charakterisierung des Begriffes generiert werden, die für die Definition des Hintaus wegweisend waren. Begehungen und Beobachtungen und daraus entstandene Fotos von Hintausbereichen vor Ort unterstützen die Aussagen und schaffen einen visuellen Eindruck der Hintausbereiche.

Die Ergebnisse der Expert:innen-Interviews werden nicht nur in der ersten Forschungsfrage, sondern auch in anderen Stellen in der Arbeit eingearbeitet und bieten wichtige Zusatzinformationen zu der Literaturrecherche. Im Rahmen der Arbeit haben sich die Interviews auch für die Ableitung der abschließenden Empfehlungen als hilfreich herausgestellt. Für diesen Zweck wurden leitfadengestützte Interviews mit vier Expert:innen durchgeführt. Die Gespräche mit Helma Hamader und Gilbert Pomaroli vom Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Fachbereich Örtliche Raumordnung, waren für die Forschung interessant, weil sie Erkenntnisse über die Entwicklung und Intentionen der rechtlichen Rahmenbedingungen der Hintausbereiche lieferten. Das Gespräch mit Anna Stellner-Bichler vom Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, war hilfreich, um die rechtlichen Details in der Flächenwidmung der Hintausbereiche zu klären, worin sich Anna Stellner-Bichler als Mitverfasserin des Rechtskommentars „NÖ Baurecht“ besonders gut eignet (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019). Das Interview mit Martin Rella, dem Zentrums- und Wirtschaftskordinator der Stadtgemeinde Bad Vöslau war wertvoll, um die Perspektive einer Gemeinde mit gewidmeten Hintausbereichen zu beleuchten.

Bei der Erforschung der Forschungsfrage "Vor welchen Herausforderungen stehen landwirtschaftliche Hintausbereiche im ländlichen Raum?" wurde ebenfalls der Ansatz der Mixed-Methods in eingebettetem Design gewählt, wobei hauptsächlich die Literaturrecherche verwendet und durch nur wenige Aussagen der Expert:innen-Interviews ergänzt wurde. Für die Ermittlung der Herausforderungen wurden Großteils statistische Daten analysiert und interpretiert. Wichtige Quellen dafür waren Daten der Statistik Austria, vor allem die Daten, die innerhalb der Agrarstrukturhebung 2020 publiziert wurden (vgl. Statistik Austria 2020). Für die Daten des Flächenverbrauchs war das Umweltbundesamt eine relevante Quelle (vgl. Umweltbundesamt 2023; Umweltbundesamt 2021).

Um die Forschungsfrage "Wie ordnen sich Hintausbereiche in die rechtlichen Rahmenbedingungen ein?" zu bearbeiten wurde zunächst im Sinne der Mixed-Methods in

eingebetteten Designs die quantitative Methode der Rechtsanalyse und Literaturrecherche gewählt und durch die qualitative Methode der Aussagen der Expert:innen-Interviews ergänzt. Um die rechtlichen Rahmenbedingungen der Hintausbereiche dazustellen, wurde vor allem das NÖ ROG 2014 und die NÖ BO 2014 analysiert. Die Rechtskommentare des NÖ Baurechts und Aussagen der Expert:innen-Interviews gaben einen Einblick in die Intentionen der Widmung und füllten Informationslücken (vgl. Pallitsch et al. 2019; Kienastberger/Stellner-Bichler 2019). Besonders hilfreiche Informationsquellen dafür waren die Gespräche mit Anna Stellner-Bichler und Gilbert Pomaroli, aufgrund der Mitverfassung von Stellner-Bichler an dem Rechtskommentar und die Beteiligung von Pomaroli an der Entwicklung des Widmungszusatzes „Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich“.

Um der Forschungsfrage „Wie findet der Widmungszusatz BA-H in der Praxis Anwendung?“ nachzugehen, wurde in Kombination mit der vorgelagerten Forschungsfrage der rechtlichen Rahmenbedingungen der Mixed-Methods Ansatz in einer Art des explanativen Designs verwendet. Beim explanativen Design wird zur Beantwortung der Forschungsfrage zunächst eine quantitative Forschung durchgeführt, um dann zur Vertiefung der Ergebnisse im Anschluss eine qualitative Forschung anzuwenden (vgl. Genau 2020). Die Rechtsanalyse mit den Aussagen der Expert:innen-Interviews stellt die vorangestellte Forschung da, die hauptsächlich quantitativ, mit qualitativen Forschungselementen, stattfindet. Diese Erkenntnisse wurden dann in der qualitativen Forschung mittels Fallbeispielen und Beobachtungen sowie Aussagen der Expert:innen-Interviews vertiefend erforscht. Die vier Fallbeispiele, die untersucht wurden, sind vier Gemeinden, die die Widmung BA-H aufweisen. Mit der Analyse der Anwendung des Widmungszusatzes in der Praxis werden die Bestimmungen der Flächenwidmung in Niederösterreich kritisch hinterfragt.

In der finalen Forschungsfrage „Welche Nutzungsperspektiven haben Hintausbereiche in Niederösterreich?“ soll dargelegt werden, wie die Nutzung von Hintausbereichen in Niederösterreich in Zukunft aussehen kann. Bei der Erforschung dieser Forschungsfrage wird vor allem die Methode der Literaturrecherche verwendet. Auf die Erkenntnisse der vorangegangenen Kapitel wird aufgebaut und Beispiele vorgestellt, die die Nutzungsperspektiven von Hintausbereichen in Niederösterreich darstellen.

Insgesamt verfolgt die Arbeit mehrere Ziele. Der große gemeinsame Nenner dieser Ziele ist die Erforschung der Hintausbereiche in Niederösterreich. Aus diesem Grund ist ein zentrales Ziel der Arbeit, Hintausbereiche zu charakterisieren und abzubilden, um ein Grundverständnis des nicht trivialen Begriffs zu schaffen. Die Auseinandersetzung mit den Herausforderungen der Hintausbereiche als Teil der Landwirtschaft legt dar, welche Schwierigkeiten, aber auch Potenziale durch die Hintausbereiche in Niederösterreich gegeben sind. Durch die Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen von Hintausbereichen soll die Komplexität aufgezeigt werden, die sich durch die Ziele der Raumplanung und der Flächenwidmung ergibt. Durch die Erforschung an vier Beispielgemeinden soll dargestellt werden, zu welchen Ausformungen diese Komplexität in der Realität führen kann. Dabei zeigen Beispiele von Nutzungsperspektiven einen Weg, wie mit dieser Komplexität umgegangen werden kann. Auf Basis der abschließenden Zusammenfassung mit eingearbeiteten Erkenntnissen werden Empfehlungen für die Zukunft der Hintausbereiche in Niederösterreich gegeben.

## 2. Bedeutung der landwirtschaftlichen Hintausbereiche in Niederösterreich

### 2.1. Definition Hintaus(-bereich)

#### 2.1.1. Begriffswolke

Der Begriff "Hintausbereich", oder kurz "Hintaus"<sup>1</sup>, ist der zentrale Bestandteil dieser Arbeit. Es ist daher von hoher Relevanz, die Bedeutung bereits zu Beginn der Arbeit zu definieren. "Hintaus" ähnelt den Begriffen "hintau", "hindau" und "hidau" was im österreichischen Dialekt so viel wie "(etwas) weiter weg" bedeuten kann (vgl. Russwurm 2023). Hintaus bzw. Hintausbereich hat jedoch im Kontext der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes auch eine eigene, spezifische Bedeutung, die nicht trivial ist. Die folgende Abbildung soll diese Bedeutung von Hintausbereichen mit Zitaten aus Literatur und Interviews verdeutlichen:

---

<sup>1</sup> Hintaus und Hintausbereich werden in dieser Arbeit fortan synonym verwendet.

„Ein Hintausbereich kommt jedenfalls aus einer tradierten historischen ländlichen Siedlungsstruktur, wo sehr klar einer Seite der Grundstücksseite die Wohnnutzungen zugeordnet waren und auf der anderen Seite die wirtschaftlichen Nutzungsbereiche, die wirtschaftlichen Baulichkeiten, auch die der freien Flur, der landwirtschaftlichen Flur zugeordnet waren.“ (Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.)

„Das „Hintaus“ ist üblicherweise eine relativ große Fläche, die landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt wird.“ (Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus 2019: 47)

„Hintaus bei den Stadeln“ ist eine Redewendung, die auf den hinteren Teil des Dorfes verweist, den nicht alle kennen. „Hintaus“ ist vielleicht manchen nicht geläufig, es ist eine Richtungsangabe für die hintere Seite des Bauernhofes.“ (Edl 2019: 10)

„Voraus und Hintaus sind im Dorf unverzichtbare Richtungsangaben, die sich aus der Hofanlage ergeben. Die Höfe sind in Form von Streifen aneinandergereiht. Voraus, zur Hauptstraße gelegen, ist der Wohnbereich, daran schließt sich nach hinten der Stalltrakt an, dann folgen Bauerngarten und andere Nebengebäude. Den Abschluss bildet in der Regel der Stadel, der bis an die Grundstücksgrenze reicht und sich über ein Tor in die Hintausgasse öffnet. Vom Hintaus kommt der Bauer oder die Bäuerin mit den Fuhrwerken. Erntegut wie Stroh, Heu etc. gelangen auf diesem Weg in den Hof hinein und hinaus.“ (Edl 2019: 19)

„Vorne zeigen die Fassaden des Weinviertler Hauses und seine Repräsentationsräume (meistens zur Straße hin) das, was man öffentlich machen und den Nachbarn präsentieren kann und will [ . . . ] Hintaus, das ist der hintere Teil des Weinviertler Hauses/Hofes, dort, wo sich das „Schlampige“, das Unaufgeräumte, das einfach Abgestellte findet. Und wo meist die Sträucher und Bäume so wachsen dürfen, wie die Natur es will.“ (Seidl/Daniel 2022: 3)

„Bedingt durch einen engen Straßenraum und beidseitige nahe Bebauung wird der Garten im Weinviertel oft „hintaus“ angelegt. Dieser hintere Teil der langen, aber schmalen Hofparzellen bildet den Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den Obstgärten oder Äckern und Weingärten. Erschlossen werden diese Gärten durch Wirtschaftswegen.“ (Gegenbauer/Vogl-Lukasser: 7)

„Teil der Definition ist, dass für ein Hintaus ein Voraus gegeben sein muss...“ (Helma Hamader, persönliches Interview, St.Pölten, 13.02.2023, siehe Anhang 1.1.)

„Hinter den Scheunen befindet sich ein Weg für den rückwertigen Zugang, die sogenannte Hintaus.“ (Pink 2020: 16)

Abb. 1: Definitionen des Begriffs "Hintaus" bzw. "Hintausbereich" (eigene Darstellung)

## 2.1.2. Begriffsabgrenzung durch Kriterien

Die Begriffswolke zeigt, dass der Begriff des Hintaus für unterschiedliche Sachverhalte im Raum verwendet und teilweise mehrdeutig oder sehr vage benutzt wird. Die unterschiedlichen Definitionen haben jedoch Überschneidungen und gewisse gemeinsame Nenner. Basierend auf diesen Zitaten wurden Kriterien entwickelt, um eine Abgrenzung für den Begriff des Hintaus zu treffen, die eine Grundlage für diese Forschungsarbeit bildet. Die Kriterien werden nach unterschiedlicher Priorität gestaffelt. Am wichtigsten für die Charakterisierung eines Hintausbereichs sind die Kriterien der Priorität 1, darauf folgt das Kriterium der Priorität 2, und werden durch Kriterien der 3. Priorität ergänzt. Generell ist zu sagen, dass diese Kriterien eine allgemeine erste Begriffsabgrenzung zum Zweck haben und sich nur peripher auf die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen für Hintausbereiche beziehen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Hintausbereiche werden in Kapitel 4 behandelt.

## 2.1.3. Kriterienkatalog

### 2.1.3.1. Kriterien 1. Priorität

#### 2.1.3.1.1. Existenz des Vornaus/Voraus<sup>2</sup>

Ein Hintausbereich kann nur im Zusammenhang mit einem Vornausbereich existieren. Das Vornaus besteht aus Wohngebäuden, die sich im vorderen Bereich, also angrenzend an die vordere Erschließungsstraße, befinden. Hinter dem Vornaus befindet sich das Hintaus (vgl. Edl 2019: 19). Aus dem Vornaus und Hintaus ergibt sich die klassische Form der landwirtschaftlich genutzten Parzelle, die sich als langer, schmale Streifen durch das Gebiet zieht (vgl. Pallitsch et al. 2019: 18).

#### 2.1.3.1.2. Landwirtschaftlicher Bezug

Da der Hintausbereich historisch aus der Landwirtschaft gewachsen ist, ist der Bezug zur Landwirtschaft ein wichtiges Kriterium (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.). Dieser landwirtschaftliche Bezug kann z.B. in der bestehenden Bebauung, oder in der Widmung sichtbar werden, indem das Vornaus als Bauland-Agrargebiet gewidmet ist.

### 2.1.3.2. Kriterium 2. Priorität

#### 2.1.3.2.1. Übergang zum Grünland

Das NÖ ROG besagt, dass in der Widmung Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich, (Hintaus-)Bereiche im Übergang zu Grünland festgelegt werden können (vgl. §16 Abs. 5 NÖ ROG). Dabei kann zwischen Hintausbereich und Grünland ein Erschließungsweg liegen. In einem Expert:innen-Interview wurde die Meinung vertreten, dass ein Hintausbereich "nur im Übergangsbereich von Bauland zum Grünland sein kann, er kann nicht in der Siedlung irgendwo drinnen verbleiben, weil wenn quasi der Hintausbereich in die Siedlung hineinwächst, dann ist es kein Hintausbereich mehr" (Hamader, Helma, persönliches Interview, St. Pölten, 13.02.2023, siehe Anhang 1.1.).

---

<sup>2</sup> Die Begriffe Voraus- oder Vornaus(bereiche) werden in Niederösterreich in unterschiedlicher Schreibweise benutzt, haben jedoch dieselbe Bedeutung und werden deshalb in dieser Arbeit fortan synonym verwendet.

### 2.1.3.3. Kriterien 3. Priorität

#### 2.1.3.3.1. Widmungszusatz Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche

Im NÖ ROG existiert der Widmungszusatz Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche, der als Zusatz zu der Widmung Bauland-Agrargebiet festgelegt werden kann (vgl. §16 Abs. 5 NÖ ROG). Ein Hintausbereich kann diese designierte BA-H-Widmung aufweisen, muss er aber nicht. Ein Hintausbereich kann auch als solcher bezeichnet werden, wenn er eine andere Widmungskategorie, z.B. BA, aufweist.

#### 2.1.3.3.2. Erschließung Hintaus

Hintausbereiche können auch einen „Hintausweg“ oder „Hintausgasse“ aufweisen. Dabei verläuft die Hintausgasse hinter den Wirtschaftstrakten parallel zur Hauptstraße. (vgl. Stöger 2017: 42) Diese Wege wurden einst als Wirtschaftswege angelegt, um eine direkte Verbindung der Wirtschaftstrakte zu den angrenzenden Feldfluren zu ermöglichen (vgl. Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a). Der Hintausbereich kann somit durch diesen rückwärtigen Zugang des Grundstückes erschlossen werden (vgl. Edl 2019: 10,19). Es existieren jedoch auch Hintausbereiche ohne Hintauswege.

#### 2.1.3.3.3. Bebauung im Hintausbereich

Im Hintausbereich befinden sich typischerweise Gebäude, die für die Landwirtschaft genutzt werden. Solche typischen Gebäude im Hintausbereich sind Stadel<sup>3</sup>, die als Arbeitsraum und Lagerraum genutzt werden (siehe Kapitel 2.4.) (vgl. Edl 2019: 24). Hintausbereiche können auch unbebaut als solche bezeichnet werden. Unbebaute Hintausbereiche können in der Praxis unter anderem als private Gärten oder Streuobstwiesen genutzt werden (siehe Kapitel 5).

#### 2.1.3.3.4. Zonen des Hintaus

Hintausbereiche können theoretisch punktuell als einzelne Grundstücke oder als Zonen über mehrere Grundstücke bestehen. Da die Hintausbereiche in ihrer Struktur jedoch mit der Siedlungsform verbunden sind, kommen Hintausbereiche in der Regel in Zonen vor (vgl. Hamader, Helma, persönliches Interview, St.Pölten, 13.02.2023, siehe Anhang 1.1.).

---

<sup>3</sup> Stadel wird in dieser Arbeit fortan als Synonym für Scheune verwendet.

## 2.1.4. Darstellung eines beispielhaften Hintaus

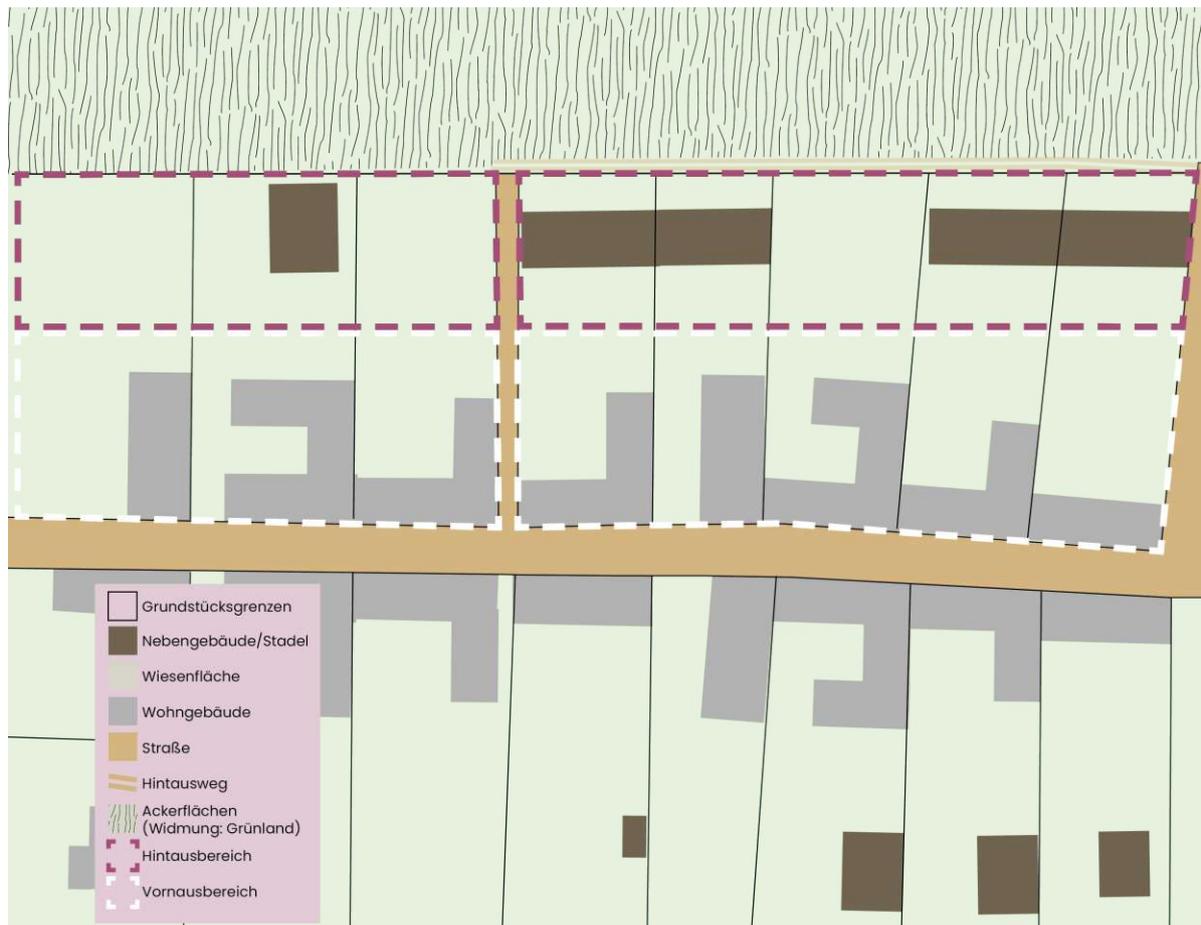


Abb. 2: Beispielhafte Darstellung des Hintaus (eigene Darstellung)

Die Abbildung (Abb. 2) zeigt ein fiktives Beispiel für Hintausbereiche, das einige der definierten Kriterien der unterschiedlichen Prioritäten aufweist. In der Abbildung ist der Hintausbereich als Zone dargestellt, die sich über mehrere schmale Parzellen erstreckt. Im Vornaus befinden sich die Wohngebäude in unterschiedlichen Hofformen. Erschlossen werden die Wohngebäude durch die angrenzende Straße. Auf die Vornausbereiche folgen die Hintausbereiche, die teilweise durch Längs- und Querstadel (siehe Kapitel 2.4.) bebaut sind. Der unbebaute Teil der Hintausbereiche bleibt als Wiesenfläche frei. Im Anschluss an die Hintausbereiche befindet sich teilweise ein Wirtschaftsweg, der die Erschließung der Stadel von hinten möglich macht. Der Hintausbereich ohne Hintausweg wird durch die Straße angrenzend an das Vornaus erschlossen. An den Hintausweg schließen Ackerflächen an. Diese Hintausbereiche stellen also einen Übergang zum Grünland dar.

Zu der Zonierung in Vornaus- und Hintausbereiche ist anzumerken, dass in der Charakterisierung des Hintaus keine scharfe Grenze zwischen Vornaus und Hintaus festgemacht werden kann. Der Übergang zwischen Vornaus und Hintaus ist in der Realität gewissermaßen fließend.

## 2.2. Einordnung in die Siedlungsstruktur

Diese Hintausbereiche als Teile von landwirtschaftlichen Höfen kommen in ihrer Form vor allem in Ostösterreich vor. Während sich die landwirtschaftlichen Einheiten in Ostösterreich eher als schmale Parzellen mit Vornaus und Hintaus im Siedlungsverband aneinanderreihen, stehen landwirtschaftliche Höfe in Westösterreich öfter als größere einzelne Bauten oder in Ensembles

in Alleinlage in der Landschaft. Die landwirtschaftlichen Hintausbereiche sind vor allem Teile der Siedlungsstruktur in Niederösterreich. (vgl. Spielhofer 1981: 12-13)

Hintausbereiche sind in ihrer Form siedlungsstrukturell bedingt den Siedlungsarten der Sammelsiedlung zuzuordnen und treten dadurch vor allem in Wein-, Wald-, und auch Industrieviertel auf. Streusiedlungen, die vor allem im Mostviertel auftreten, weisen eher weniger landwirtschaftliche Höfe mit Hintaus auf. (vgl. Hamader, Helma, persönliches Interview, St.Pölten, 13.02.2023, siehe Anhang 1.1.)

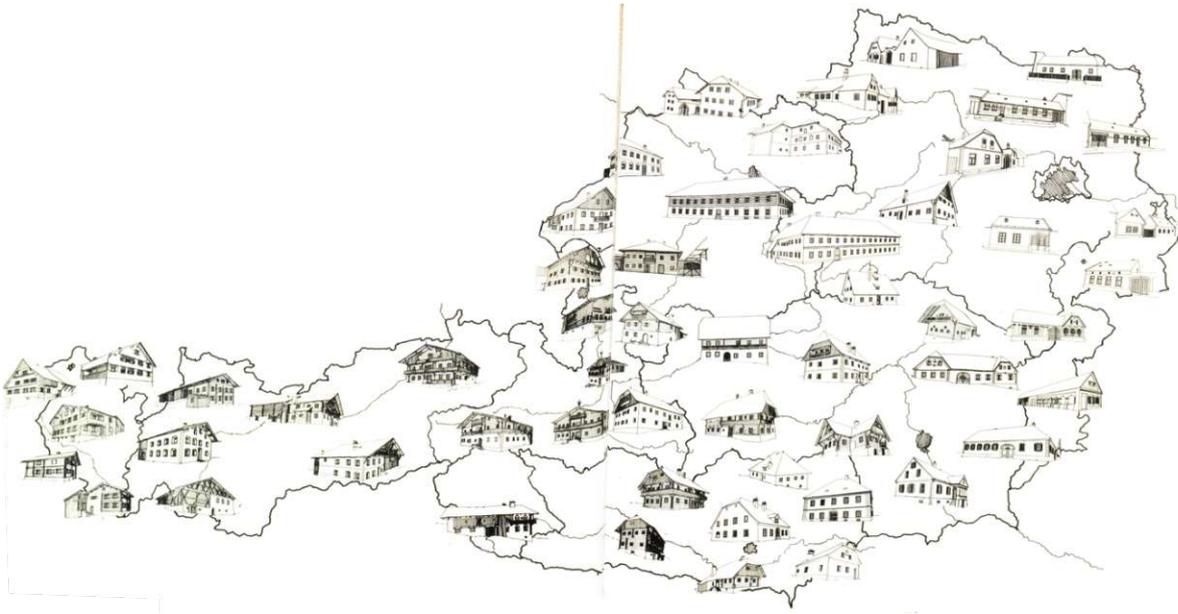
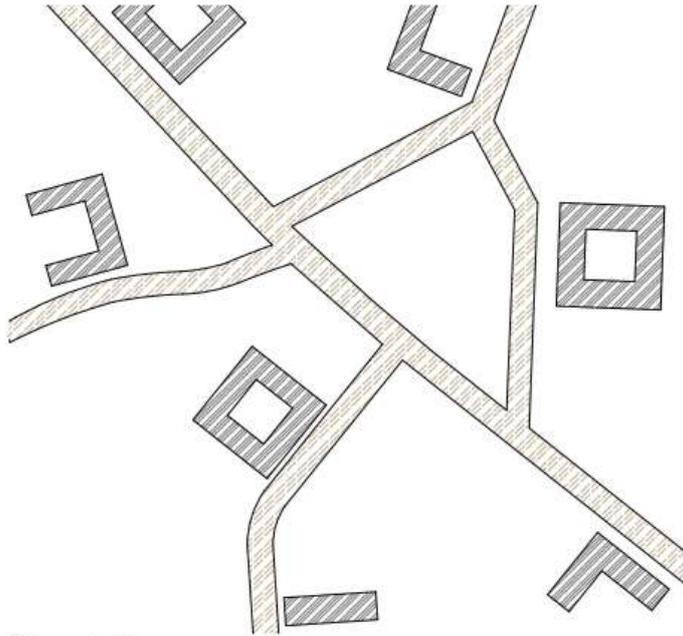


Abb. 3: Vorkommen unterschiedlicher Arten landwirtschaftlicher Höfe in Österreich (Quelle: Spielhofer 1981: 12-13)

### 2.2.1. Siedlungsarten

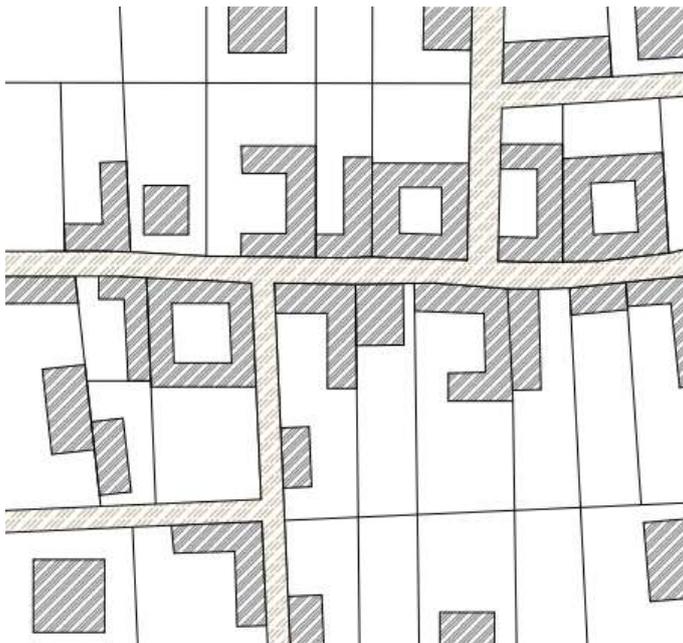
Adalbert Klar schreibt den Siedlungsarten in Niederösterreich unterschiedliche Merkmale zu. Er unterscheidet in Niederösterreich zwischen den zwei bereits genannten Siedlungsarten: **Streusiedlung** und **Sammelsiedlung** (vgl. Klar 1930: 39). Beide Siedlungsformen teilen ihr Gemeindegebiet in drei Teile auf: Gemeinschaftsfläche bzw. Allmende, Flur und Siedlung (Siedlungsstätten). Die Flur besteht aus Äckern, Wiesen und Gärten. Die Siedlung umfasst die im Gelände verstreuten oder zu Ortschaften gesammelten Siedlungsstätten. Die Allmende beinhaltet das öffentliche Gut wie Straßen und Plätze. Flur und Siedlung bilden somit eine Wirtschaftseinheit. (vgl. Klar 1930: 40-41)

Bei der Streusiedlung liegen die einzelnen Siedlungsstätten in weiten Abständen voneinander in regellosen oder regelmäßigen Abständen. Wesentlich dabei ist, dass sich die Siedlungsstätten in offener Bauweise befinden. In Niederösterreich kommen Streusiedlungen in den gebirgigen Teilen der österreichisch-steirischen Kalkalpen, in der Gegend der Enns bis Amstetten, im Waldviertel in der Gegend um Gföhl und Schrems, vor. Bei Sammelsiedlungen hingegen rücken die Siedlungsstätten nahe aneinander und werden meist entlang einer Zeile (Straße) "gesammelt". Sammelsiedlungen sind in Niederösterreich die dominante Siedlungsform. (vgl. Klar 1930: 39)



### Streusiedlung

Abb. 4: Siedlungsstruktur einer Streusiedlung (Quelle: Pink 2020: 14)



### Sammelsiedlung

Abb. 5: Siedlungsstruktur einer Sammelsiedlung (Quelle: Pink 2020: 14)

Innerhalb der Art der Sammelsiedlung können weitere Unterscheidungen in der Siedlungsstruktur getroffen werden: Haufendorf, Angerdorf und Straßendorf. Ortschaften können auch in Mischformen oder in gänzlich unklaren Siedlungsarten auftreten. Die Mischformen sind meist auf einen später erfolgten Ausbau der Siedlungen zurückzuführen, der zu verschiedenen Zeiten stattgefunden hat und daher mehrere Formen aufweisen kann. (vgl. Klar 1930: 39f.)

### 2.2.1.1. Haufendorf

Das **Haufendorf** ist die älteste Siedlungsform der Sammelsiedlung. Die meisten Haufendörfer entstanden aus gewachsenen Siedlungen, wobei kein einheitlich festgelegtes Planschema als Einteilungsgrundlage vorlag. Die Siedlungsstätten liegen dadurch wie ein Haufen in vollkommen unregelmäßiger Lage im Bereich des Dorfrings. Die Ortswege erscheinen vielfach gewunden, oftmals treten Sackgassen auf. Die Parzellen haben unregelmäßige Formen und reihen sich nicht entlang einer Straße aneinander. Die Gehöfteblöcke erhalten dadurch eine unregelmäßige polygenale Gestalt. (vgl. Klar 1930: 48)

Die Abbildung (siehe Abb. 6) zeigt die Gemeinde Karlstetten im Bezirk St. Pölten-Land in Niederösterreich. Der Bildausschnitt zeigt einen Ortsteil von Karlstetten, der mit den gewundenen Ortswegen und den unregelmäßig angeordneten Siedlungsstätten als typisches Haufendorf erkannt werden kann. In diesem Ortsteil gibt es durch die unregelmäßige Lage der Siedlungsstätten keine parzellenübergreifenden Nutzungszonen, die festgelegt werden können. Hintausbereiche kommen aus einer tradierten Siedlungsstruktur, wo eine Grundstücksseite der Wohnnutzung zugeordnet war und auf der anderen Seite die wirtschaftlichen Nutzungsbereiche mit den wirtschaftlichen Baulichkeiten zugeordnet waren (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.). Durch das Beispiel Karlstetten wird also deutlich, dass durch die unregelmäßige Siedlungsstruktur im Haufendorf, Hintausbereiche nicht typisch in dieser Siedlungsart der Haufendörfer zu finden sind.



Abb. 6: Siedlungsstruktur eines Haufendorfes am Beispiel Karlstetten (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert)

### 2.2.1.2. Straßendorf

Gekennzeichnet wird das **Straßendorf** dadurch, dass die Siedlungsstätten in einer oder in zwei sich gegenüberliegenden Zeilen entlang einer Straße angeordnet sind. Die einzelnen Parzellen der Siedlungsstätten erhalten eine längsgerichtete, rechteckige Gestalt, die sich auf den gesamten Block erstreckt. Wohngebäude und Garten liegen entweder hintereinander oder bei offener Bauweise wird das Wohngebäude durch den Garten auf drei Seiten umgeben. Die Ortsstraße zieht entlang der Gebäudefronten in meist gleicher Breite, die zwischen 4 und 15 Meter variieren kann. Häufig besteht eine Ortschaft aus mehrerer solcher Straßen, die alle miteinander verbunden sind und oft nicht einen besonders regelmäßigen Grundriss bilden, nichtsdestotrotz nicht mit dem Haufendorf verwechselt werden dürfen. (vgl. Klaar 1930: 49)

Die Ortschaft Grabensee, Katastralgemeinde der Gemeinde Asperhofen in Niederösterreich, ist ein Beispiel für ein klassisches Straßendorf. Die Siedlungsstätten ordnen sich entlang der Hauptstraße an, die durch das gesamte Dorf verläuft. Am Beispiel Grabensee (siehe Abb. 7) wird erkenntlich, dass Straßendörfer durch die Anordnung ihrer Zonen entlang der Straße, Hintausbereiche aufweisen könnten. In Asperhofen befinden sich entlang der Hauptstraße die Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe, daran anschließend befinden sich die Betriebsgebäude. Die anschließenden Bereiche der schmalen Parzellen bleiben Großteils von Bebauung frei.



Abb. 7: Potenzielle Hintausbereiche in einem Straßendorf am Beispiel Grabensee, Asperhofen (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert)

### 2.2.1.3. Angerdorf

Das **Angerdorf** kann als typische Siedlungsform des 12. und 13. Jahrhunderts angesehen werden (vgl. Klaar 1930: 50). Beim Angerdorf ordnen sich die Siedlungsstätten um den Dorfanger, einer gemeinschaftlichen, unbebauten Fläche in der Dorfmitte. Der Anger als zentrale Grünfläche war die wichtigste Allmende und wurde z.B. als Weide, Teich oder Marktplatz genutzt. Er bildete den baulichen und sozialen Dorfmittelpunkt. Später in der Siedlungsentwicklung wurde die Angerfläche aufgeteilt und als private Gärten genutzt. (vgl. Gaisrucker/Schickhofer 1983: 63)

Ein Beispiel eines Angerdorfes ist die Ortschaft Hanfthal in der Gemeinde Laa an der Thaya im Bezirk Mistelbach in Niederösterreich. In Hanfthal ordnen sich die Siedlungsstätten, um einen Rundanger an, der als Fußballplatz und Spielplatz genutzt wird. Bei einem Großteil der Parzellen

um den Anger kann durch die Lage, Anzahl und Form der Gebäude auf den Parzellen eine ehemalige oder gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke erkannt werden. Auch im Beispiel der Gemeinde Hanfthal (siehe Abb. 8) wird erkenntlich, dass auch Angerdörfer durch ihre Anordnung und gewisse Regelmäßigkeit der Zonen, Hintausbereiche aufweisen können. Entlang des Rundangers ordnen sich an der Straße die Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe an. Die betriebliche Nutzung mit den Betriebsgebäuden befindet sich im hinteren Teil des Grundstücks. Hinter diesen Grundstücken verläuft eine Straße, die diese Bereiche erschließt. Daran anschließend befinden sich teilweise weitere Betriebsgebäude, die in weitläufiges Ackerland übergehen.



Abb. 8: Potenzielle Hintausbereiche in einem Angerdorf am Beispiel Hanfthal, Laa an der Thaya (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert)

## 2.3. Einordnung in die Hofformen

Hintausbereiche als Teile von landwirtschaftlichen Höfen kommen vor allem in Hofformen des nicht-alpinen Raums vor. Die Hauptformen landwirtschaftlicher Höfe im nicht-alpinen Raum von Ostösterreich/Niederösterreich sind Streckhöfe, Hakenhöfe, Doppelhakenhöfe und Gassenfronthäuser (vgl. Kräftner 1987: 123-135, zitiert nach Pink 2020: 16).

### 2.3.1. Streckhof

Der Streckhof ist im Burgenland weit verbreitet und wird wegen seines Vorkommens auch oft "der burgenländische Streckhof" genannt, ist jedoch auch Teil der niederösterreichischen Hoflandschaft. Der Streckhof passt sich mit seiner Bebauung an die schmale Parzellierung an und führt von der Vorderseite bis zur Hinterseite in einer langgestreckten Form. Der Wohnbereich befindet sich mit der Stirnseite zur Straße, dahinter schließt der Wirtschaftsbereich

an. Die Scheune bildet den letzten Teil des Hofes und ist wie alle anderen Gebäudeteile des Streckhofs auch längs der Parzelle angeordnet. (vgl. Kräftner 1987: 123-126, zitiert nach Pink 2020: 16) Eine Besonderheit einiger Streckhöfe ist ein von runden oder eckigen Säulen getragener bzw. von Arkaden gesäumter Laubengang, auch "Gredn" genannt, der vom Wohntrakt zu Wirtschaftsgebäuden führt und vor Witterung schützen soll (vgl. Spielhofer 1981: 133). Die "Gredn" kann auch in einfacher Form durch eine Vorziehung des Daches und einen schmalen Gang entlang der Gebäudefassade auftreten. (vgl. Schaukowitsch 2022) Die Erschließung aller Gebäudeteile findet von der Straße an der Stirnseite des Wohngebäudes über den Hof statt (vgl. Kräftner 1987: 123-126, zitiert nach Pink 2020: 16).



Abb. 9: Beispielhafte Darstellung eines Streckhof (eigene Darstellung)

### 2.3.2. Hakenhof

Der Hakenhof ähnelt in der Form des Wohnbereichs dem Streckhof. Wie beim Streckhof befindet sich die Wohnnutzung stirnseitig zur Straße und die Wirtschaftsgebäude befinden sich im Anschluss. Ein wesentlicher Unterschied liegt jedoch bei der Positionierung der Scheune, die im Gegensatz zum Streckhof als Querstadel steht. Die Form erinnert an einen Haken, so ergibt sich der Name des Hakenhofs. Die Erschließung erfolgt ebenfalls von der Straße über den Hof. (vgl. Kräftner 1987: 123-126, zitiert nach Pink 2020: 16)



Abb. 10: Beispielhafte Darstellung eines Hakenhof (eigene Darstellung)

### 2.3.3. Doppelhakenhof

Der Doppelhakenhof gleicht mit der Scheune in Querrichtung und einem Gebäudetrakt mit möglichem Laubengang in Längsrichtung, dem Hakenhof. Der Unterschied liegt in der Position und der damit verbundenen Ausprägung des Wohnbereiches. Ein Wohntrakt liegt, so wie die Scheune, als zweiter Haken parallel zur Straße quer und besitzt zusätzliche Räume (über der Einfahrt). Erschlossen wird der Doppelhakenhof ebenfalls von der Straße über den Hof, der durch die Durchfahrt des großen Tores erreicht wird. (vgl. Kräffner 1987: 129, zitiert nach Pink 2020: 16)



Abb. 11: Beispielhafte Darstellung eines Doppelhakenhof (eigene Darstellung)

### 2.3.4. Gassenfronthaus

Das Gassenfronthaus verhält sich in der Positionierung der baulichen Substanz wie der Doppelhakenhof. Auch das Gassenfronthaus hat einen vorderen Wohntrakt parallel zur Scheune und Straße, also in Querrichtung. Im Gegensatz zum Doppelhakenhof hat das Gassenfronthaus neben dem großen Tor zur Durchfahrt einen direkten Zugang zu den Wohnräumen. Die Wohnräume können somit direkt straßenseitig betreten werden. (vgl. Kräffner 1987: 132-135, zitiert nach Pink 2020: 16)



Abb. 12: Beispielhafte Darstellung eines Gassenfronthaus (Eigene Darstellung)

Wichtig hinzuzufügen ist, dass neben diesen Hauptformen der niederösterreichischen Hoflandschaften auch zahlreiche Sonder- oder Mischformen existieren, die jedoch von den Haupttypen abgeleitet werden können (vgl. Spielhofer 1981: 89).

## 2.4. Einordnung in die Stadelformen

Die Stadel als typische Bebauung im Hintausbereich können in unterschiedlichen Formen auftreten. Grob kann man die Stadelformen in Längsstadel, Querstadel und Kreuzstadel unterscheiden.

### 2.4.1. Längsstadel

Der Typus der Längsscheune ist im Siedlungsverband Niederösterreichs vor allem im Weinviertel auffindbar. Wie der Name bereits vorwegnimmt, ist der Längsstadel längsgestellt, der Giebel richtet sich zur Gasse aus. Die beiden Tore der Scheune sind gassen- und hofseitig an den Giebelseiten positioniert und liegen einander gegenüber, damit es möglich ist mit Fuhrwerken oder Fahrzeugen hindurch fahren zu können. Aufgrund der seitlichen Dachflächen kann keine geschlossene Zeile mit anderen Längsscheunen gebildet werden. (vgl. Edl 2019: 19) Die Längsscheune steht einzeln am Grundstück und befindet sich niemals im Verband mit den restlichen Hofgebäuden am Grundstück (vgl. Spielhofer 1981: 89).



Abb. 13: Längstadel in Hollabrunn (eigene Aufnahme)

#### 2.4.2. Querstadel

Der Querstadel steht quer, also mit der Längsseite an der Straße, und ermöglicht mit den beiden gegenüberliegenden Toren straßen- und hofseitig die Durchfahrt. Die Querstadel strecken sich vielerorts bis zu beiden Seiten der Grundstücksgrenze, sodass aneinandergrenzende Scheunen eine geschlossene Zeile bilden. (vgl. Edl 2019: 20) Im Gegensatz zu Längsscheunen, können Querscheunen mit den restlichen Hofgebäude verbunden werden, wodurch Hakenhof, Doppelhakenhof oder Gassenfronthaus gebildet werden (vgl. Spielhofer 1981: 89).



Abb. 14: Zeile von Querstadeln in Guntersdorf (eigene Aufnahme)

### 2.4.3. Kreuzstadel

Der seltene Typus des Kreuzstadels, als eine Verschränkung aus Längs- und Querstadel, ist nicht ausschließlich in Niederösterreich, sondern auch in abgewandelter Form in vielen Gegenden Mittel- und Osteuropas vertreten. In seiner Grundform hat der Kreuzstadel einen Querstadel, mit zwei gegenüberliegenden Toren. Zusätzlich dazu hat der Kreuzstadel in Dachhöhe einen vorgezogenen Giebel, der im Grundriss eine "T-Form" erkennen lässt. Der meist hofseitig orientierte vorgezogene Giebel bietet durch die zusätzliche Ausbildung mehr Speicherplatz, der vor allem im herrschaftlichen Bereich und von größeren Getreidebauern benötigt wurde. (vgl. Edl 2019: 20)



Abb. 15: Kreuzstadel in Hornstein (Quelle: Kreuzscheune Hornstein)

## 2.5. Einordnung in die historische Entwicklung des Stadels im Hintaus

In einer Zeit, als die Mehrheit der Bevölkerung in der Landwirtschaft tätig war, stellte der Hintausbereich mit der typischen Bebauung, dem Stadel, ein zentrales Element des alltäglichen Arbeitslebens dar. Der Stadel hatte mehrere Funktionen. Er diente als Arbeitsstätte bei der Verarbeitung der Ernte, als Lagerraum für landwirtschaftliche Produktion, als Werkraum für diverse Reparaturen an Geräten und Fahrzeugen, als Aufbewahrungsort für Arbeitsgeräte wie Pflug oder Egge und als Garage des bäuerlichen Fuhrparks. Diese Funktionen des Stadels waren vor allem für den Getreideanbau (besonders bei der Ernte) wichtig. Vor der Industrialisierung wurde das Getreide nach der Ernte im Stadel gelagert und dort händisch gedroschen. Das Dreschen erfolgte auf der Tenne, einer Lehmfläche in der Scheune. Verfestigt wurde die Lehmfläche mit dem Dreschflegel, aber auch durch menschliches Stampfen. So war es Brauchtum, dass vor allem größere Bauern an Sonntagen vor dem Dreschen zu Tanzfesten einluden, bei denen die örtliche Jugend zusammenkam und die Tenne durch ihr Tanzen feststampften. (vgl. Edl 2019: 57)

Die Technisierung und Modernisierung hat die Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten nachhaltig geprägt. Für viele der einst menschlich verrichteten Tätigkeiten gibt es heute landwirtschaftliche Maschinen. Dreschflächen werden in Scheunen nicht länger benötigt, an der Stelle werden jetzt Dreschmaschinen gelagert. Bei Abnahme der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe, nehmen die landwirtschaftlichen Funktionen der Scheune immer weiter ab. Scheunen und der gesamte Hintausbereich stehen immer öfter leer oder werden für andere Zwecke genutzt. (vgl. Edl 2019: 57, 61, 67)



Abb. 16: Tenne in Hollabrunn (eigene Aufnahme)

## 2.6. Einordnung in den naturräumlichen und kulturellen Kontext

In bestimmten Regionen Niederösterreichs wird das Hintaus als Kulturgut angesehen. Vor allem in der Großregion Weinviertel, wird dem Hintaus eine besondere kulturelle Bedeutung zuteil. Das Weinviertel ist eines von vier Vierteln in Niederösterreich, die sich durch naturräumliche Gegebenheiten ergeben. Nördlich der Donau liegen Waldviertel und Weinviertel, südlich der Donau befinden sich Mostviertel und Industrieviertel. Aus operativen Gründen wurde Niederösterreich 2001 für die Raumplanung in fünf Hauptregionen gegliedert: Waldviertel, Weinviertel, NÖ Mitte, Mostviertel, Industrieviertel. (vgl. Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG 2018)

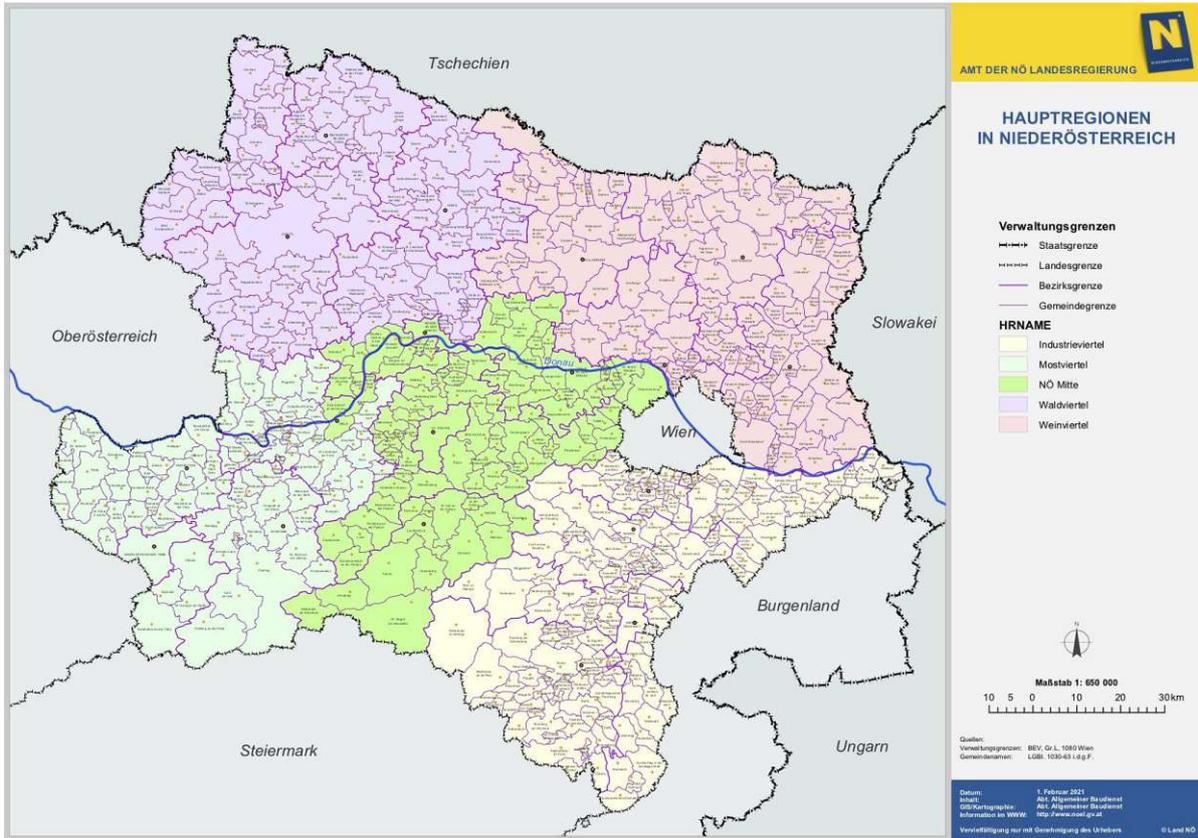


Abb. 17: Hauptregionen in Niederösterreich (Quelle: Land NÖ 2021)

Ob Viertel oder Hauptregion, das Weinviertel ist eine Großregion Niederösterreichs, die ihren Namen wegen des hohen Stellenwerts des Weinbaus trägt. Das Weinviertel ist mit einer Weinbaufläche von mehr als 13.000 ha, Österreichs größtes Weinbaugebiet (vgl. Weinviertel Tourismus GmbH a). Durch den fruchtbaren Lössboden und das pannonische Klima eignet sich das Weinviertel besonders gut für Landwirtschaft (vgl. REV Weinviertler Dreiländereck). Bereits um 800 vor Christus fand im Weinviertel Weinbau statt (vgl. Regionales Weinkomitee Weinviertel 2023).

Diese lange Geschichte der Landwirtschaft und des zugehörigen Hintaus im Weinviertel wird heute noch in verschiedenen Formen als Kulturgut zelebriert. So soll das Weinviertler Museumsdorf Niedersulz Besucher:innen das Alltagsleben eines typischen Weinviertler Dorfes um 1900 zeigen. Im Museumsdorf werden unter anderem Wohn- und Wirtschaftsgebäude ausgestellt. (vgl. WMB Weinviertel Museum Betriebs GmbH)

Das Hintaus wird nicht nur implizit als Teil der Landwirtschaft, sondern explizit als ein kulturelles Charakteristikum des Weinviertels identifiziert. Im Mai 2022 fand ein zweitägiges "Hintaus-Festival" im Rahmen des Viertelfestival NÖ Weinviertel 2022 in Hart-Aschendorf statt. Innerhalb des Festivals fanden künstlerische Auseinandersetzungen mit dem Thema wie die Ausstellung "Hintaus & Hintnach" statt, das Thema wurde jedoch auch in einer Diskussion mit Akteur:innen der Weinviertler Stadelakademie, des NÖ Naturschutzbund und Abgeordneten des NÖ Landtag diskutiert. (vgl. Daniel 2022)

Im September 2012 lud "NÖ Gestalten" und der Verein "Ameiserleben" zu der Veranstaltung "Hintaus entdecken" ein, die in der Gemeinde Ameis (Weinviertel, Niederösterreich) stattfand. Landesrat Karl Wilfing betonte in seiner Rede: "Es ist faszinierend, welche unterschiedlichen Geschichten die Gemeinden und Orte in Niederösterreich bereithalten. Darum liegt es mir besonders am Herzen, die charakteristischen Bauten, Bräuche und die Kultur im Weinviertel vor

den Vorhang zu holen." (Öfferl 2012). Die Besucher:innen wurden bei einem Rundgang durch die Gemeinde Ameis durch das Hintaus geleitet. (vgl. Öfferl 2012)

### 3. Herausforderungen des ländlichen Raumes und deren Auswirkungen auf Hintausbereiche

Der ländliche Raum und die Landwirtschaft in Niederösterreich stehen vor einigen Herausforderungen auf unterschiedlichen Ebenen. In Bezug auf die Entwicklung der Hintausbereiche können zwei Hauptproblematiken identifiziert werden: Leerstand und Flächenverbrauch. In den folgenden Kapiteln werden die Herausforderungen näher erläutert und dargestellt, wie Leerstand und Flächenverbrauch in Wechselwirkung zueinander stehen und sich auf die landwirtschaftlichen Hintausbereiche auswirken.

#### 3.1. Leerstand im ländlichen Raum

Leerstand, vor allem im Ortskern, ist eine generelle Problematik, die Gemeinden in ganz Niederösterreich beschäftigt. Johannes Wischenbart, Fachbereichsleiter für Orts- und Stadtkernbelebung und Kleinregionen bei NÖ Regional, stuft ein: "Es gibt keine Gemeinde, die keinen Leerstand hat" (Röhler 2022). Ein Hindernis dabei stellt laut Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien Bauen und Wohnen die Quantifizierung von Leerstand dar, die aufgrund von Datenmangel unmöglich ist (vgl. Der Standard 2017). Ursachen für den Leerstand im ländlichen Raum sind vielfältig und eng miteinander verwoben und werden in den nachfolgenden Sub-Kapiteln erläutert.

##### 3.1.1. Strukturwandel in der Landwirtschaft

Die Landwirtschaft in Österreich hat über die Jahrzehnte bzw. Jahrhunderte einen strukturellen Wandel durchlaufen. Bis in die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg war ein Großteil der österreichischen Bevölkerung in der Landwirtschaft beschäftigt. (vgl. Klamminger 2010: 6) Damals, 1951, gab es in Österreich rund 433.000 landwirtschaftliche Betriebe. (vgl. Statistik Austria 2020) Durch die Lebensmittelknappheit und Versorgungssituation nach dem Zweiten Weltkrieg kam es zu einer ideellen und wirtschaftlichen Aufwertung der Landwirtschaft, da ihr die Rolle zukam, die Ernährung der österreichischen Bevölkerung zu gewährleisten. (vgl. Klamminger 2010: 6) Gleichzeitig wurde nach dem zweiten Weltkrieg immer mehr versucht, zu günstigeren Preisen zu produzieren. Nebeneffekte waren steigende Investitionskosten in Betriebsgebäude, Maschinen, Arbeitskräfte, Flächenpacht etc., wodurch sich vor allem für kleinere Betriebe der stetige Aufwand für mehr Wachstum selten rentierte. Viele Betreiber:innen gaben ihren Hof auf. (vgl. Blühendes Österreich 2023) Eine weiterer verstärkender Faktor der Abnahme der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe war der Beitritt 1995 Österreichs zur EU, der die österreichische Landwirtschaft in den internationalen Wettbewerb stellte (vgl. Lappöhn/Wimmer 2021). Der Rückgang der Anzahl bäuerlicher Betriebe in den letzten Jahrzehnten wird auch "Bauernsterben" genannt (vgl. DiePresse 2019).

###### 3.1.1.1. Abnahme der Anzahl land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

Die Abnahme der Anzahl land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist ein essenzieller Faktor des Strukturwandels. In Niederösterreich hat sich die Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vom Jahr 1960 bis 2020 um mehr als zwei Drittel verringert. Waren 1960 noch 121.574 land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Betrieb, waren es 2020 nur noch 37.453. (vgl. Statistik Austria 2020)

### Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe 1960-2020 in Niederösterreich

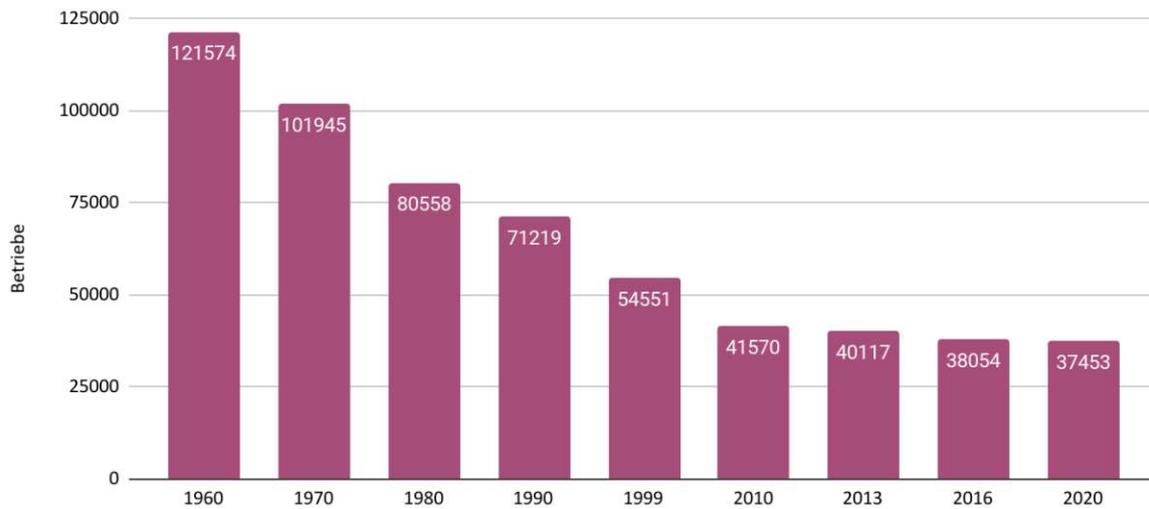


Abb. 18: Entwicklung der Anzahl land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung)

#### 3.1.1.2. Gleichbleibende Größe land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Währenddessen bleibt die Größe der land- und forstwirtschaftlichen genutzten Flächen insgesamt in Niederösterreich generell ähnlich groß. Es lässt sich in den Balken ein leichtes Sinken und Steigen der Flächen erkennen, generell kann man jedoch davon sprechen, dass es keine große Veränderung in den genutzten Flächen gibt. (vgl. Statistik Austria 2020)

### Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 1990-2020 in Niederösterreich

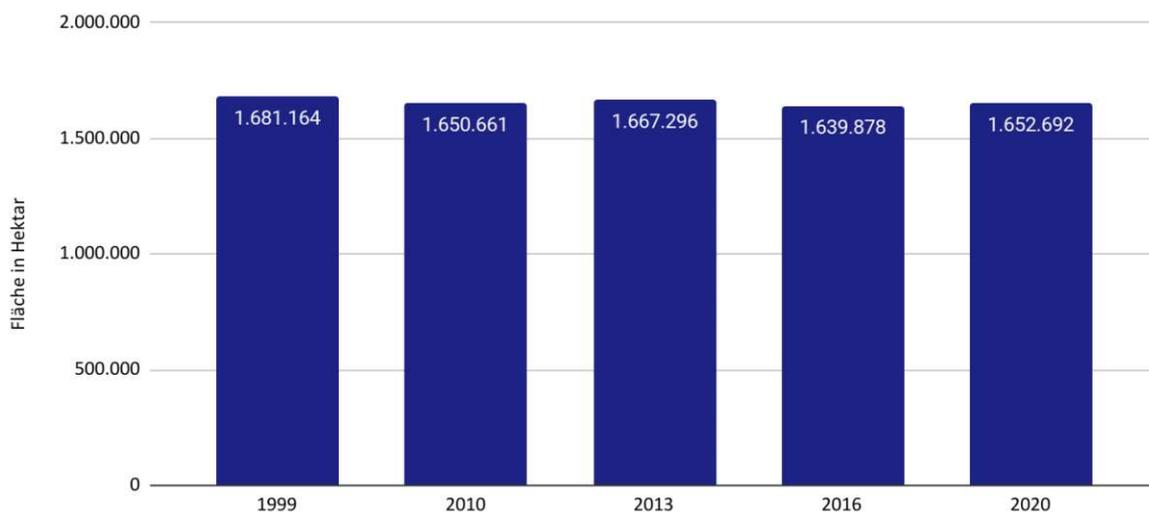


Abb. 19: Entwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung)

#### 3.1.1.3. Steigerung der durchschnittlichen Betriebsgröße nach Flächen

Stellt man die Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber, kommt man zu der durchschnittlichen Betriebsgröße (gemessen an den genutzten Flächen). Betrachtet man die durchschnittlichen

Betriebsgrößen von 1990 bis 2020 in Niederösterreich, wird deutlich, dass die Betriebe in ihren genutzten Flächen über die letzten 30 Jahre gewachsen sind. (vgl. Statistik Austria 2020)

Durchschnittliche Betriebsgröße 1990-2020 in Niederösterreich

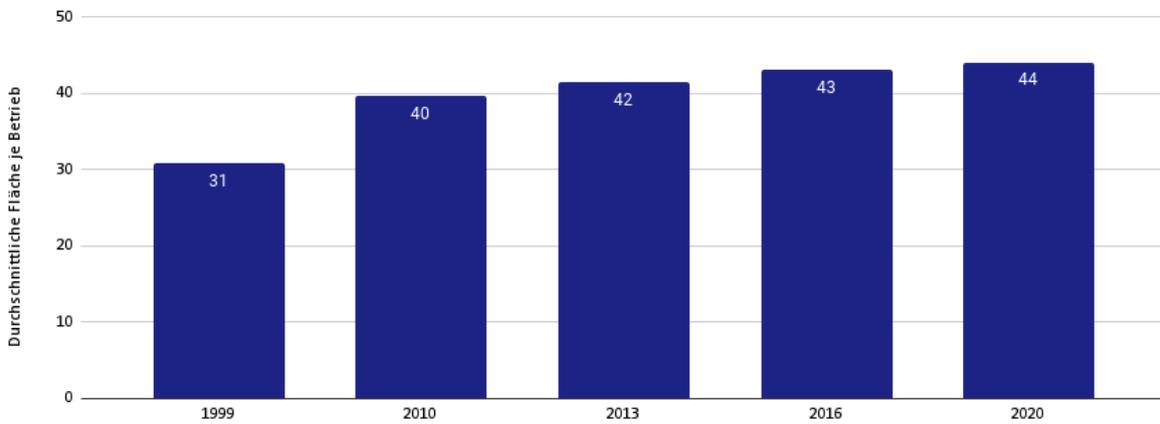


Abb. 20: Entwicklung der durchschnittlichen Betriebsgröße in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung)

Durch den Mangel an Daten kann für Niederösterreich keine Aussage für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen vor 1990 gemacht werden. Durch die Betrachtung der Zahlen von Gesamtösterreich vor 1990 wird jedoch deutlich, dass der Trend der steigenden durchschnittlichen Betriebsgrößen in Österreich bereits seit 1960 beobachtet werden kann (siehe Abb. 21). Es kann folglich die Aussage getroffen werden, dass in Niederösterreich, sowie auch in Gesamtösterreich, die Betriebe weniger in der Anzahl, aber durchschnittlich größer in den genutzten Flächen werden. (vgl. Weber 2022; Statistik Austria 2020)

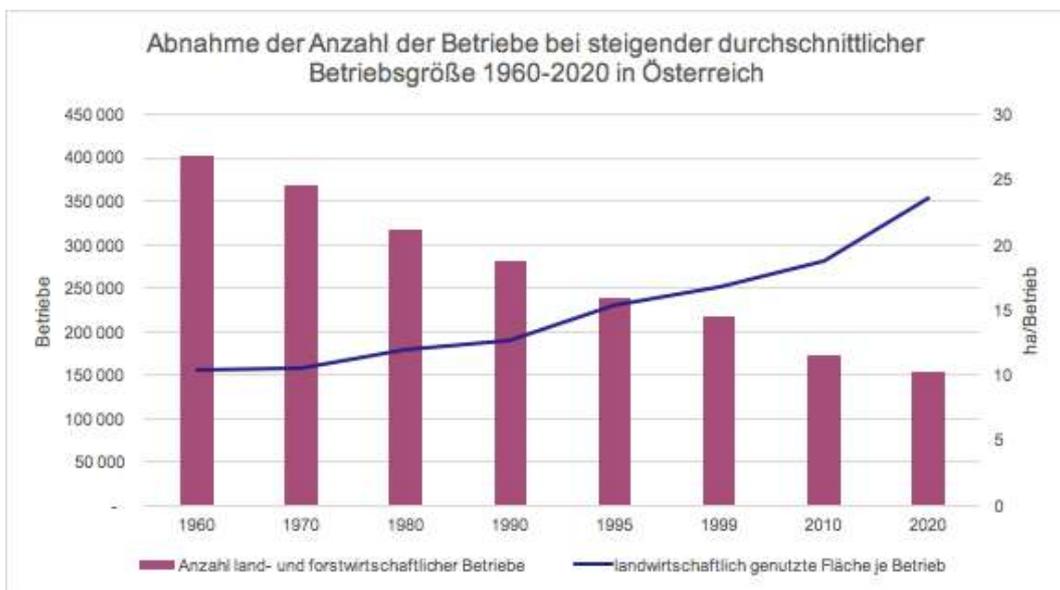


Abb. 21: Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Österreich (Quelle: Weber 2022; Statistik Austria 2020; eigene Darstellung)

#### 3.1.1.4. Räumliche Auswirkungen

All diese beschriebenen Entwicklungen führen dazu, dass kleinere Betriebe ihre Erwerbstätigkeit aufgeben und ihr Hintaus nicht mehr landwirtschaftlich nutzen. Wachsende Betriebe wiederum verlagern sich, aufgrund der steigenden Intensität im Betrieb und der begrenzten

Ausbreitungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet, ins Grünland. Die Landwirtschaft verlagert sich somit teils aus dem Siedlungsgebiet heraus. (vgl. Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.) Damit ergibt sich ein Leerstand in den Betriebsgebäuden im Hintaus.

### 3.1.1.5. Steigender Nebenerwerb

Der Strukturwandel der Landwirtschaft zeigt sich auch in der Entwicklung der Erwerbsarten. Im Jahr 2020 wurden in Niederösterreich 93,3% der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe als Familienbetriebe geführt. Davon sind 41,7% der Betriebe Haupterwerbsbetriebe und 51,6% Nebenerwerbsbetriebe<sup>4</sup>. 2,6% der Betriebe werden von Personengemeinschaften<sup>5</sup> und 4,1% der Betriebe von Juristischen Personen<sup>6</sup> geführt. Mit Stand 2020 sind also die Nebenerwerbsbetriebe die dominante Erwerbsart in Niederösterreich. (vgl. Statistik Austria 2020)

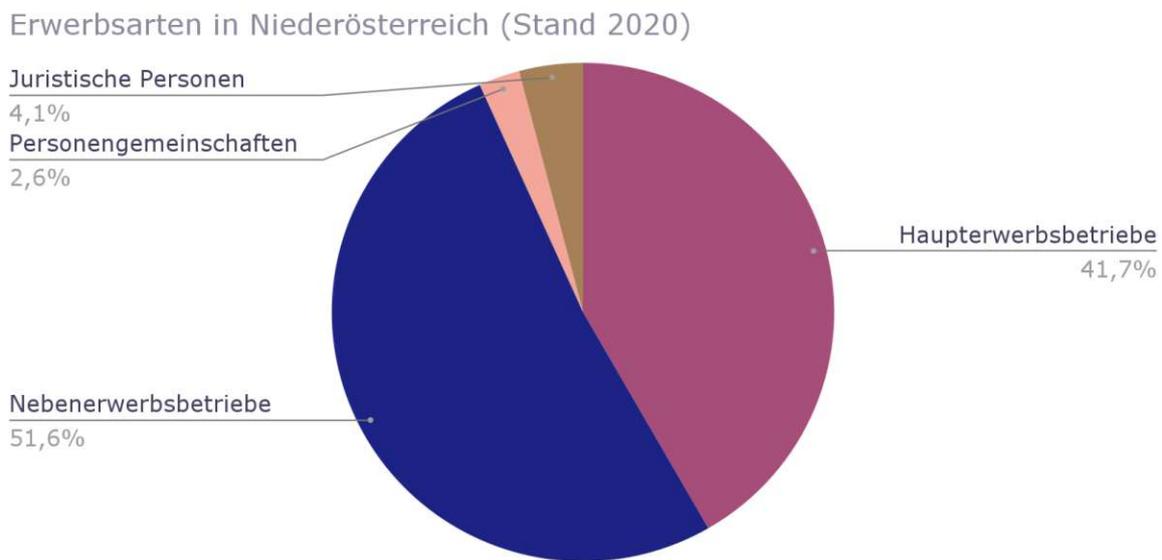


Abb. 22: Erwerbsarten in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung)

Dabei wurde der Anteil der Nebenbetriebe in Niederösterreich erst wieder nach 2010 die dominante Erwerbsart. Ein Blick auf die Entwicklung der Betriebsstruktur in Niederösterreich seit 1999 zeigt, dass die Nebenerwerbsbetriebe 1999 zwar bereits um etwa 2.500 Betriebe in der Überzahl waren, die Anzahl der Nebenbetriebe im Jahr 2010 jedoch unter die Zahl der Haupterwerbe gesunken ist. Erst nach 2010 übertraf der Anteil der Nebenerwerbe wieder den Anteil der Haupterwerbe. Dabei ist auch zu beobachten, dass die Zahl der Nebenerwerbsbetriebe 2020 über die Zahl der Nebenerwerbsbetriebe 2010 hinausgewachsen ist. Bei insgesamt kontinuierlicher Abnahme der Erwerbsbetriebe ist die Anzahl der Nebenerwerbsbetriebe von 2010 bis 2020 also gewachsen. (vgl. Statistik Austria 2020; Statistik Austria a)

<sup>4</sup> Einen landwirtschaftlichen Betrieb als Nebenerwerb zu führen, bedeutet, dass die Landwirt:innen abseits der Landwirtschaft ein zweites berufliches Standbein haben, mit dem sie den Großteil ihres Einkommens erwirtschaften. (vgl. Blühendes Österreich 2023)

<sup>5</sup> Eine Personengemeinschaft/Personengesellschaft besteht aus mindestens zwei Gesellschafter:innen, die sich zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks zusammenschließen. Die Gesellschaft wird in einem Gesellschaftsvertrag abgeschlossen. Beispiele für Personengemeinschaften/Personengesellschaften sind eine "Kommanditgesellschaft" oder eine "Gesellschaft bürgerlichen Rechts". (vgl. Bundesministerium für Finanzen 2022a)

<sup>6</sup> Eine juristische Person ist eine nicht natürliche Person, geschaffen durch einen Rechtsakt, die aufgrund gesetzlicher Anerkennung rechtsfähig und somit Träger von Rechten und Pflichten sein kann. Beispiele für eine juristische Person sind ein Verein oder eine Stiftung. (vgl. Bundesministerium für Finanzen 2022b)

## Erwerbsarten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Niederösterreich 1999-2020

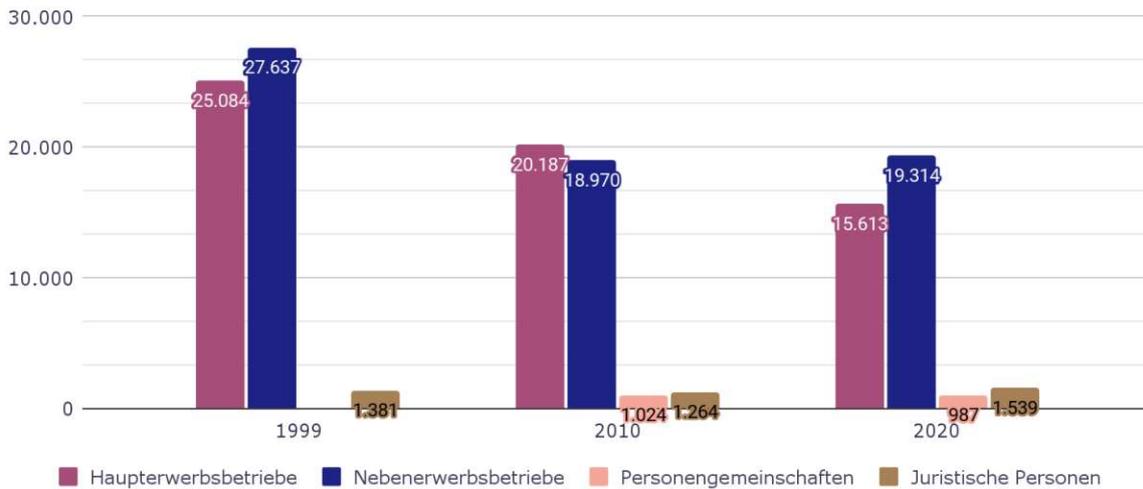


Abb. 23: Erwerbsarten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; Statistik Austria a; eigene Darstellung)

Wegen Datenmangel über die Erwerbsarten in Niederösterreich kann die Verschiebung der Erwerbsarten lediglich bis 1999 zurückverfolgt werden. Es existieren jedoch Daten über die Entwicklung der Erwerbsarten in Österreich, die bis nach 1951 zurückgehen. Diese sagen aus, dass 1950 bis 1970 die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Österreich größtenteils als Haupterwerb geführt wurden. Durch die Geschichte des Strukturwandels der Landwirtschaft in Österreich ist anzunehmen, dass sich die Betriebsstruktur in Niederösterreich vor 1999 ähnlich entwickelt hat wie die Betriebsstruktur in Österreich. Es ist daher auch für Niederösterreich davon auszugehen, dass die Landwirtschaft bis zu den 1970er Jahren jedenfalls hauptsächlich im Haupterwerb betrieben wurde. Zwischen 1970 und 1990 hat sich die Landwirtschaft in Österreich klar dazu entwickelt, dass die Landwirtschaft hauptsächlich im Nebenerwerb stattfindet, wobei wegen einer Lücke in der Datenverfügbarkeit keine Aussage außerhalb dieser Zeiträume getroffen werden kann. Ab 1990 bis 2020 ist der Anteil der Nebenerwerbsbetriebe in der österreichischen Landschaft deutlich der größte Anteil der Erwerbsarten. Im Gegensatz zu der Entwicklung in Niederösterreich dominiert auch 1999 die Anzahl der Nebenerwerbsbetriebe in Österreich. (vgl. Statistik Austria 2020)

Erwerbsarten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Österreich 1951-2020

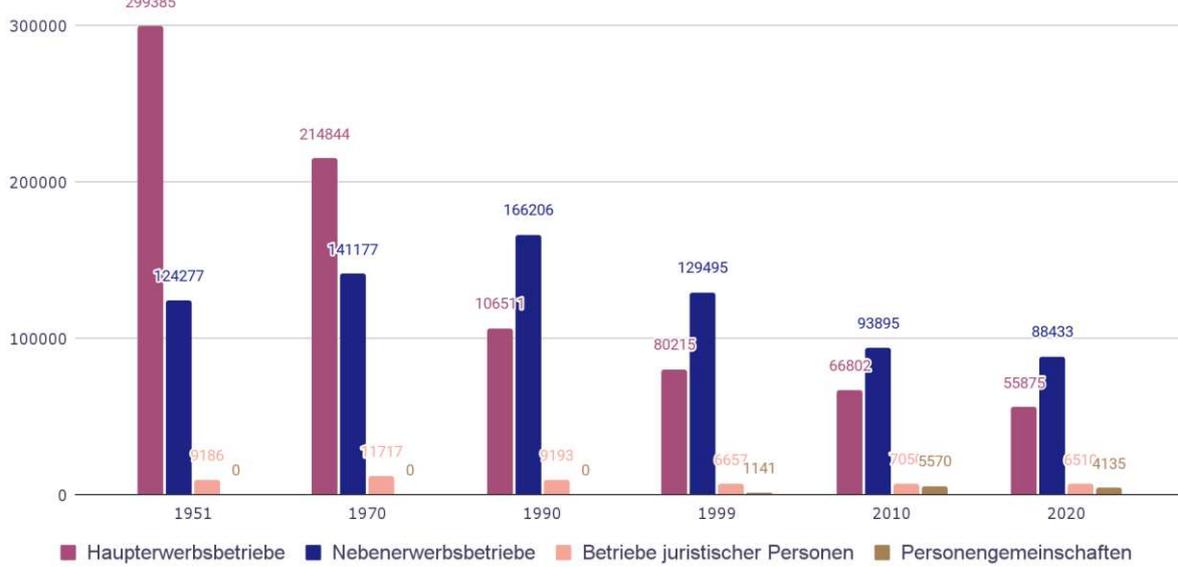


Abb. 24: Erwerbsarten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Österreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung)

Weil für Niederösterreich nur drei Jahreszählungen (1999, 2010 und 2020) verfügbar sind, kann alleine durch Betrachtung der niederösterreichischen Betriebsstruktur keine eindeutige Aussage über die Entwicklung derjenigen getroffen werden. Aus dem Vergleich mit der Betriebsstruktur in Österreich und der Analyse der Entwicklung der letzten Jahrzehnte kann jedoch abgeleitet werden, dass auch in Niederösterreich der Anteil der Nebenerwerbsbetriebe in den letzten 40 Jahren relativ und zum Teil auch in absoluten Zahlen (Jahr 2020 in Niederösterreich) wächst, während die Anzahl der Haupterwerbsbetriebe relativ wie absolut sinkt. Diese Entwicklung entspricht auch den bundesweiten Trends.

### 3.1.1.5.1. Auswirkungen der Verschiebung der Erwerbsarten in Österreich

Der wachsende Anteil des Nebenerwerbs wird durch den Strukturwandel induziert. Während andere Landwirt:innen aufgrund der mangelnden Rentabilität im Laufe der letzten Jahrzehnte den landwirtschaftlichen Betrieb gänzlich aufgaben, stellten andere Landwirt:innen auf Nebenerwerb um und schöpften aus zusätzlichen Erwerbsquellen außerhalb der Landwirtschaft oder aus landwirtschaftsnahen Branchen wie Tourismus (Urlaub am Bauernhof), Naturkundliche Führungen (Schule am Bauernhof), Ab-Hof-Verkauf etc. Die Führung eines Hofes im Nebenerwerb ist meist mit hohem Arbeitsaufwand verbunden, weil neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch ein "Hauptjob" betrieben werden muss. Für einen funktionierenden Nebenerwerbs-Betrieb muss also die akzeptable Nähe zu einem attraktiven "Hauptjob" gewährleistet sein. (vgl. Blühendes Österreich 2023)

### 3.1.1.6. Abnehmende Arbeitskraft in Niederösterreich

Neben der sinkenden Anzahl von Betrieben, lässt sich auch feststellen, dass der Land- und Forstwirtschaft eine abnehmende Bedeutung hinsichtlich Wertschöpfung und Beschäftigung zuteil wird. (vgl. Lappöhn/Wimmer 2021) In Niederösterreich betrug die Anzahl der Arbeitskräfte in Land- und Forstwirtschaft im Jahr 1960, 324.287 Arbeitskräfte. Die Anzahl sank bis zum Jahr 2020 auf 102.187. Das ist ein Verlust von etwa 78%. (vgl. Statistik Austria 2020)

Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Arbeitskräfte in Niederösterreich 1960 - 2020

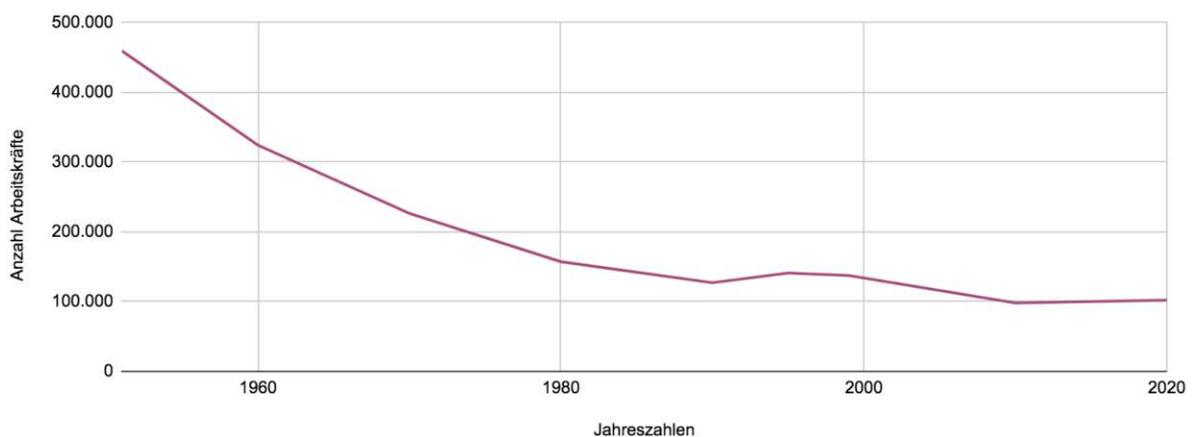


Abb. 25: Entwicklung land- und forstwirtschaftlicher Arbeitskräfte in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung)

### 3.1.1.7. Überalterung der Bevölkerung im ländlichen Raum in Niederösterreich

Eine weiterer Faktor, der auch mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft in Beziehung steht, ist die Überalterung der Bevölkerung, vor allem im ländlichen Raum. Betrachtet man die Alterskohorte von Niederösterreich, fällt die starke Ausprägung der 45-65-Jährigen auf. Die Generation kann als Babyboomer Generation bezeichnet werden und macht einen hohen Anteil der niederösterreichischen Bevölkerung aus. Die Altersgruppe der unter 30-Jährigen bleibt hingegen vergleichsweise schmal. (vgl. Statistik Austria 2022a)

Alterstruktur in Niederösterreich (Stand 2022)

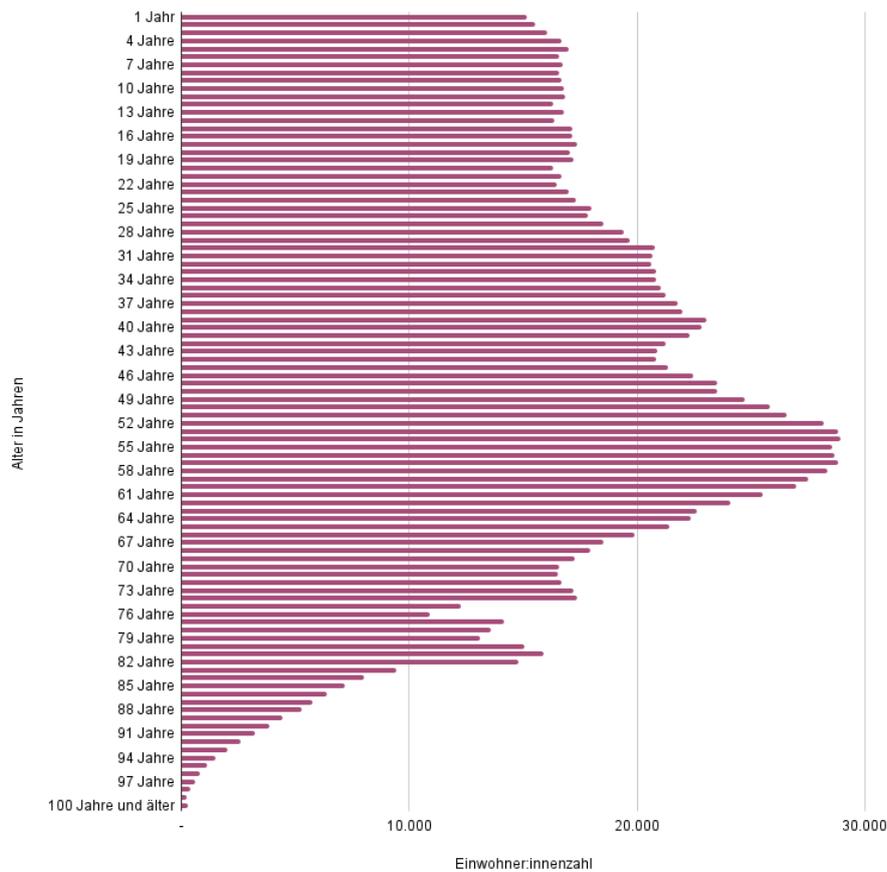


Abb. 26: Altersstruktur in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2022a; eigene Darstellung)

### 3.1.1.8. Junge „Landflucht“ und fehlende Hofnachfolge im ländlichen Raum Österreichs

Diese ungleiche Verteilung der Bevölkerung in der Altersstruktur wird durch die Abwanderung von jungen Menschen aus ländlichen Gebieten verstärkt und resultiert in einer hohen Überalterung besonders im ländlichen Raum. Junge Menschen zieht es vor allem aufgrund von Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten eher in ein städtisches Umfeld. (vgl. nonconform zt gmbh 2017) Dieses Phänomen kann als „Landflucht“ bezeichnet werden, wobei der Begriff einen über einen längeren Zeitraum andauernden Wechsel einer großen Zahl von Menschen aus ländlichen Gebieten in städtische Gebiete bedeutet (vgl. Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH a). Die ältere Generation bleibt am Land zurück und es bleibt ungewiss, was mit dem Wohnhaus der Eltern nach ihrem Ableben geschehen wird. Landwirtschaftliche Betriebe, die in Österreich/Niederösterreich vor allem innerhalb der Familie geführt werden, stehen durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und der Landflucht der jüngeren Generation vor der Frage, wer den landwirtschaftlichen Hof in Zukunft übernehmen wird. (vgl. nonconform zt gmbh 2017) Im Rahmen einer österreichweiten Befragung von der Marktforschung KeyQUEST wurden alle Betriebsführer ab 50 Jahren zu ihrer Situation der Hofnachfolge befragt. Dabei gaben lediglich 49% der Befragten an, die Hofnachfolge geregelt zu haben, 47% gaben an, die Hofnachfolge noch nicht geregelt zu haben und 4% der Befragten gaben an, dass der Betrieb auslaufen wird, also niemand den Hof übernehmen wird. (vgl. KeyQUEST Marktforschung GmbH 2019)

## Regelung der Hofnachfolge bei Betriebsführer:innen ab 50 Jahren in Österreich (Stand 2019)

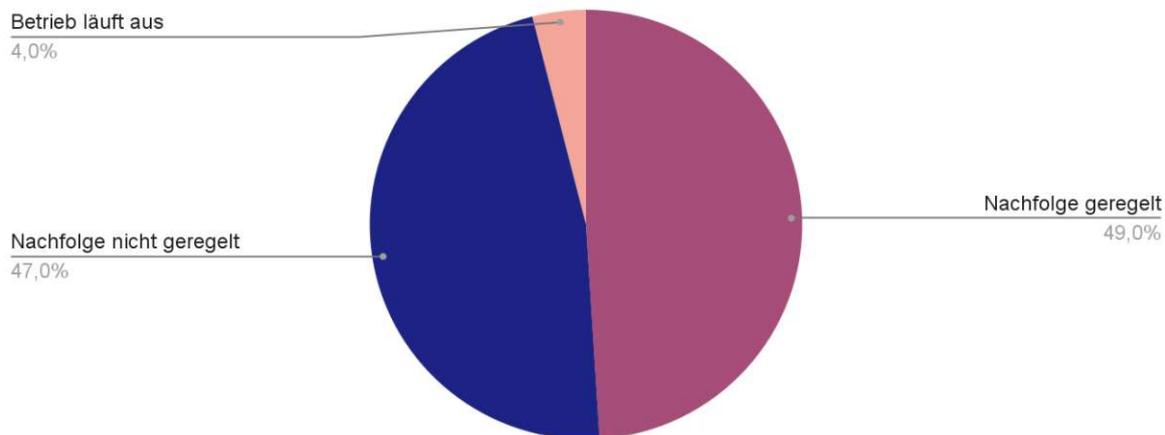


Abb. 27: Regelung der Hofnachfolge (Quelle: KeyQUEST Marktforschung GmbH 2019; eigene Darstellung)

### 3.1.2. Trend der „Stadtflucht“

In der Trendforschung entwickelt sich parallel zu der jungen Landflucht auch das Phänomen des Trends „Stadtflucht“ (vgl. Zukunftsinstitut GmbH 2023). Der Begriff der „Stadtflucht“ beschreibt die Abwanderung aus der Kernstadt in eine Gemeinde am Stadtrand oder im Stadtumland (vgl. Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH b). Laut Zukunftsinstitut GmbH 2023 wurde der Trend zur Stadtflucht durch die wachsende Akzeptanz von Remote Work und die steigenden Mietpreise befeuert. Als Trendbeschleuniger soll die Corona-Pandemie gelten, die besser am Land als in der Stadtwohnung auszuhalten sei. Dadurch soll es weniger zu einer Umkehrung des Megatrends kommen, zu dem Großtrend soll es jedoch neue Migrationsbewegungen von den Städten in den ländlichen Raum, multilokale Lebensweisen und neue Vermischungen und Verbindungen zwischen städtischem und ländlichem Raum geben. Ländliche Gebiete sollen demnach zu Potenzialräumen werden. (vgl. Zukunftsinstitut GmbH 2023)

Dieses Phänomen der Wanderungsbewegungen von den städtischen in den ländlichen Raum wird auch als „Neue Landlust“ bezeichnet (vgl. Crone/Stumm 2022). Es kann eingeschätzt werden, dass Corona der urbanen Renaissance des 21. Jahrhunderts einen Dämpfer verpassen kann, große Städte jedoch nach wie vor ihre funktionale und symbolische Bedeutung bewahren und die Urbanisierung fortschreiten wird (vgl. Siedentop 2022: 91)

### 3.1.3. Struktureller Leerstand

Durch die schrumpfende Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben, vor allem Haupteinzelbetrieben, die fehlende Hofnachfolge durch Überalterung und Abwanderung, sind landwirtschaftliche Höfe zunehmend mit Leerstand konfrontiert. Wenngleich das Vornaus nach wie vor als Wohnbereich genutzt wird, zieht sich die landwirtschaftliche Nutzung im Hintaus zurück. Wenn Hintausbereiche nicht für andere Zwecke genutzt werden, stehen sie leer. Generell bedeutet Leerstand das zeitweilige Leerstehen von ganzen Gebäuden, Gebäudeflächen oder -teilen (vgl. Dransfeld 2007: 23). Grundsätzlich kann jedes Gebäude leerstehen, wie beispielsweise Wohngebäude, Hofstellen, Geschäftseinheiten, Industrieanlagen oder kommunale Einrichtungen wie Schulen oder Gemeindeämter (vgl. Frankerl 2016: 14). Dabei kann Leerstand in unterschiedliche Typologien unterteilt werden.

Miosga (2011) unterscheidet 4 Typen von Leerständen: Sporadische Leerstände, Umbruchleerstände, Leerstandsinduzierte Leerstände und Strukturelle Leerstände. Leerstand ist nicht immer als problematisch einzustufen, so sind beispielsweise Sporadische Leerstände Teil einer normalen wirtschaftlichen Fluktuation. Umbruchleerstände entstehen durch den Wegfall bzw. die Verlagerung von Frequenzbringern vor Ort. Leerstandsinduzierte Leerstände beschreiben, wenn eine dauerhaft geringe Frequentierung weiteren Leerstand erzeugt. (vgl. Miosga 2011: 12) Dabei beschreibt der Strukturelle Leerstand "Nutzflächen, die dauerhaft weder durch den Eigentümer noch auf Grundlage eines Miet- oder Pachtverhältnisses genutzt werden" (Dransfeld 2007: 15). Strukturelle Leerstände bedeuten eine wegbrechende Nachfrage in Abwanderungsgebieten und Schließung führender oder gesamter Branchen (vgl. Miosga 2011: 12).

Betrachtet man die Situation des Leerstandes in den Hintausbereichen, kann vor allem der Strukturelle Leerstand als auftretender Typ identifiziert werden. Viele ländliche Gemeinden in Niederösterreich sind von Abwanderung betroffen, parallel dazu verändert sich die Branche der Landwirtschaft durch den Strukturwandel, sodass zwar nicht von einer Schließung der Branche gesprochen werden kann, sich die Branche jedoch dermaßen wandelt, sodass Teile von landwirtschaftlichen Höfen in ihrer Form nicht mehr genutzt werden.

Typen	Merkmale
Sporadische Leerstände	Kurzfristig, vereinzelt auftretender Teil der normalen wirtschaftlichen Fluktuation
Umbruch Leerstände	Wegfall, Verlagerung von Frequenzbringern, meist mittelfristige Dauer
Leerstandsinduzierte Leerstände	Dauerhaft geringe Frequentierung erzeugt weitere Leerstände
Strukturelle Leerstände	Wegbrechende Nachfrage in Abwanderungsgebieten, Schließung führender oder gesamter Branchen

Abb. 28: Leerstandstypologien (Quelle: Miosga 2011: 23; Darstellung: Siebel/Lösch: 3)

## 3.2. Flächeninanspruchnahme in Österreich

Im Jahr 2021 verringerten sich Österreichs produktive Böden um 36,3 km<sup>2</sup>. Der 3-Jahresmittelwert der Flächeninanspruchnahme<sup>7</sup> der drei vorangegangenen Jahre betrug 41km<sup>2</sup>, das entspricht der Flächengröße von Eisenstadt. Berechnet man den 3-Jahresmittelwert pro Tag, kann festgestellt werden, dass in Österreich im Durchschnitt in den letzten drei Jahren pro Tag 0,113km<sup>2</sup>, also 11,3 ha an Flächen neu in Anspruch genommen wurden. Flächeninanspruchnahme bedeutet der Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung für Siedlungs- und Verkehrszwecke oder durch Veränderung für intensive Erholungsnutzungen, Deponien, Abbauflächen, Betriebsanlagen und ähnliche Intensivnutzungen, der damit für die land- und/oder forstwirtschaftliche Produktion und als natürlicher Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht. Der versiegelte Anteil der verbrauchten Flächen lag in den drei vorangegangenen Jahren bei rund 41% - 58% der jährlichen Flächeninanspruchnahme, das entspricht 15-21km<sup>2</sup> pro Jahr. (vgl. Umweltbundesamt 2023)

Der hohe Flächenverbrauch bzw. Grad an Versiegelung hat eine Vielzahl an Konsequenzen. Bei der Versiegelung wird der Boden mit einer wasserundurchlässigen Schicht abgedeckt, also bebaut, betoniert, asphaltiert oder gepflastert. So werden durch die Versiegelung des Bodens wichtige Funktionen des Bodens verhindert. Der Boden verliert durch die Versiegelung die Fähigkeit, Wasser zu speichern und zu verdunsten, Schadstoffe zu filtern und Kohlenstoff zu binden. (vgl. Umweltbundesamt 2021) In der Praxis bedeutet das, dass bei einem höheren Versiegelungsgrad das Risiko von Überschwemmungen bzw. Hochwasserereignissen steigt, da bei starken Regenfällen der Boden nicht mehr seine natürliche Versickerungs- bzw. Retentionsfunktion erfüllen kann (vgl. Umweltbundesamt Dessau-Roßlau 2023a). Das Regierungsprogramm 2020 - 2024 sieht daher vor, die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten und den Flächenverbrauch auf einen jährlichen Zuwachs bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag bzw. 9km<sup>2</sup> pro Jahr zu begrenzen (vgl. Umweltbundesamt 2023).

---

<sup>7</sup> Flächenverbrauch und Flächeninanspruchnahme werden in dieser Arbeit synonym verwendet.

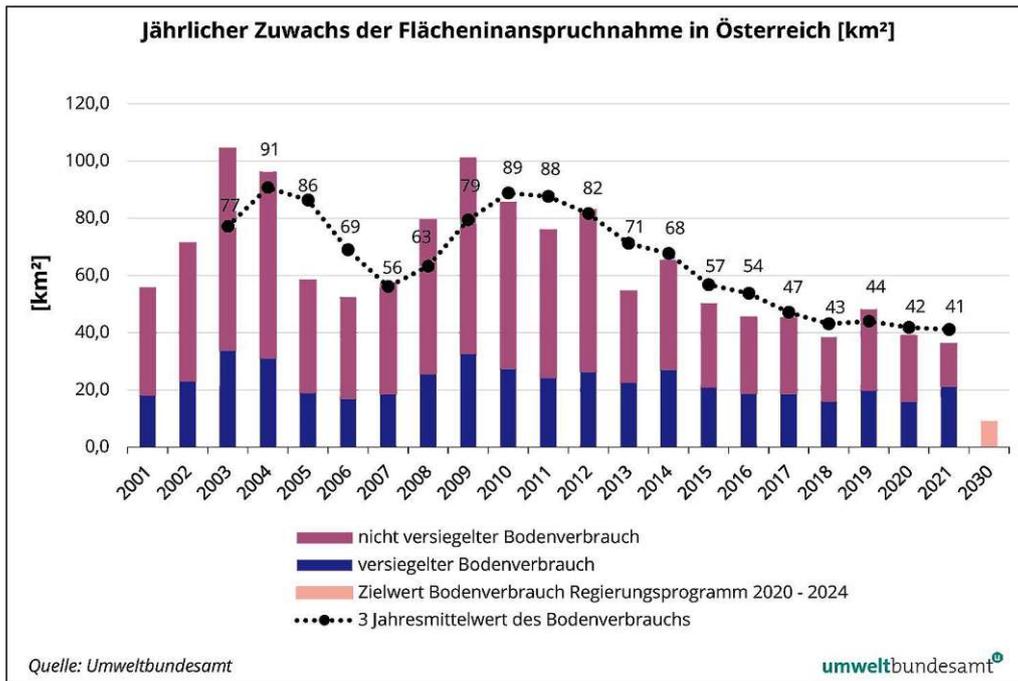


Abb. 29: Jährlicher Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Österreich (Quelle: Umweltbundesamt 2023; adaptiert)

### 3.2.1. Flächenverbrauch nach Bundesländern

Teilt man den Flächenverbrauch in Österreich auf die Bundesländer auf, führt Steiermark mit 26,1% Anteil am Flächenverbrauch als Bundesland, das 2020 am meisten Fläche in Anspruch genommen hat. Schaut man auf die Entwicklung der Jahre 2018 bis 2020, wird deutlich, dass 2020 keine Unregelmäßigkeit darstellt, da die Steiermark auch 2018, 2019 und 2020 am meisten Fläche verbraucht hat. Der Flächenverbrauch in Niederösterreich macht 2020 den zweitgrößten Anteil des nationalen Flächenverbrauchs aus. Im 3-Jahres-Vergleich wird Niederösterreich dicht von Oberösterreich gefolgt. (vgl. Umweltbundesamt 2023)

#### Anteile am nationalen Flächenverbrauch in 2020

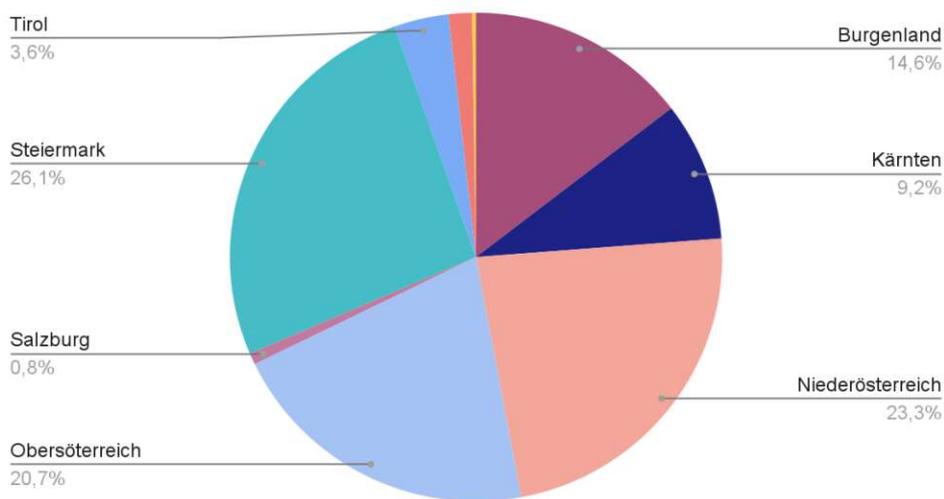


Abb. 30: Anteile der Bundesländer am nationalen Flächenverbrauch (Quelle: Umweltbundesamt 2023; eigene Darstellung)

### Absolute Veränderung des Flächenverbrauchs in den Bundesländern in den Jahren 2018, 2019 und 2020

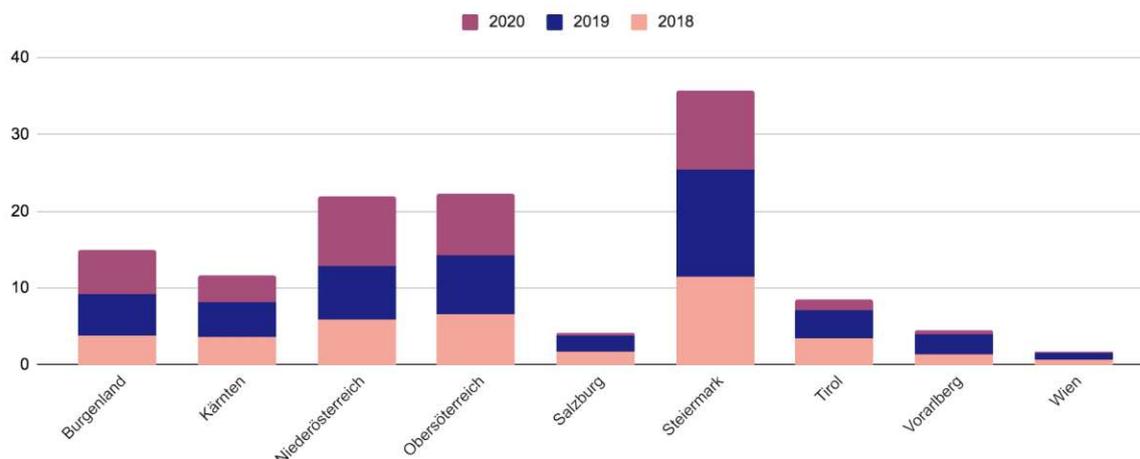


Abb. 31: Veränderung des Flächenverbrauchs nach Bundesländern (Quelle: Umweltbundesamt 2023; eigene Darstellung)

### 3.2.2. Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Sektoren in Österreich

Am Beginn der Zeitreihe macht der Anteil der Betriebsflächen an der Flächeninanspruchnahme mit einer Schwankungsbreite von 10,5 bis 31 km<sup>2</sup> an Zuwachs pro Jahr den größten Teil aus. Nach 2014 ist ein Rückgang des Zuwachses zu beobachten. Der Anteil der Bauflächen (exkl. Betriebsflächen)<sup>8</sup> ist bis 2018 einigermaßen konstant und liegt bei 17+/- 2 km<sup>2</sup>. 2019 stieg der Bauflächen-Anteil erheblich auf 26km<sup>2</sup> pro Jahr und lag auch im Jahr 2021 mit etwa 21,1 km<sup>2</sup> pro Jahr über dem langjährigen Durchschnitt. Der Anteil der Bauflächen (exkl. Betriebsflächen) überholte den Anteil der Betriebsflächen somit deutlich.

Im Straßenbau wurden seit 2013 rund 4 bis 13,5 km<sup>2</sup> pro Jahr für Verkehrsflächen<sup>9</sup> beansprucht. Nach 2015 ist ein Rückgang bei den Zuwachsraten messbar, der jedoch Großteils auf die Umklassifizierung von Forststraßen (von der Kategorie Straße in die Kategorie Wald) gebremst wird. Deutlich kleiner als Betriebsflächen und Bauflächen (exkl. Betriebsflächen) ist der Anteil der Erholungs- und Abbaufächen an dem jährlichen Zuwachs der Flächeninanspruchnahme. Der Anteil der Erholungs- und Abbaufächen wächst um 1,5 bis 8 km<sup>2</sup> pro Jahr wobei nach 2014 ein Rückgang beobachtet werden kann. Im Jahr 2021 schrumpft das Ausmaß auf die Hälfte des Vorjahres. Der Anteil der Bahn an beanspruchter Fläche schrumpft aufgrund von Umklassifizierungen. Beispielsweise wurden Bannwälder, die im Eigentum der ÖBB stehen, früher in der Kategorie "Schienenverkehrsanlage" geführt, werden seither jedoch kontinuierlich in die Kategorie "Verkehrsrandfläche" bzw. "Wald" zugewiesen. (vgl. Umweltbundesamt 2023)

<sup>8</sup> Baufläche (exkl. Betriebsfläche): Gebäude + Gebäudenebenfläche + Gärten + Friedhöfe (vgl. Umweltbundesamt 2023)

<sup>9</sup> Verkehrsfläche: Nutzungen Straßenverkehrsanlagen, Verkehrsrandflächen, Parkplätze, Schienenverkehrsanlagen (vgl. Umweltbundesamt 2023)

### Jährlicher Zuwachs der Flächeninanspruchnahme nach Sektoren (km<sup>2</sup>/Jahr)

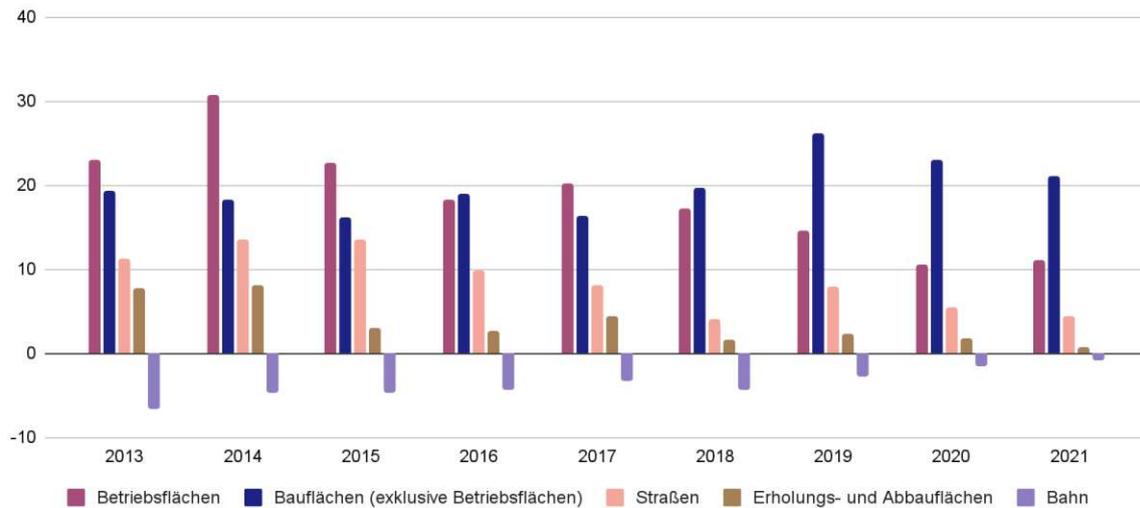


Abb. 32: Zuwachs der Flächeninanspruchnahme nach Sektoren (Quelle: Umweltbundesamt 2023; eigene Darstellung)

Insgesamt kann also beobachtet werden, dass der Anteil der Bauflächen (exkl. Betriebsflächen) jedenfalls in den letzten aufgezeichneten 4 Jahren den meisten jährlichen Zuwachs an Flächeninanspruchnahme ausmacht. Diese Entwicklung wird durch unterschiedliche Faktoren angetrieben, die in den folgenden Sub-Kapiteln erläutert werden.

### 3.2.3. Steigender Bedarf an Wohnraum

#### 3.2.3.1. Bevölkerungswachstum

Ein Faktor, der in den Flächenverbrauch der Bauflächen hineinspielt, ist der steigende Bedarf an Wohnraum durch Bevölkerungswachstum. Nach der Bevölkerungsprognose der ÖROK 2021 soll Niederösterreich bis 2051 auf 1.831.157 Einwohner:innen steigen. In absoluten Zahlen bedeutet das eine Steigerung von 140.278. (vgl. ÖROK 2021)

Bevölkerungsprognose Niederösterreich

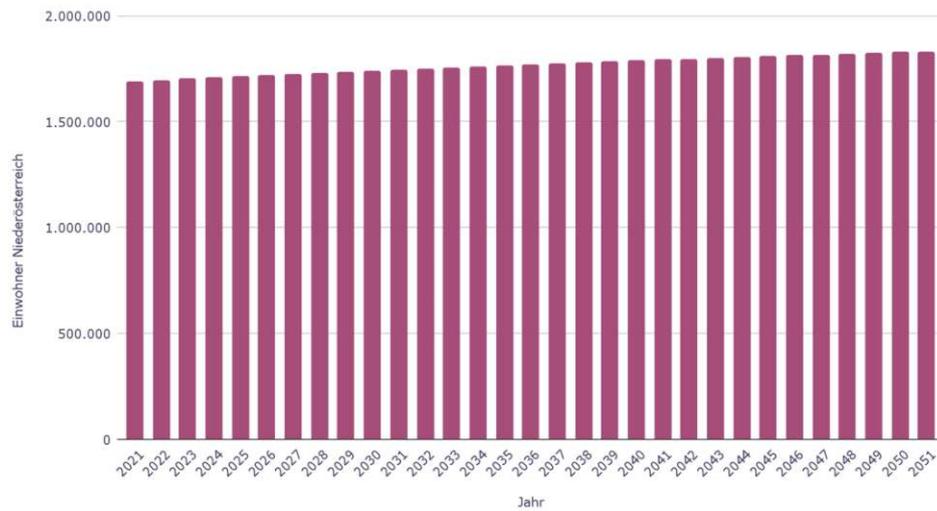


Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung und -prognose in Niederösterreich (Quelle: ÖROK 2021; eigene Darstellung)

### 3.2.3.2. Neubewilligungen von Wohnungen

Steigende Einwohner:innenzahlen bedeuten auch einen steigenden Bedarf an Wohnraum, dem auch infolge von neu errichteten bzw. neu bewilligten Wohnungen nachgekommen wird. 2021 wurde in Österreich der Bau von rund 72.400 Wohnungen bewilligt<sup>10</sup>. Blickt man auf die Jahre von 2021 bis nach 2017 zurück, kann beobachtet werden, dass gegenüber den Spitzenwerten der Jahre 2017 (85.400) und 2019 (85.000) bereits 2020 ein Rückgang von durchschnittlich einem Zehntel, also 8.100 in absoluten Zahlen, zu verzeichnen ist. (vgl. Statistik Austria 2022b: 81f.)

Betrachtet man die Veränderung der Anzahl an jährlich bewilligten Wohnungen anhand der Art der Bautätigkeit bzw. Gebäudeeigenschaft, ist die zeitliche Entwicklung der Gesamtzahl vor allem von großvolumigen Wohnbau, also Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen geprägt. Regional gesehen kann die Bautätigkeit des großvolumigen Wohnbaus vor allem in Wien verortet werden, da sich hier die Bautätigkeit zu den anderen Bundesländern zum Großteil auf den Mehrgeschoßwohnbau konzentriert. (vgl. Statistik Austria 2022b: 81f.)

Von den in 2021 insgesamt bewilligten Wohnungen in Österreich wurden 19% in Niederösterreich bewilligt. Normiert man die Anteile der Bundesländer auf Wohnungen pro 100.000 Einwohner:innen, wird deutlich, dass die höchsten Bewilligungsraten in Tirol und Vorarlberg festgestellt werden können. Niederösterreich liegt mit einer Rate von 8,0 Wohnungen pro 100.000 Einwohner:innen unter dem Bundesschnitt. (vgl. Statistik Austria 2022b: 82f.)

<sup>10</sup> Beinhaltet nicht die in Wien durch An-, Auf- und Nebentätigkeiten an bestehenden Gebäuden zu errichtete Einheiten (vgl. Statistik Austria 2022b: 81)

**Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2017 bis 2021)**

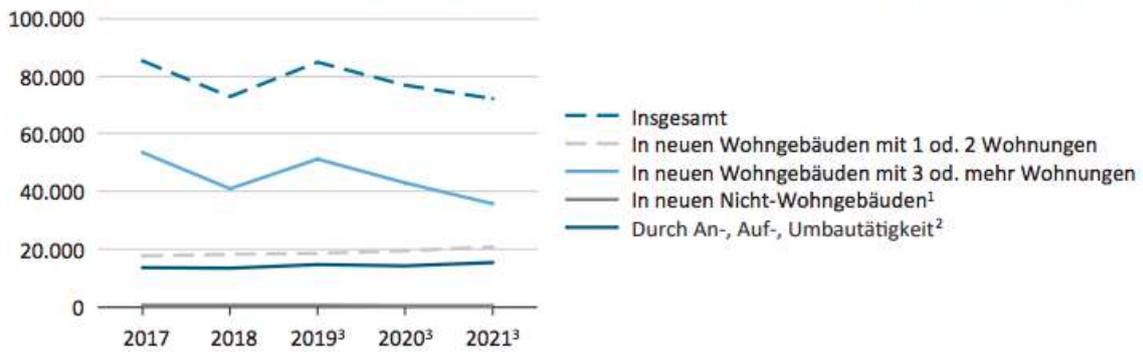


Abb. 34: Bewilligte Wohnungen in Österreich (Quelle: Statistik Austria 2022b: 82)

**Bewilligungsrate nach Bundesland (2021) – Wohnungen pro 100.000 Einwohner und Einwohnerinnen**

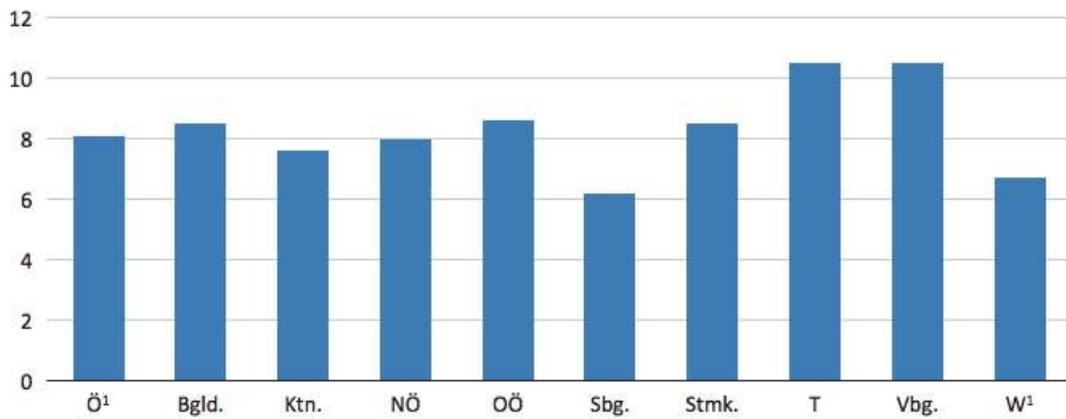


Abb. 35: Bewilligungsrate nach Bundesland (Quelle: Statistik Austria 2022b: 82)

### 3.2.3.3. Steigung der Nutzfläche pro Person

Während im Trend die Anzahl der neu bewilligten Wohnungen zurückgeht, steigt die Nutzfläche neu errichteter Wohnungen kontinuierlich an. Im letzten Jahrzehnt stieg die Zahl der Haushalte fast doppelt so stark an wie die Bevölkerungszahl. Währenddessen nimmt die Anzahl der Personen pro Haushalt ab. Im Jahr 2011 lebten durchschnittlich 2,26 Personen in einem Haushalt, im Jahr 2021 waren es 2,19 Personen. (vgl. Statistik Austria 2022b: 31) Währenddessen kann ein Anstieg von Einpersonenhaushalten verzeichnet werden. Im Jahr 2015 waren 37% aller Haushalte Einpersonenhaushalte, bis 2030 kann erwartet werden, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte auf 39% steigt. (vgl. Amann/Lugger 2016: 9, 21) Auf eine Person kommt im Jahr 2014, 44,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 2001 betrug die Wohnfläche pro Person noch 38,7 m<sup>2</sup> (vgl. ebd.: 29).

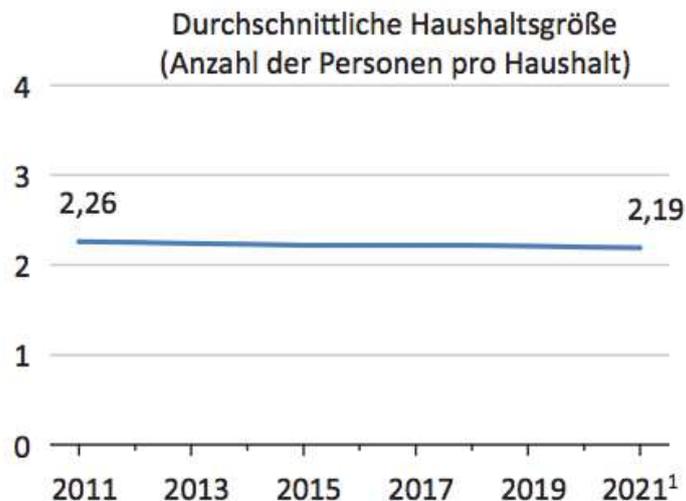


Abb. 36: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Quelle: Statistik Austria 2022b: 31)

### 3.2.4. Beliebtheit flächenintensiver Wohnformen

Die hohe Nutzfläche pro Person wird durch die weiterhin hohe Beliebtheit der flächenintensiven Wohnform des Einfamilienhauses gefördert. Laut einer Umfrage aus dem Jahr 2020 ist für 62% der Befragten in Österreich das Einfamilienhaus die bevorzugte Wohnform. (vgl. Mayer et al. 2020: 195) 2021 wohnten 57,3% der Einwohner:innen Niederösterreichs in einem Gebäude mit einer Wohnung, also einem Einfamilienhaus. Niederösterreich liegt mit dem Anteil der Wohnenden in einem Einfamilienhaus damit deutlich über dem nationalen Durchschnitt, der bei 37,9% liegt. (vgl. Statistik Austria 2022b: 25)

### Gebäudegrößen der Einwohner:innen Österreichs

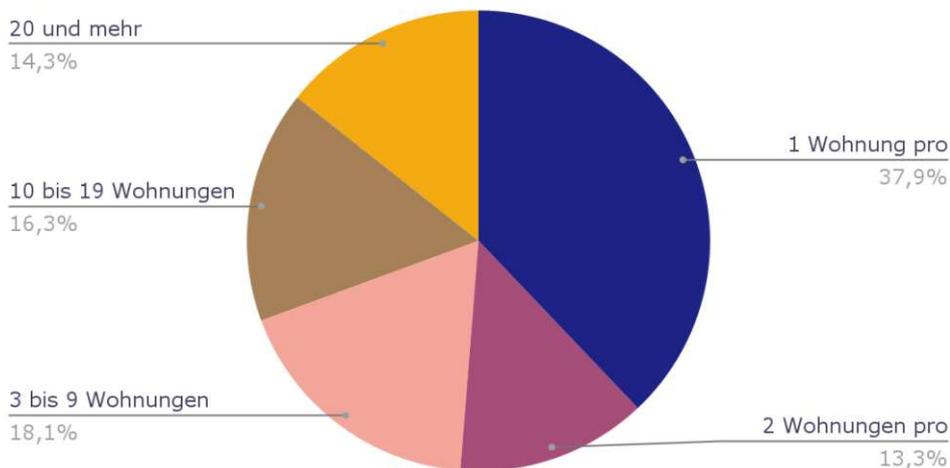


Abb. 37: Gebäudegrößen der Einwohner:innen Österreichs (Quelle: Statistik Austria 2022b: 25; eigene Darstellung)

### Gebäudegrößen der Einwohner:innen Niederösterreichs

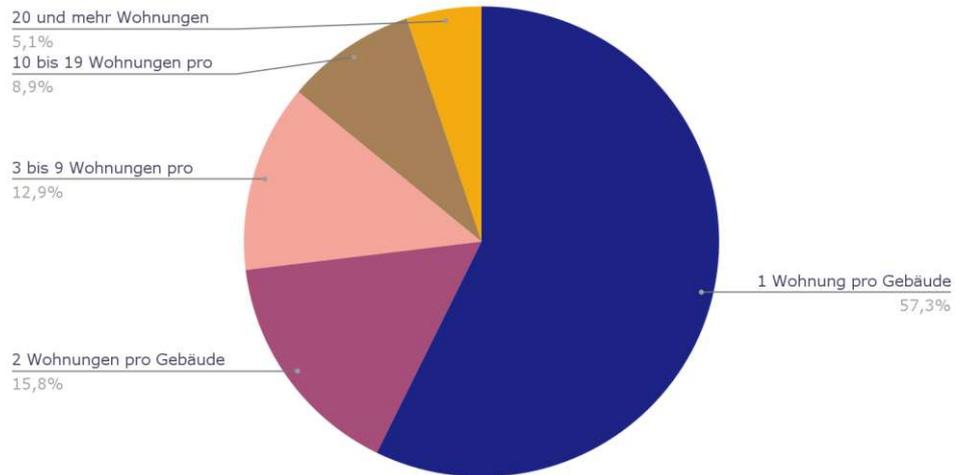


Abb. 38: Gebäudegrößen der Einwohner:innen Niederösterreichs (Quelle: Statistik Austria 2022b: 25; eigene Darstellung)

Das freistehende Einfamilienhaus hat im Vergleich zu anderen Wohnformen eine hohe Bodenanspruchnahme, bei nur wenigen Bewohner:innen. Ein freistehendes Einfamilienhaus hat einen Flächenbedarf von etwa 1.000 m<sup>2</sup>, verbraucht also im Vergleich zu einem dichten mehrgeschoßigen Mehrfamilienhaus etwa 10-mal so viel Fläche. Auf einem Hektar haben 10 Wohneinheiten von freistehenden Einfamilienhäusern und 100 Wohneinheiten dichter mehrgeschoßiger Mehrfamilienhäuser Platz. (vgl. ÖROK 2017: 9)

Die Steigung der Wohnfläche pro Person und die Bevorzugung des Einfamilienhauses als flächenintensive Wohnform, vor allem in Niederösterreich, haben somit starken Einfluss auf den Flächenverbrauch. Das Einfamilienhaus kann als ineffizient genutzt und mit schlechter Energiebilanz eingestuft werden. Abgesehen von den Auswirkungen eines einzelnen Einfamilienhauses an sich, ergeben sich auch Folgewirkungen, die sich problematisch auf die Siedlungsentwicklung auswirken (siehe Kapitel 3.2.7.). (vgl. Steinbrunner 2022)

### Flächenbedarf der Bebauungsformen

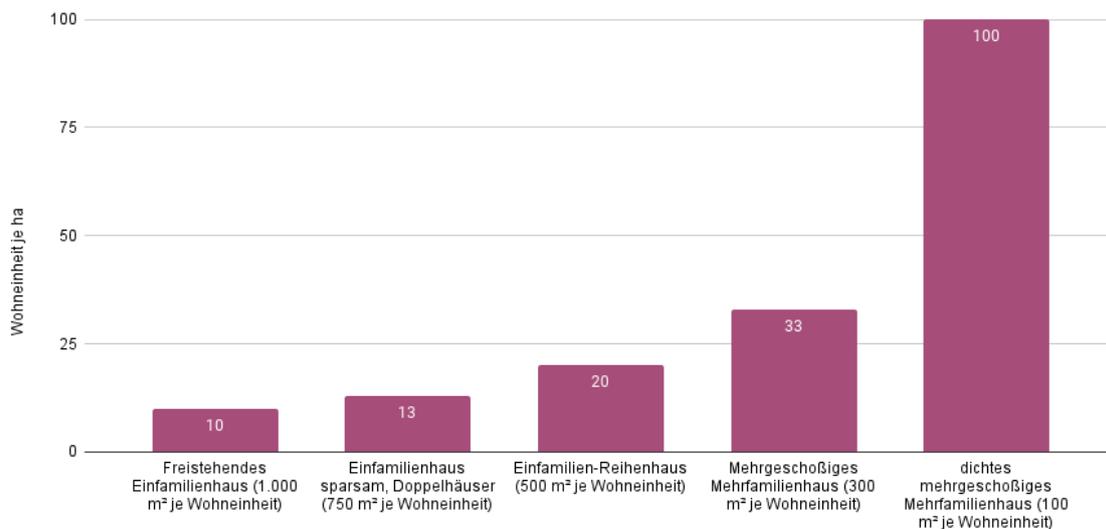


Abb. 39: Flächenbedarf der Bebauungsformen je Wohneinheit (Quelle: ÖROK 2017: 9; eigene Darstellung)

### 3.2.5. Baulandhortung

In Österreich sind mit Stand 2020 rund 22,0% des gewidmeten Baulands nicht bebaut, wobei diese Flächen erschlossen und baureif sind (vgl. ÖROK 2020; Aufhauser-Pinz et al. 2020: 10). In Niederösterreich sind rund 23,7% als Bauland gewidmete unbebaute Flächen vorhanden (vgl. ÖROK 2020). Ein Großteil dieser Flächen stammt aus der Zeit vor der Baulandmobilisierung, als mit der Widmung noch keine Bauverpflichtung verbunden war. Diese Baulandreserven werden oft für etwaige Nachkommen oder aus wirtschaftlichen Spekulationsgründen aufgespart. Man kann diese Vorgehensweise als "Baulandhortung" bezeichnen. Die gehorteten Baulandflächen liegen dabei oft im Siedlungsverbund, sind infrastrukturell erschlossen und somit baureif. Die Gemeinden sehen sich dadurch oft gezwungen, an den Siedlungsrändern neues Bauland auszuweisen, um den Wohnbaulandbedarf für die ortseigene, regionale Jungbevölkerung zu decken. (vgl. Aufhauser-Pinz et al. 2020: 10) Der Begriff "Baulandparadoxon", erstmals erwähnt von Benjamin Davy 1996, beschreibt eben diese paradoxe Situation, dass der Großteil von Gemeinden zwar genügend Flächen im Bauland für Wohn- und Gewerbenutzung im Innenbereich aufweist, diese jedoch nicht für Bauwerber:innen verfügbar sind und weiterhin der Trend zum Bauen auf der grünen Wiese fortschreitet. (vgl. Schöpp 2014: 47)

### 3.2.6. Bauten im Grünland

Wie bereits in vorherigen Kapiteln erläutert (siehe Kapitel 3.1.1.4), bewirkt der Strukturwandel der Landwirtschaft, dass wachsende Betriebe zunehmend mit Bauvorhaben auch aus dem Bauland ins Grünland migrieren - mit der Begründung, der Platzmangel im Ort limitiere die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs (vgl. Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.). Können Landwirt:innen im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nachweisen, dass im Bauland keine geeigneten Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zu Verfügung stehen, können auch im Grünland Bauvorhaben errichtet werden (vgl. §20 Abs. 4 NÖ ROG) (siehe Kapitel 4.2.1.3.1). Bei der Erforderlichkeitsprüfung werden bei der Begründung der Standortalternativen im Bauland nur Flächen in Betracht gezogen, die die beabsichtigte Nutzung zulassen. Plant ein:e Landwirt:in z.B. das Errichten eines Gebäudes zur Wohnnutzung und verfügt lediglich im Bauland über Flächen in der Widmung BA-H, in der zwar Bebauung möglich, jedoch jegliche Wohnnutzung unzulässig ist, kann das Bauvorhaben der Wohnnutzung im Grünland unter bestimmten Bedingungen zulässig sein (siehe Kapitel 4.2.1.3.) (vgl. Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten 2021: 1-2). Dadurch kommt es in der Praxis zu punktueller Versiegelung im Grünland. Wie bereits zuvor erläutert kommt es generell bei der Versiegelung zum Verlust produktiver Flächen und den Verlust natürlicher Bodenfunktionen (vgl. Umweltbundesamt 2021). Darüber hinaus sind jedoch weitere negative Effekte zu erwarten.

### 3.2.7. Zersiedelung versus Nach-/Verdichtung

Durch die geringe Siedlungsdichte, die durch Einfamilienhaussiedlungen bzw. auch durch punktuelle Versiegelung von Bauten im Grünland entsteht, kommt es auch zu mehr Versiegelung durch technische Infrastruktur, die gleichzeitig auch ineffizient genutzt wird und hohe Erhaltungskosten für die Gemeinden bedeutet. Hinzu kommt, dass Einfamilienhaussiedlungen auch eine autoaffine Siedlungsstruktur darstellen, weil meist ein Großteil der Bewohner:innen auf ein oder sogar mehrere Autos angewiesen sind. Es entstehen

Siedlungsstrukturen, die nicht mit den raumplanerischen Zielen der kompakten Siedlungsstruktur und kurzen Wege vereinbar sind. (vgl. Steinbrunner 2022)

Ein Zugang, um dieser Entwicklung gegenzusteuern, ist die Nachverdichtung. Bei der Nachverdichtung werden freie Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung zur Schaffung von zusätzlichen Wohn- und sonstigen Nutzflächen genutzt. Nachverdichtung ist damit ein Gegenkonzept zu neuen Baugebieten und weiteren Zersiedelungen am Stadtrand. Unter vertikaler Nachverdichtung versteht man das Aufstocken von Bestandsgebäuden oder Dachgeschossen. Bei der horizontalen Nachverdichtung, werden Baulücken, Brachflächen oder Restgrundstücke bebaut. Die Umnutzung eines Gebäudes stellt dabei eine Form von horizontaler Nachverdichtung dar. Durch die Nachverdichtung kann bereits bestehende Infrastruktur genutzt werden. Die Erschließungs- und Folgekosten im Vergleich zu Neubauvorhaben am Stadtrand bzw. neu ausgewiesenem Bauland sind vergleichsweise geringer. Durch die Nachverdichtung können die Wege der Nutzer:innen bzw. Bewohner:innen kürzer gehalten werden, was wiederum zu weniger Verkehr führen kann. (vgl. Grundeigentümer-Versicherung) Durch diese Innenentwicklung der Nachverdichtung wird innerhalb von Ortskernen auch aktiv zur Belebung von Ortskernen und zur Verkehrsberuhigung beigetragen (vgl. Umweltbundesamt Dessau-Roßlau 2023b).

Eine verdichtete Bauweise kann auch zur Förderung des „leistbaren Wohnens“ beitragen. Durch die steigenden Wohnkosten in Österreich ist das Ermöglichen von leistbarem Wohnraum ein wichtiges Ziel der Raumordnung. Die Erhöhung von Bebauungsdichten auf raumplanungspolitisch gewünschten und geeigneten Standorten sind dabei Voraussetzung für ein erhöhtes Angebot an Wohnraum. Potenzielle Verdichtungsgebiete weisen in vielen Fällen lediglich eine lockere Bebauung und/oder extensiv genutzte Bausubstanz auf, die es zu nutzen gilt. Zusätzliche Gebäude und Bauführungen sollten sich dabei in den Charakter des Umfelds einfügen. (vgl. ÖROK 2014: 15, 42, 43)

Verdichtungsmaßnahmen sind daher nicht nur wichtig für das sparsame Nutzen des fruchtbaren Bodens (siehe Kapitel 3.2.) im Sinne des Umweltschutz, sondern auch essenziell um bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten.

### 3.3. Zwischenresümee

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft bewirkt, dass landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Anzahl immer weniger werden. Durch die Überalterung der Bevölkerung im ländlichen Raum in Verbindung mit der Abwanderung von insbesondere jungen Menschen ist es eine Herausforderung von landwirtschaftlichen Betrieben, eine Hofnachfolge zu finden. Die verbleibenden Betriebe werden in ihrer Fläche jedoch immer größer. Landwirtschaftliche Betriebe verlagern sich dadurch zunehmend aus Platzmangel aus der historischen kleinteiligen Siedlungsstruktur (mit Wohnen im Vornaus und Betriebsflächen im Hintaus) heraus und ziehen mit größeren Betriebsstrukturen ins Grünland. Alle diese Entwicklungen führen dazu, dass landwirtschaftliche Höfe, vor allem im Bereich des Betriebs, der den Hintausbereich darstellt, vor der Problematik des (strukturellen) Leerstands stehen.

Parallel dazu steht der Flächenverbrauch in Österreich, der vor allem durch Beanspruchung von Betriebsflächen und Bauflächen bewirkt wird. Der Flächenverbrauch wird durch den steigenden Bedarf an Wohnraum, durch das stetige Bevölkerungswachstum in (Nieder-) Österreich und die Steigerung der Nutzfläche pro Person befördert. Stetig beliebt bleibt auch die flächenintensive Wohnform des Einfamilienhauses, die weitere Nebeneffekte bewirkt, die sich allem voran negativ auf den Flächenverbrauch auswirken. Diese Entwicklung wird dadurch intensiviert, dass durch die Baulandhortung weiterhin der Trend zum Bauen auf der grünen Wiese fortschreitet.

Während also der Wohnraum in flächenintensiver Form fortschreitet und durch fehlende Baulandreserven an die Grenzen der Innenverdichtung stößt und teilweise landwirtschaftliche Betriebe, die ihre Entwicklungsgrenzen in den kleinteiligen Hintausbereichen erreichen, aus dem Ortsverband ins Grünland ziehen, erfahren landwirtschaftliche Hintausbereiche zunehmend Leerstand bzw. ein Leerstehen der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung. Durch den Strukturwandel der Landwirtschaft muss sich jedenfalls der Frage gestellt werden, wie Hintausbereiche in Zukunft genutzt werden. Leerstehende Hintausbereiche können vor dem Hintergrund des steigenden Flächenverbrauchs und des Ziel des leistbaren Wohnraums als Potenzialbereiche identifiziert werden, in denen bauliche Nachverdichtung bzw. Umnutzung bereits vorhandener Strukturen stattfinden kann. Im folgenden Kapitel 4 werden Hintausbereiche in die rechtlichen Rahmenbedingungen der Raumordnung eingeordnet und analysiert, was das für die Nutzungsmöglichkeiten der Hintausbereiche bedeutet.

## 4. Einordnung der Hintausbereiche in Rechtliche Rahmenbedingungen der Raumordnung

### 4.1. Verteilung der Raumordnungskompetenz in Österreich

Um Hintausbereiche in die rechtlichen Rahmenbedingungen der Raumordnung in Niederösterreich einzuordnen, muss zunächst die Kompetenzverteilung der Raumordnung in Österreich geklärt werden. In Österreich kann das Raumordnungsrecht als "Querschnittsmaterie" gesehen werden, die den Ländern grundsätzlich die Raumordnungskompetenz in Gesetzgebung und Vollziehung zuweist, wobei diese Zuständigkeit durch wichtige planungsrelevante Fachmaterien auf Bundes- und Landesebene durchbrochen wird. Diese Kompetenzverteilung resultiert in neun unterschiedliche Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetze, was die rechtlichen Grundlagen vielfältig, komplex und nicht unbedingt übersichtlich macht. (vgl. ÖROK 2023a)

Die Landesgesetze bilden dabei die gesetzlichen Grundlagen für die überörtliche sowie örtliche Raumordnung und Raumplanung. Die Gemeinden vollziehen die örtliche Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich, obliegen jedoch der aufsichtsbehördlichen Kontrolle durch die Länder. (vgl. ÖROK 2023b)

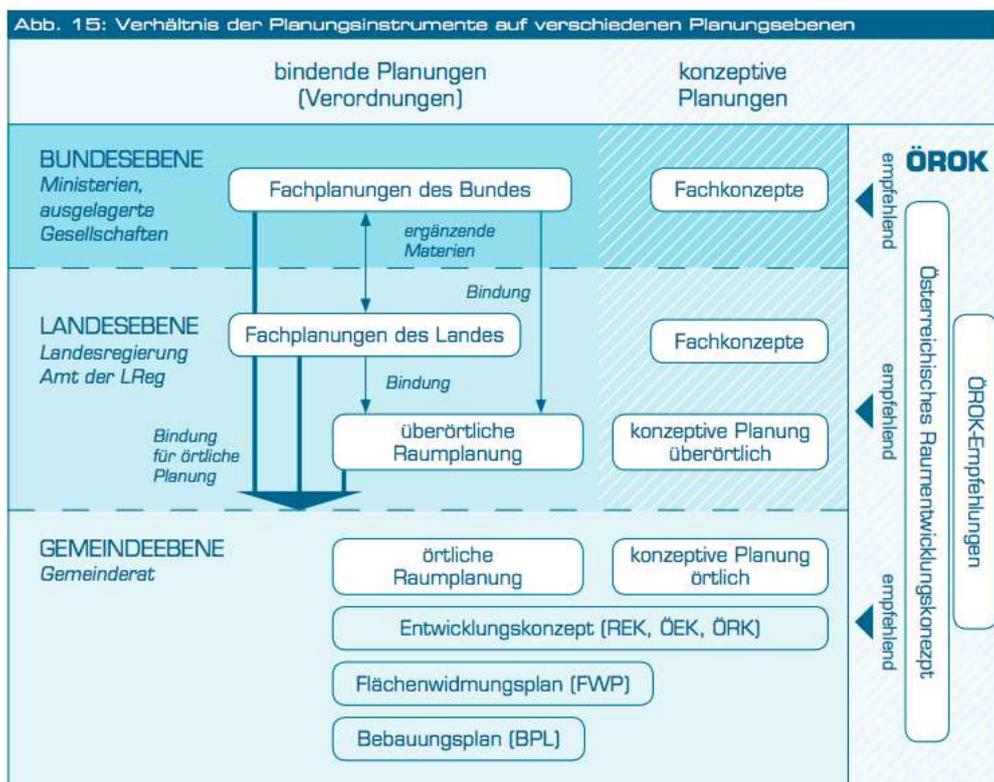


Abb. 40: Verhältnis der Planungsinstrumente auf verschiedenen Planungsebenen (Quelle: Gruber et al. 2018: 77)

## 4.2. Rechtliche Rahmenbedingungen der Raumordnung in NÖ

In Niederösterreich regelt das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) die rechtlichen Grundlagen der Raumordnung. Vor der Fassung des NÖ ROG 2014 war das NÖ ROG 1976 in Kraft. Niederösterreich hat zwar eine vergleichsweise umfangreiche Ordnungsplanung, als generelle Leitlinien bestehen jedoch nur ein unverbindliches Landesentwicklungskonzept und das 2021 fertiggestellte Räumliche Entwicklungsleitbild 2035. In der niederösterreichischen Raumordnung existieren, neben sektoralen Programmen wie das 2007 erlassene Sektorale Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft, auch regionale Raumordnungsprogramme für die Landesteile, die die Freihaltung von Flächen sowie die Entwicklung der Siedlungsstruktur auf überörtlicher Ebene räumlich festsetzen. (vgl. ÖROK 2023c).

### 4.2.1. NÖ Raumordnungsgesetz 2014

#### 4.2.1.1. Begriffe und Leitziele

Zunächst werden gleich zu Beginn des NÖ ROG zum Verständnis der Gesetzgebung, Leitziele und Begriffe definiert. Der erste definierte Begriff, ist der, der Raumordnung:

*“Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie vor Verkehrsunfallsgefahren;” (§1 Abs. Z. 1 NÖ ROG)*

Im NÖ ROG werden an unterschiedlichen Stellen im Gesetzestext, Leitziele für die Raumordnung in Niederösterreich festgelegt, die bei der Vollziehung des NÖ ROG beachtet werden sollten. Die wichtigsten und für diese Arbeit relevantesten Ziele, setzen sich aus Generellen Leitzielen aus § 1 Abs. 2 Z. 1, Besonderen Leitzielen für die örtliche Raumordnung aus § 1 Abs. 2 Z. 3 und Planungsrichtlinien für örtliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmung aus § 14 Abs. 2 zusammen und können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- **Erhaltung** und Verbesserung des **Orts- und Landschaftsbildes**. Der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden
- **Erhaltung** und Entwicklung der besonderen Eigenart und **kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte**. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung durch geeignete Maßnahmen
- **Vermeidung** von wechselseitigen **Störungen**, vor allem bei der Festlegung von Widmungsarten
- Ordnung von **Nutzungen** an Standorten für die **beste Eignung**
- Planung der **Siedlungsentwicklung** innerhalb von oder im **unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche**
- **Innenentwicklung** hat **Vorrang gegenüber Außenentwicklung**. **Bereitstellung** ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und **verdichtete Bebauung** ist zu berücksichtigen.

- Anstreben einer möglichst **flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur**
- **Sicherung** der **Verfügbarkeit von Bauland** für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z.B. auch privatrechtliche Verträge
- Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders **gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann**, wenn **geeignete** andere **Flächen nicht vorhanden** sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen
- **Sicherstellung** von für die **land- und forstwirtschaftliche** Produktion wertvoller **Flächen** hat bei Entwicklung des Gemeindegebiets besondere Priorität. Sowohl für gut geeignete Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch für Produktionsflächen guter Bonität
- Bei Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen ist die **zusammenhängende landwirtschaftliche Flur** in günstigem Zuschnitt **zu erhalten**
- Bei Widmung von Bauland sind geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen möglichst **flächensparende Inanspruchnahme** sicherzustellen
- Wohnbauland ist an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass **geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche** entstehen bzw. Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden (vgl. §1 Abs. 2 NÖ ROG; §14 Abs. 2 NÖ ROG)

In der Praxis bzw. in der Analyse der Widmungsfestlegungen wird deutlich, dass diese Ziele teilweise im Widerspruch zu den Widmungsarten im NÖ ROG stehen können. So wird die Innenentwicklung und flächensparende verdichtete Siedlungsstruktur als wichtiges Ziel in der Raumordnung genannt. Gleichzeitig wird im NÖ ROG mit dem Widmungszusatz Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche die Kernnutzung Wohnen ausgeschlossen.

#### 4.2.1.2. Örtliche Raumordnung

Teil der örtlichen Raumordnung in Niederösterreich ist das örtliche Raumordnungsprogramm. Jede Gemeinde in Niederösterreich hat dieses ausgehend von den Zielen des NÖ ROG und den Ergebnissen der aufbereiteten Entscheidungsgrundlagen aufzustellen und zu verordnen. Dabei ist auf Planungen und Maßnahmen übergeordneter Ebenen (Bund, Land) und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen, soweit diese für die Raumordnung relevant sind. (vgl. §13 Abs. 1 NÖ ROG) Im örtlichen Raumordnungsprogramm sind Planungsziele der Gemeinde festzulegen und Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden. Dabei kann das ÖROP ein Entwicklungskonzept enthalten, in dem grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung getroffen werden. Die Verordnung des ÖROP muss jedoch jedenfalls einen Flächenwidmungsplan beinhalten. (vgl. §13 Abs. 2 NÖ ROG)

Der Bebauungsplan liegt ebenfalls im Wirkungsbereich der Gemeinde, befindet sich jedoch laut NÖ ROG nicht in „III. Abschnitt Örtliche Raumordnung“ sondern in „IV. Abschnitt Bebauungsplan“ (§29 NÖ ROG). Der Bebauungsplan ist eine Verordnung, die von der Gemeinde erlassen werden kann, um Regeln für die Bebauung und Verkehrserschließung festzulegen. Diese Regeln müssen von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehen und aufgrund des örtlichen Raumordnungsprogramm und seinen Zielsetzungen getroffen werden. Dabei ist auch auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen. Ein Bebauungsplan darf für den gesamten Gemeindebereich, einzelne Ortschaften oder Teilbereiche erlassen werden. (vgl. §29 Abs. 1-2 NÖ ROG)

#### 4.2.1.3. Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan hat den Zweck, das Gemeindegebiet entsprechend der angestrebten Ziele der Gemeinde zu gliedern und die Widmungsarten für alle Flächen festzulegen oder kenntlich zu machen. Generell werden in der Flächenwidmungsplanung drei Hauptkategorien unterschieden: Bauland, Verkehrsflächen und Grünland. Darauf basierend gibt es unterschiedliche Widmungsarten. (vgl. §15 Abs. 1-2 NÖ ROG) Die NÖ Planzeichenverordnung regelt dabei Form und Ausführung der Flächenwidmungspläne bzw. Plänen und anderen zeichnerischen Darstellungen örtlicher Raumordnungsprogramme einschließlich Darstellungen der Ergebnisse der Grundlagenforschung (vgl. §1 NÖ Planzeichenverordnung). Ein Flächenwidmungsplan legt also fest, welche Nutzungen zulässig sind (vgl. Gruber et al. 2018: 11).

Ein Grundsatz der Raumordnung in Österreich ist, dass das Gemeinwohl und öffentliche Interessen ausdrücklich Vorrang gegenüber Einzelinteressen haben (vgl. Gruber et al. 2018: 58). Die Änderung von Raumordnungsprogrammen, wovon der Flächenwidmungsplan ein Teil ist, darf nur abgeändert werden, wegen Änderung der Rechtslage, wesentlicher Änderung der Grundlagen, wenn verbesserte Planungsgrundlagen örtlicher Raumordnungsprogramme oder Entwicklungskonzepte eine Unschärfe des Raumordnungsprogrammes aufzeigen und wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient (vgl. §5 Abs. 1 NÖ ROG). Bürger:innen haben keinen Rechtsanspruch auf eine bestimmte Widmung oder eine Parteistellung im Raumordnungsverfahren (vgl. Pomaroli: 1). Grundsätzlich ist bei Änderungen eines Flächenwidmungsplanes ein ganzer Bereich zu untersuchen, da für ähnliche Standortvoraussetzungen eine Gleichbehandlung anzusetzen ist. Punktuelle Festlegungen von Widmungen sind nur für bestimmte Widmungen, wie z.B. Bauland-Sondergebiet, sinnvoll. Werden Widmungen für einzelne Grundstücke festgelegt, kann die Vermutung nahe liegen, dass eine sogenannte „Anlasswidmung“ getroffen wurde. (vgl. Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.)

In dem Abschnitt der Flächenwidmungsplanung im NÖ ROG finden die Hintausbereiche durch den Widmungszusatz „Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche“ Eingang in die Gesetzgebung. Wie zu Beginn der Arbeit durch den Kriterienkatalog dargestellt wurde, ist die BA-H-Widmung kein prioritäres Kriterium für Hintausbereiche. Hintausbereiche können in verschiedenen Widmungskategorien bestehen. Die Erläuterungen der nachfolgenden Widmungsarten sollen die Unterschiede der Widmungsarten verdeutlichen und den Widmungszusatz BA-H in seiner Entstehung, Hintergrund und Intention der rechtlichen Verankerung darstellen.

##### 4.2.1.3.1. Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf)

Die Widmung Grünland-Land-und Forstwirtschaft ist laut NÖ ROG §20 Abs. 2 Z.1a folgendermaßen definiert:

*“Land- und Forstwirtschaft:*

*Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.*

Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- Zubauten und bauliche Abänderungen
- die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
- die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes"

Die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft ist vor allem für die Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Auch das Einstellen von Reittieren ist möglich. Voraussetzung für das Errichten von dafür erforderlichen Bauwerke ist, dass überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse (Heu, Stroh, Hafer usw.) aus dem eigenen Betrieb verwendet werden. Der Betrieb einer Reiterkantine, eines Reitschulbetriebes und einer Hobbytierhaltung sind jedenfalls nicht möglich. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 882) Darüber hinaus ist das Errichten und Abändern von Bauwerken in der Widmung möglich, wenn sie der Ausübung der Landwirtschaft einschließlich der Nebengewerbe sowie der Ausübung einer Buschenschank dienen. (vgl. §20 Abs. 2 Z. 1 lit. a NÖ ROG)

Essenziell ist dabei der Begriff "Landwirtschaft". Nach der langjährigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet der Begriff "Landwirtschaft" eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete, nachhaltige Tätigkeit. Bei der Frage nach der Zulässigkeit eines Bauvorhabens muss die Baubehörde damit grundsätzlich sicherstellen, dass mindestens einer landwirtschaftlichen Tätigkeit im Nebenerwerb nachgegangen wird. Wenn lediglich eine Hobby-Nutzung besteht, muss das Bauvorhaben noch vor der Erforderlichkeitsprüfung untersagt werden. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 883f.)

Im Hofverband ist auch die Abänderung, Wiedererrichtung und Neuerrichtung, eines Wohngebäudes durch den Betriebsinhaber möglich, wenn ein entsprechender Bedarf nachgewiesen werden kann. Die Wohngebäude können zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers (sofern er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist), des dort wohnenden Betriebsübergeber und des zukünftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung bis höchstens 10 Gästebetten, abgeändert, wiedererrichtet und neuerrichtet werden. Unter Hofverband sind Grundstücke und die darauf befindlichen Bauwerke, die zur gleichen Einlagezahl gehören, zu verstehen, wobei eine räumliche und funktionale Nahebeziehung zusätzlich vorliegen muss. Wenn vor der Beendigung der Landwirtschaft ein Wohngebäude aus dem Hofverband herausgelöst wird, kann später nicht neuerlich ein Ersatzwohngebäude bewilligt werden. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 883) Generell sind Bauvorhaben im Grünland einer Erforderlichkeitsprüfung zu unterziehen. Das NÖ ROG §20 Abs. 4 besagt dazu folgendes:

*"(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den*

*Fällen des Abs. 2 Z 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen."*

Die Fragen nach dem Bestehen einer Landwirtschaft und dem Erfordernis des Bauvorhabens sind in einem vom Bauwerber vorzulegenden Betriebskonzept durch ein Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen zu beantworten. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 884) In der Erforderlichkeitsprüfung wird auch geprüft, ob der/die Antragssteller:in über andere Flächen im Bauland verfügt. Wenn der/die betreffende Bauwerber:in über geeignete Flächen im Bauland verfügt, wird das Bauvorhaben im Zuge der Erforderlichkeitsprüfung als unzulässig erklärt, da der/die Bauwerber:in angehalten wird, das Bauvorhaben im Bauland zu realisieren. Diese Erforderlichkeitsprüfung hat auch den Zweck, eine Verhüttelung durch übermäßiges niederschwelliges Bauen im Grünland zu vermeiden. Da Flächen im Grünland in der Regel einen niedrigeren Bodenpreis haben, soll durch die Erforderlichkeitsprüfung auch verhindert werden, dass die niedrigen Bodenpreise im Grünland ausgenutzt werden, um im kostengünstigen Grünland statt im Bauland zu bauen. Wegen der steigenden Betriebsgröße verfügen zunehmend landwirtschaftliche Betriebe nicht über ausreichend Platz im Bauland, weswegen beobachtet werden kann, dass Betriebe zunehmend ins Grünland wandern. (vgl. Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.)

#### 4.2.1.3.2. Grünland-Land und forstwirtschaftliche Hofstellen (Gho)

Die Widmung "Grünland-Land und forstwirtschaftliche Hofstellen" ist laut NÖ ROG §20 Abs. 2 Z.1b folgendermaßen definiert:

*"Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:*

*Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben den in der Z 1a aufgezählten Bauwerken ist auch die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes zulässig."*

Im Gegensatz zu der Grünland-Land- und Forstwirtschaft - Widmung, lässt die Widmung Grünland-Land und forstwirtschaftliche Hofstellen die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes zu. Die Widmung Gho wird vor allem dann genutzt, wenn sich ein Betrieb aus naturräumlichen Gründen an einer geeigneteren Stelle ansiedeln muss oder aus einem beengten Baulandbereich in das Grünland absiedelt und der Bedarf des Wohnens beim Betrieb gegeben ist. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 887f.)

Bei landwirtschaftlich genutzten Wohngebäuden war bereits in der Vergangenheit eine Hofstellen-Widmung nicht erforderlich und ist mit der gegenwärtigen Gesetzgebung ausdrücklich ausgeschlossen. Wenn auf den als Hofstelle gewidmete Flächen bereits ein Wohngebäude errichtet wurde, ist auch eine spätere Änderung der Flächenwidmung im Sinn einer Neuabgrenzung (siehe Glf) nicht mehr zulässig. Dadurch wird verdeutlicht, dass die Gho-Widmung auf jene Fälle zu beschränkt ist, wo im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes im Grünland noch keine Wohnmöglichkeit besteht, wie dies insbesondere beim Aussiedeln eines Betriebes ins Grünland der Fall ist. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 888)

Außerdem muss, so wie bei der Glf-Widmung auch, sichergestellt werden, dass eine landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle, mindestens im Ausmaß eines Nebenerwerbs,

stattfindet. Ebenfalls ist darauf basierend, wie für alle Bauvorhaben im Grünland, eine Erforderlichkeitsprüfung durchzuführen. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 883f.)

#### 4.2.1.3.3. Bauland-Agrargebiet (BA)

Die Widmung Bauland-Agrargebiet ist laut NÖ ROG §16 Abs.1 Z. 5 folgendermaßen definiert:

*“Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.”*

Die Widmungsart BA ist schon vergleichsweise lange Teil des NÖ ROG und ist nach wie vor für land- und forstwirtschaftliche Betriebe bestimmt (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.; Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten 2016: 2). Die sonstige Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, betrifft einerseits die private, hobbymäßige Tierhaltung, die nicht mehr zu den üblichen Haustieren zu zählen sind wie z.B. Pferde, Schafe, Hühner etc., andererseits auch betriebliche Formen außerhalb der Landwirtschaft wie z.B. Reitställe oder Tierpensionen. Im Agrargebiet sind grundsätzlich Auswirkungen der Tierhaltung (vor allem Lärm und Geruch) zu erwarten. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 842) Im Bauland-Agrargebiet ist eine höhere Immissionsschwelle angelegt, als z.B. bei Bauland-Wohngebiet. Anrainer:innen von BA haben folglich mit mehr Auswirkungen zu rechnen und verfügen nicht über dasselbe Schutzbedürfnis wie im Bauland-Wohngebiet. (vgl. Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.). Das bedeutet jedoch nicht, dass damit eine grenzenlose Beeinträchtigung zulässig ist. Die Baubehörde, die für Landwirtschaftsbetriebe und private Tierhaltung zuständig ist, hat im Rahmen des Bauverfahrens auf den Anrainer:innenschutz zu achten. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 842)

Im Bauland-Agrargebiet ist die Wohnnutzung auf vier Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt, dazu zählen nicht Fremdenzimmer, die im BA unbeschränkt möglich sind. Eine Privatzimmervermietung, die mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben verbunden ist, bis höchstens 10 Gästebetten zulässig. (vgl. Kienastberger/ Stellner-Bichler 2019: 842)

Insgesamt kann die Bauland-Agrargebiet-Widmung als Konstrukt zwischen Mischgebiet, Gewerbegebiet und Landwirtschaftsgebiet angesehen werden (vgl. Hamader, Helma, persönliches Interview, St.Pölten, 13.02.2023, siehe Anhang 1.1.). Wohnen ist im Bauland-Agrargebiet eine eher “geduldete” Nutzung (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.).

In der Praxis der Raumordnung ergeben sich, laut Gilbert Pomaroli 2023, im Spannungsfeld des Bauland Agrargebiet durch diese verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungserwartungen, unterschiedliche Interessenkonflikte, die auch durch den Strukturwandel der Landwirtschaft bedingt sind. Einerseits gibt es die noch verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe, für die ursprünglich das Bauland-Agrargebiet der ihnen zugeteilte Raum darstellt. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden jedoch tendenziell größer, in ihren betrieblichen Flächen und weniger mischbar und entfalten mehr störende Einflüsse auf

ihre Umgebung. Sie entwickeln sich immer mehr in Richtung Industriebetriebe. Andererseits gibt es die Erwartungen an die traditionelle, historisch verklärte Dorfidylle, die zum ruhigen Wohnen genutzt werden soll. (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.)

Hierbei ist auch hinzuzufügen, dass die vier Wohneinheiten im Rahmen von Gesetzesänderungen und Novellen des NÖ ROG 2014 immer wieder diskutiert werden, da es immer wieder die Überlegungen gibt, die vier Wohneinheiten auszuweiten. Ursprünglich wurde die Wohnnutzung zwar auf vier Wohneinheiten begrenzt, um das Konfliktpotenzial von Wohnen mit intensiver Landwirtschaft zu minimieren. Der heutzutage vorangeschrittene Strukturwandel jedoch bewirkt auch, dass die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe zurückgeht und vor allem die Kleinbetriebe in den örtlichen Bereichen eher im Rückzug sind. (vgl. Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.)

#### 4.2.1.3.4. Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche (BA-H)

Die umgangssprachliche Bezeichnung des Hintaus wurde 2002 in die Gesetzgebung übernommen (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.). Demnach wird der Widmungszusatz Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche laut NÖ ROG §16 Abs. 5 folgendermaßen definiert:

*“Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden (“Hintausbereiche”), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist.”*

Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche ist ein Widmungszusatz zu der Widmung Bauland-Agrargebiet. Als BA-H können demnach Teile des Bauland-Agrargebiets mit der Bezeichnung “Hintausbereiche” verbunden werden, wodurch in diesen Bereichen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist. (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler 2019: 842)

Das NÖ ROG 2014 sieht vor, dass der Widmungszusatz im Übergang zum Grünland festgelegt werden soll (vgl. §16 Abs. 5 NÖ ROG). Die BA-H-Widmung stellt gewissermaßen einen solchen Übergangsbereich dar, der im Anschluss an Bauland-Agrargebiet zum Grünland überleiten soll (vgl. Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.). Die Absicht der Widmung BA-H ist demnach nicht, dass diese in der Siedlung verbleibt bzw. hineinwächst (vgl. Hamader, Helma, persönliches Interview, St.Pölten, 13.02.2023, siehe Anhang 1.1.).

Da Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich lediglich ein Widmungszusatz zu Bauland-Agrargebiet darstellt, gelten auch die Festlegungen zur sonstigen Nutzung zu Bauland-Agrargebiet. Im Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich ist daher auch die Haltung von Tieren, die über die Haustierhaltung hinausgehen zulässig. Im Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich, sowie auch im Bauland-Agrargebiet, können daher auch Nichtlandwirte<sup>11</sup> Gebäude für Pferdehaltung, Einstellung von Geräten usw. errichten (vgl. Pallitsch et al. 2019: 18). Ebenfalls sind, wie auch im Bauland-Agrargebiet, betriebliche Formen außerhalb der Landwirtschaft zulässig, die keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen. (vgl. §16 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG) Der

---

<sup>11</sup> Definition Landwirt/Nichtlandwirt: Es gibt keine einheitliche Definition von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. Zur Orientierung: Als Mitglied der oberösterreichischen Landwirtschaftskammer gelten Personen, die Eigentümer oder Bewirtschafter von in Oberösterreich gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken von mindestens 2 ha sind. Auch Personen, die ihre landwirtschaftlichen Flächen oder Wald verpachtet haben und nicht selbst bewirtschaften, sind Mitglied der Landwirtschaftskammer Oberösterreichs. (vgl. Staudinger 2022) Als Nichtlandwirt kann im Umkehrschluss eine Person bezeichnet werden, die diesen Anforderungen nicht entspricht.

wesentliche Unterschied zu Bauland-Agrargebiet ist also, dass im BA-H wie bereits erläutert, keine Wohnnutzung stattfinden darf. Der Ausschluss der Wohnnutzung in diesen Bereichen liegt laut dem Rechtskommentar „NÖ Baurecht“ darin begründet, dass in Hintausbereichen meist die eigentliche landwirtschaftliche Betriebsführung stattfindet und durch den generellen Ausschluss von Wohnen mögliche Konfliktpotenziale vermieden werden sollen (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler: 849).

Im Vergleich zu der Glf-Widmung wiederum, dürfen auch Nichtlandwirte im Bauland-Agrargebiet bzw. Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich "Hobby-Landwirtschaft" betreiben, was in der Glf-Widmung ausgeschlossen ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im NÖ ROG für den Widmungszusatz BA-H lediglich ein Festlegungskriterium erfüllt werden soll: der Übergang zum Grünland.

#### 4.2.1.3.4.1. Entwicklung und Intention des Widmungszusatz

Der Widmungszusatz Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich hat sich laut Gilbert Pomaroli aus einem Phänomen in der Praxis entwickelt: der Abnahme der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe. Als die ersten Flächenwidmungspläne erstellt wurden, waren landwirtschaftliche Strukturen, wie sie auch heute noch vorhanden sind, vollständig von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Mit Fortschreiten des Strukturwandels kam es zu einer Abnahme von der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe, wodurch sich die Frage nach der Nachnutzung dieser gestellt wurde. Als Folge entwickelte sich im Hintaus die Wohnnutzung, die in der zweiten Reihe erschlossen über die Hintausbereiche, errichtet wurde. Von dem Zulassen dieser Entwicklung haben Amtssachverständige abgeraten. Es sei unwirtschaftlich, die einzelnen Wohnhäuser im Hintausbereich aufzuschließen. Stattdessen sollte nur das Vornaus als Bauland-Agrargebiet gewidmet sein und im hinteren Bereich die Widmungsart Grünland-Land und Forstwirtschaft bestehen, wo Landwirt:innen bei Erforderlichkeit (Wohn-)Gebäude errichten konnten, aber die generelle Tendenz der entstehenden Wohnnutzungen im Hintaus vermieden werden sollte. (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.)

Aus dieser "Zwischenlösung" der 1980er bzw. 1990er Jahre schritt dann jedoch der Strukturwandel weiter voran und landwirtschaftliche Höfe hatten relativ große Hintausbereiche, bei immer weniger werdenden aktiv im Haupterwerb genutzten landwirtschaftlichen Betrieben. Dabei existierten nichtsdestotrotz Baulichkeiten im Grünland-Land und Forstwirtschaft, die damals von Landwirt:innen errichtet, jedoch gegenwärtig nicht mehr für die Landwirtschaft gebraucht bzw. bewirtschaftet wurden. Um die Nachnutzung dieser Baulichkeiten auch für Nichtlandwirte zu ermöglichen, wurde 2002 der Widmungszusatz Bauland-Agrargebiet-Hintaus eingeführt. (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.; Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.) Es wurde somit möglich gemacht, dass z.B. auch Nichtlandwirte Gebäude für Pferde oder die Einstellung von Geräten im Hintaus errichten konnten, was im Grünland nur für Landwirt:innen möglich gewesen wäre (vgl. Pallitsch et al. 2019: 18). Zusätzlich dazu sollte die traditionelle, ursprünglich betrieblich geprägt Dorfstruktur durch die Nutzungszuweisung im BA-H erhalten und weiterentwickelt werden (vgl. Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten 2016: 2).

Laut Gilbert Pomaroli könnte der Widmungszusatz BA-H auch punktuell zum Einsatz kommen. Bei klassischen Hintausbereichen wird jedoch davon abgeraten punktuell zu widmen. Die Widmung sollte in logisch begründbaren Teilbereichen erfolgen. (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.)

#### 4.2.1.3.5. Widmungsarten im Vergleich

Zusammenfassend ist über alle Widmungskategorien zu sagen, dass diese ursprünglich für Nutzungen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs vorgesehen sind und darüber hinaus in unterschiedlichem Ausmaß weitere Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Während eine Bebauung in den Grünland-Widmungen nur im (Hof-)Verband durch Landwirt:innen möglich ist, wird in den Bauland-Widmungen auch Nicht-Landwirt:innen die Bebauung und Nutzung der Flächen möglich gemacht. Besondere Unterschiede ergeben sich, wenn es um die Errichtung von landwirtschaftlichen Wohneinheiten geht. In der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft ist eine Errichtung mit bestehenden Wirtschafts- und Wohngebäuden durch Landwirt:innen zulässig, die Widmung Grünland-Hofstelle erlaubt Landwirt:innen die Errichtung einer landwirtschaftlichen Einheit, im (Hof-)Verband mit bestehenden oder noch zu errichtenden Wirtschaftsgebäuden. Um ein Bauvorhaben im Grünland zu realisieren, muss unter anderem nachgewiesen werden, dass die Bauwerber:innen über keine Flächen im Bauland verfügen. (Wohn-)Bebauung im Grünland ist daher nur unter bestimmter Erforderlichkeit und Voraussetzungen möglich.

Im Bauland-Agrargebiet ist das Errichten einer landwirtschaftlichen Wohneinheit mit bis zu vier Wohneinheiten möglich, ohne weitere wichtige Erforderlichkeitskriterien im Vorhinein zu erfüllen. Eine Errichtung einer landwirtschaftlichen Wohneinheit ist demnach generell zulässig. Anders ist das bei dem Widmungszusatz Bauland-Agrargebiet-Hintaus. Im BA-H ist die Wohnnutzung nicht zulässig.

Die Errichtung einer landwirtschaftlichen Wohneinheit...	Glf	Gho	BA	BA-H
ist generell zulässig			x*	
ist generell nicht zulässig				x
ist im (Hof-)Verband mit bestehenden Wirtschafts- und Wohngebäuden durch Landwirt:in zulässig	x**	x**	x*	
ist im (Hof-)Verband mit bestehender oder noch zu errichtenden Wirtschaftsgebäuden durch Landwirt:in zulässig		x**	x*	
*...max. 4 Wohneinheiten pro Parzelle; **...bei nachweislich betrieblicher Erforderlichkeit				

Abb. 41: Vergleich der Widmungen (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten 2021: 2)

#### Exkurs: NÖ Bauordnung 2014

Da das Bauwesen ebenfalls der Landesgesetzgebung unterliegt, gibt es auch wie bei den Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetzen, neun unterschiedliche Bauordnungen in Österreich. Die aktuell geltende Bauordnung ist die Niederösterreichische Bauordnung 2014. (vgl. Bundesministerium für Finanzen 2023)

#### 4.2.1.4. Exkurs: Aufschließung und Aufschließungsabgabe

Bei der Erstwidmung und Änderung einer Widmungsart des Baulandes sind laut NÖ ROG eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausrüstung sicherzustellen. Bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem

Bauland, das nicht mit einer zentralen Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, muss nur eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein. (vgl. §14 Abs. 2 Z. 7 NÖ ROG)

Laut NÖ Baurecht ist dem Eigentümer eines Grundstückes im Bauland von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz erklärt oder eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz erteilt wird (vgl. §38 Abs. 1 Z. 1-2 NÖ Bauordnung).

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist (vgl. §38 Abs. 1 NÖ Bauordnung). Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit Verordnung für Grundstücke, die keine Bauplätze sind und die Voraussetzung für einen Bauplatz erfüllen und durch eine nach dem 1. Jänner 1997 errichtete Gemeindestraße aufgeschlossen wurden oder werden, eine Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe auszuschreiben. Die Vorauszahlung ist dabei einheitlich für alle durch die Gemeindestraße aufgeschlossene Grundstücke, in einer Höhe von 20 % bis 80 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße erst begonnen wird, in einer Höhe von 10 % bis 40 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße schon begonnen wurde, als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festzusetzen. Die Aufschließungsabgabe ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe. Sie ergibt sich aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES):  $A = BL \times BKK \times ES$ . (vgl. §38 Abs. 2-3 NÖ Bauordnung)

Wurden frühere Leistungen für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße erbracht, sind diese auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen (vgl. §38 Abs. 7 NÖ Bauordnung).

Die Gemeinde muss eine staubfrei befestigte Fahrbahn für eine neue öffentliche Verkehrsfläche im Bauland herstellen, wenn bei einseitiger Bebauung für 70 %, bei zweiseitiger Bebauung für 50 % der Strecke zwischen ihrem Anschluss an das bestehende Straßennetz und dem entferntesten Bauplatz die Abgabe fällig ist. (vgl. §38 Abs. 8 NÖ Bauordnung).

Bezogen auf die BA-H Widmung bedeutet das, dass auch in der BA-H-Widmung eine zu entrichtende Aufschließungsabgabe vorgeschrieben werden kann, wenn z.B. eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück erteilt wird. Trotz der Nutzungseinschränkung, dem Ausschluss des Wohnens, im BA-H wird die Höhe der zu entrichtenden Aufschließungsabgabe davon nicht beeinflusst. Die Aufschließungsabgabe muss in der gleichen Höhe entrichtet werden, ob sich das Grundstück in der BA-Widmung oder BA-H-Widmung befindet. Der/die Eigentümer:in muss also im BA-H gleich viel Aufschließungsabgabe zahlen wie ein gleiches Grundstück im BA, obwohl dem/der Eigentümer:in in der Nutzung beschränkt ist.

### 4.3. Zwischenresümee

Aufgabe der Raumordnung ist es, unterschiedliche Interessen im Raum zu koordinieren. Im Interesse des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist es ein zentrales Ziel des NÖ ROG, eine flächensparende verdichtete Siedlungsstruktur durch den Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sicherzustellen. Weitere Ziele sind die Erhaltung von historisch wertvollen Bereichen und Dorfstrukturen, sowie die Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvolle Flächen. Die Flächenwidmungsplanung hat diese Ziele zu beachten. In der Praxis ergibt sich in den Hintausbereichen ein gewisses Spannungsfeld zwischen diesen Zielen der Raumordnung und den Widmungsarten und Widmungszusätzen, die im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde erlassen werden können. Um dieses Spannungsfeld in der Praxis zu diskutieren, soll im nächsten Kapitel an Beispielen gezeigt werden, wie die BA-H Widmung in der Praxis angewendet wird.

## 5. Anwendung des Widmungszusatz BA-H in der Praxis

Für die Darstellung der Anwendung der BA-H-Widmung in der Praxis wurden vier Gemeinden bzw. Katastralgemeinden ausgewählt: die Gemeinde Hollabrunn, die Gemeinde Bad Vöslau, die Gemeinde Guntersdorf und die Katastralgemeinde Kettlasbrunn der Gemeinde Mistelbach. Um unterschiedliche Fälle zu analysieren, wurden mit Hollabrunn und Bad Vöslau Gemeinden, die eher städtische Elemente aufweisen und mit Guntersdorf und Kettlasbrunn/Mistelbach (Katastral-)Gemeinden, die eher ländlichere Elemente aufweisen, ausgesucht. Die Unterscheidung in städtisch und ländlich wird hier an der Einwohner:innenzahl festgemacht.

### 5.1. Standortprofile

#### 5.1.1. Lage und Landschaft

**Hollabrunn** ist die Bezirkshauptstadt des Bezirks Hollabrunn und befindet sich im Zentrum bis Westen des Weinviertels (vgl. Land NÖ 2021). Naturräumlich ist die Stadtgemeinde Hollabrunn im Tal des Göllersbaches gelegen, umringt von fruchtbarem, hügeligem Rebenland (vgl. Stadtgemeinde Hollabrunn a). Die hügelige Topografie der Landschaft von Hollabrunn ist typisch für die Region des Weinviertels (siehe Abb. 42 und Abb. 43).



Abb. 42: Kulturlandschaft von Hollabrunn (Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn b)



Abb. 43: Hügellandschaft von Hollabrunn (Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn b)

**Bad Vöslau** ist eine Stadtgemeinde im nördlichen Industrieviertel im Bezirk von Baden. Die Gemeinde befindet sich in einer "Thermenregion" im Wienerwald, eingebettet in eine sanft hügelige Landschaft (vgl. Tourist Info Bad Vöslau Stadtgemeinde Bad Vöslau). Die Stadt ist vor allem für das Thermalbad Bad Vöslau und das Vöslauer Mineralwasser bekannt, wobei auch der Weinbau und die dazugehörigen Heuriger charakteristisch für die Kleinstadt sind. (vgl. Stadtgemeinde Bad Vöslau 2023a)



Abb. 44: Landschaftsbild von Bad Vöslau (Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau 2023a)



Abb. 45: Thermalbad Bad Vöslau (Quelle: Vöslauer Thermalbad GmbH 2023)

**Guntersdorf** ist eine Marktgemeinde im nördlichen Niederösterreich im Bezirk Hollabrunn im Weinviertel. Ein bauliches Merkmal der Gemeinde ist das Schloss Guntersdorf. (vgl. Weinviertel Tourismus GmbH b) Der Naturraum von Guntersdorf ist ähnlich dem nicht weit entfernten Hollabrunn.



Abb. 46: Landschaftsbild von Guntersdorf (Quelle: Weinviertel Tourismus GmbH b)



Abb. 47: Schloss Guntersdorf (Quelle: Wikipedia)

**Kettlasbrunn** ist eine Katastralgemeinde der Bezirkshauptstadt Mistelbach und liegt im Nordosten Niederösterreichs. Kettlasbrunn war bis 1971 eine eigene Gemeinde, hatte daher

bis dato auch einen eigenen Bürgermeister. Naturräumlich liegt Kettlasbrunn im Tal des Kettlasbaches. (vgl. Wikimedia Österreich 2023)



Abb. 48: Kettlasbrunn Ortseinfahrt (Quelle: Schmidhuber)



Abb. 49: Naturraum von Mistelbach (Quelle: MIMA Mistelbacher Standort-/Stadt- und Tourismusmarketing GmbH)

### 5.1.2. Bevölkerung und Gemeindefläche

Die Bevölkerungszahl von **Hollabrunn** beträgt 12.084 Einwohner:innen (Stand 2022). Nach einer Bevölkerungsabnahme seit 1951 stieg die Bevölkerung von 1980 bis 2022 an. Die Gemeindefläche von Hollabrunn erstreckt sich auf etwa 152 km<sup>2</sup>. Das ergibt eine Bevölkerungsdichte von 79 Einwohner:innen je km<sup>2</sup>. (vgl. Statistik Austria a)

**Bad Vöslau** zählt eine Wohnbevölkerung von 12.424 (Stand 2022). Seit 1951 steigt die Bevölkerungszahl insgesamt, wobei das Wachstum in Wellen verläuft und zwischendurch stagnierender bzw. leicht sinkender Wachstum zu erkennen ist. Die Gemeindefläche von Bad Vöslau erstreckt sich auf etwa 39 km<sup>2</sup>. Das ergibt eine Bevölkerungsdichte von 321 Einwohner:innen je km<sup>2</sup>. (vgl. Statistik Austria b)

**Guntersdorf** hat eine Bevölkerung von 1.158 (Stand 2022). Seit 1951 bis 2001 ist ein beinahe stetiger Bevölkerungsrückgang zu beobachten. 2001 bis 2011 steigt die Bevölkerungszahl leicht an, um in den darauffolgenden Jahren wieder leicht abzufallen. Die Gemeindefläche von Guntersdorf beträgt etwa 28 km<sup>2</sup>. Das ergibt eine Bevölkerungsdichte von 41 Einwohner:innen je km<sup>2</sup>. (vgl. Statistik Austria c)

**Kettlasbrunn** als Katastralgemeinde hat eine Bevölkerung von 514 (Stand 2022). Die Katastralgemeindefläche von Kettlasbrunn beläuft sich auf etwa 24 km<sup>2</sup>. (vgl. Wikimedia Österreich 2023) Gesondert über die Katastralgemeinde liegen wenige Informationen zu der Bevölkerungsentwicklung über die vergangenen Jahre vor. Die vorhandenen Bevölkerungszahlen zeigen jedoch einen stetigen Rückgang der Einwohner:innen. Von 532 Einwohner:innen im Jahr 2001, fiel die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2011 auf 523, bis zum Jahr 2022 ist die Bevölkerungszahl auf 514 zurückgegangen. (vgl. Statistik Austria d) Die Bevölkerungsdichte in Kettlasbrunn beträgt 22 Einwohner:innen je km<sup>2</sup>. Die gesamte Gemeinde Mistelbach zählt eine Bevölkerung von 11.665 (Stand 2022) bei einer Gemeindefläche von 131,44 km<sup>2</sup>, was auf eine Bevölkerungsdichte von etwa 89 Einwohner:innen je km<sup>2</sup> kommt. Bezogen auf die Einwohner:innen macht Kettlasbrunn etwa 4% der Bevölkerung der Gemeinde Mistelbach aus. Bezogen auf die Gemeindefläche nimmt die Katastralgemeinde Kettlasbrunn etwa 18% der gesamten Gemeindefläche ein. (vgl. Statistik Austria d)

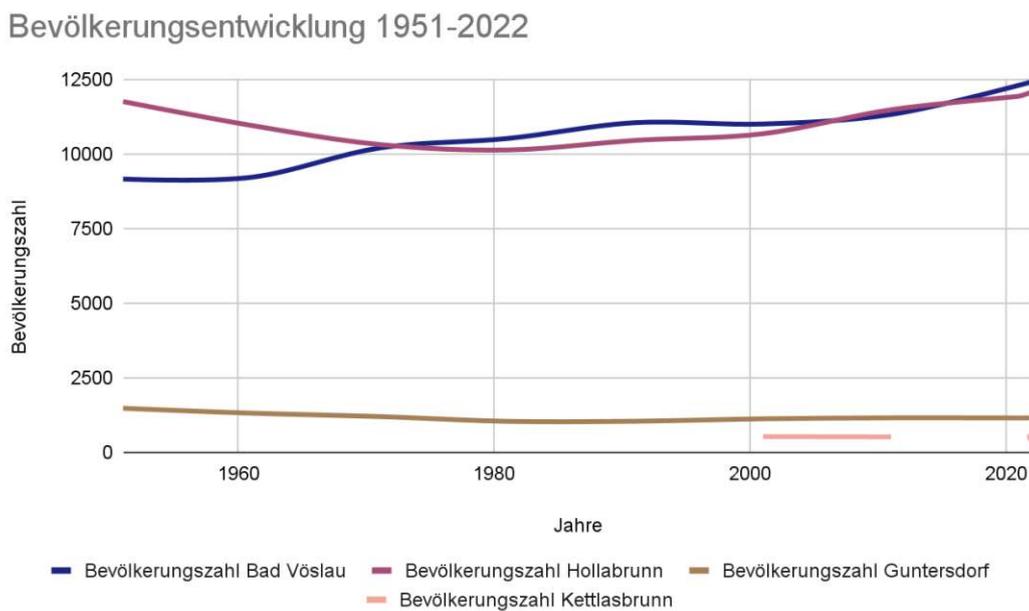


Abb. 50: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden (Quelle: Statistik Austria a; Statistik Austria b; Statistik Austria c; Statistik Austria d; eigene Darstellung)

### 5.1.3. Landwirtschaftliche Betriebe

Die Zahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in **Hollabrunn** betrug 1999 noch 294, 2010 lag die Zahl der Betriebe bei 209. Die Anzahl der Betriebe ist also von 1999 bis 2010 etwa um ein Drittel gesunken. In beiden gemessenen Jahren überwiegt der Anteil an Haupterwerbsbetrieben. (vgl. Statistik Austria a)

Während die Zahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in **Bad Vöslau** 1999, noch 85 ausmachte, betrug die Anzahl im Jahr 2010, 64. Wie auch in Niederösterreich war 1999 der Nebenerwerbsanteil in Bad Vöslau größer, als der Haupterwerbsanteil. 2010 überwog jedoch wiederum der Haupterwerbsanteil. (vgl. Statistik Austria b)

Auch in **Guntersdorf** ist insgesamt ein Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betrieben von 1999 bis 2010 zu beobachten. Den größten Rückgang verzeichnen dabei die Nebenerwerbsbetriebe. (vgl. Statistik Austria c)

Da für die Katastralgemeinde **Kettlasbrunn** keine Daten zu den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben vorhanden sind, werden stattdessen die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe der Kettlasbrunn angehörigen Gemeinde Mistelbach analysiert. **Mistelbach** ähnelt Hollabrunn in der Entwicklung der Betriebsarten. Insgesamt ist die Anzahl der Betriebe um etwa ein Drittel gesunken. 1999 sowie 2010 überwog die Anzahl der Haupterwerbsbetriebe. (vgl. Statistik Austria d)

Nach dem Trend in Niederösterreich (siehe Kapitel 3.1.1.5.) kann jedoch abgeschätzt werden, dass in den Gemeinden die Zahl der Nebenerwerbsbetriebe bis 2020 wieder anstieg. Dies kann jedoch nur vermutet werden, da darüber keine Zahlen vorliegen.

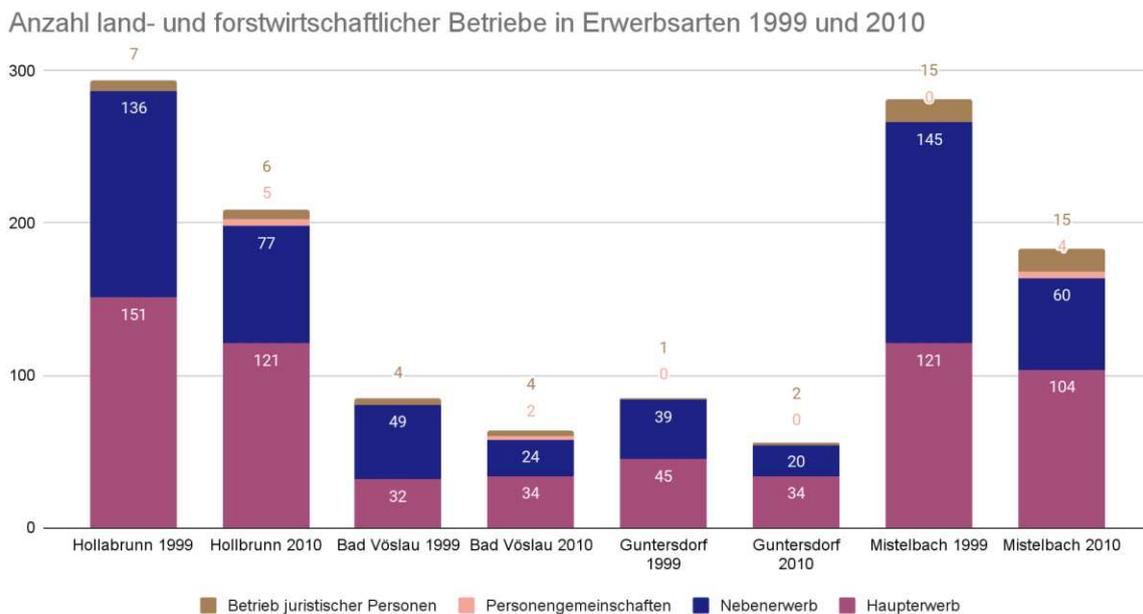


Abb. 51: Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Erwerbsarten der Gemeinden (Quelle: Statistik Austria a; Statistik Austria b; Statistik Austria c; Statistik Austria d; eigene Darstellung)

#### 5.1.4. Durchschnittliche Betriebsgrößen

Wie im Durchschnitt in Niederösterreich steigt auch gesondert in **Hollabrunn**, **Bad Vöslau**, **Guntersdorf** und **Mistelbach** die durchschnittliche Betriebsgröße, die in Hektar pro Betrieb gemessen wird, von 1999 bis 2010 deutlich. Die kleinste durchschnittliche Betriebsgröße in 2010 weist Bad Vöslau auf. (vgl. Statistik Austria a; Statistik Austria b; Statistik Austria c, Statistik Austria d)

Durchschnittliche Betriebsgröße land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in ha 1999 und 2010

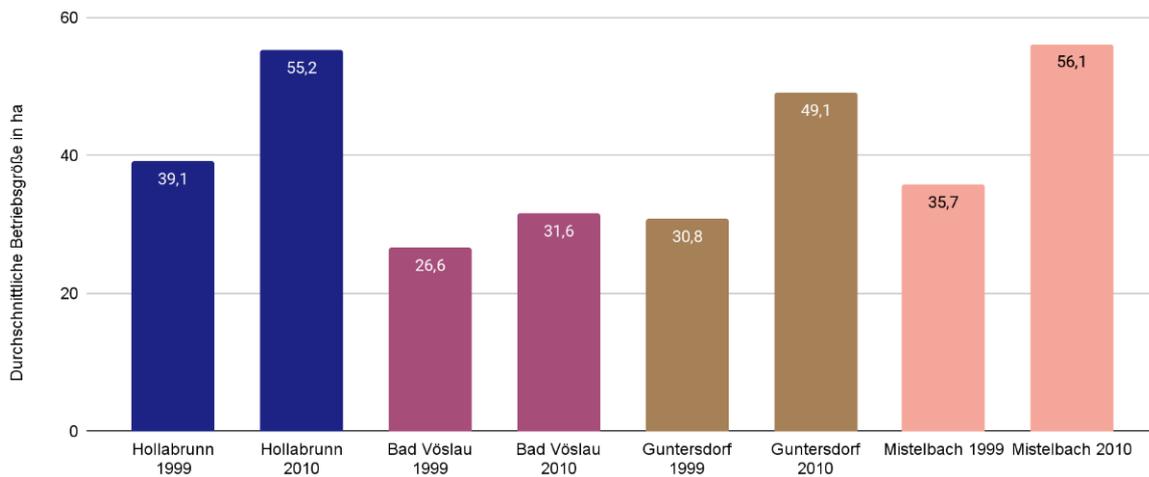


Abb. 52: Durchschnittliche Betriebsgröße land- und forstwirtschaftlicher Betriebe der Gemeinden (Quelle: Statistik Austria a; Statistik Austria b; Statistik Austria c; Statistik Austria d; eigene Darstellung)

### 5.1.5. Kulturflächenanteil

Von der Gesamtfläche an land- und forstwirtschaftlichen Flächen in **Hollabrunn** wird die überwiegende Mehrheit mit 7.986 ha als Ackerland beansprucht und 3.334 ha der Flächen fallen auf Wald. Die kleineren Flächenanteile setzen sich unter anderem aus den Weingärten mit 144 ha, Obstanlagen mit 28 ha, Gebäude- und Hofflächen mit 13 ha und Dauerweiden mit 8 ha zusammen. (vgl. Statistik Austria a)

In **Bad Vöslau** macht hingegen der größte Anteil an land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Wald mit 1.304 ha aus, gefolgt von Ackerland mit 476 ha und Weingärten mit 156 ha. Sonstige Flächen sind unter anderem sonstige unproduktive Flächen mit 38 ha und mehrmündige Wiesen mit 33 ha Flächenanteil. (vgl. Statistik Austria b)

Der größte Anteil an land- und forstwirtschaftlichen Flächen in **Guntersdorf** macht Ackerland mit 2.557 ha aus, gefolgt von Weingärten mit 126 ha und Waldflächen mit 54 ha. Kleinere Anteile sind die Gebäude- und Hofflächen mit 9 ha und der Anteil des nicht mehr genutzten Grünlandes mit 1 ha. (vgl. Statistik Austria c)

In **Mistelbach** macht der größte Anteil an land- und forstwirtschaftlichen Flächen Ackerland mit 7.917 ha aus, gefolgt von Waldflächen mit 2.146 ha und Weingärten mit 166 ha. Kleinere Anteile sind Gebäude- und Hofflächen mit 11 ha und sonstige unproduktive Flächen mit 5 ha. (vgl. Statistik Austria d)

Das Diagramm macht deutlich, dass die Gemeinden eine sehr unterschiedliche Nutzung in den Kulturflächen aufweisen. Beispielsweise verfügt Hollabrunn über etwa 17-Mal so viele Ackerlandflächen wie Bad Vöslau. Guntersdorf verfügt insgesamt über mehr land- und forstwirtschaftliche Flächen als Bad Vöslau.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Kulturarten in ha (2010)

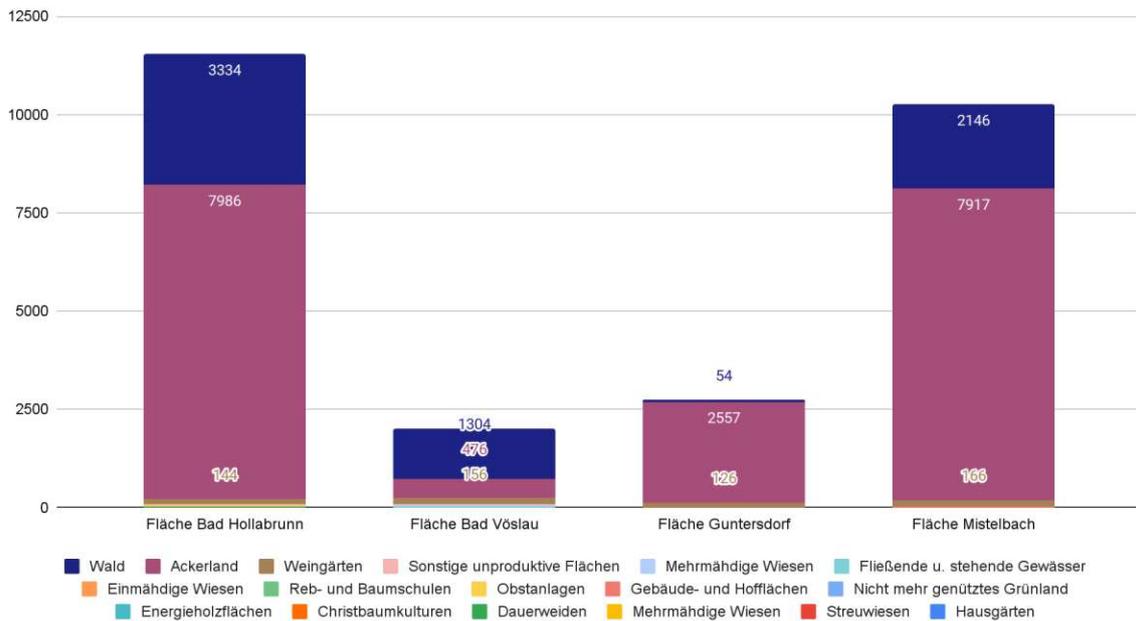


Abb. 53: Land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Kulturarten der Gemeinden (Quelle: Statistik Austria a; Statistik Austria b; Statistik Austria c; Statistik Austria c; eigene Darstellung)

### 5.1.6. Flächenbilanz und Baulandreserven

Das NÖ ROG legt fest, dass Gemeinden bei Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen in einer Flächenbilanz zu erfassen, auf aktuellem Stand zu halten und der Landesregierung auf Anfrage bekannt zu geben (vgl. § 13 Abs. 5 NÖ ROG). Für die Gemeinden Hollabrunn, Bad Vöslau und Kettlasbrunn (Gemeinde Mistelbach) waren die Flächenbilanzen verfügbar. Über Guntersdorf fehlt auch nach Nachfragen bei dem zuständigen Bauamt die Information über eine Flächenbilanz. Durch die Betrachtung der vorhandenen Flächenbilanzen (siehe Abb. 54, Abb. 55, Abb. 56) wird ersichtlich, dass lediglich Hollabrunn den Widmungszusatz BA-H als eigenen Eintrag in der Flächenbilanz listet (vgl. KnollConsult Umweltplanung ZT GmbH 2021; Liske ZT 2023: 4; RaumRegionMensch 2022: 6). In Bad Vöslau und Kettlasbrunn wird BA-H nicht als separater Eintrag gelistet, sondern ist in dem Eintrag der Widmung BA inkludiert.

<b>FLÄCHENBILANZ</b> gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014							
Gemeinde: <b>Hollabrunn</b> Nummer: 31022							
	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
<b>Wohnbauland:</b>							
Bauland-Wohngebiet	222,44	185,85	36,59	1,24	0,00	0,00	16,45
Bauland-Kerngebiet	49,45	48,87	0,58	0,00	0,00	0,00	1,18
Bauland-Agrargebiet	283,75	250,59	33,16	0,00	0,00	0,00	11,69
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
<b>WBL-Zwischensumme:</b>	<b>555,64</b>	<b>485,31</b>	<b>70,33</b>	<b>1,24</b>			<b>12,66</b>
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich	44,05	24,92	19,13	0,00	0,00	0,00	43,44
Bauland-Betriebsgebiet	70,97	51,07	19,91	0,00	0,00	0,00	28,05
Bauland-Industriegebiet	8,93	7,55	1,38	0,00	0,00	0,00	15,48
Bauland-Sondergebiet	75,37	69,51	5,87	0,00	0,00	0,00	7,79
<b>Summe:</b>	<b>754,97</b>	<b>638,35</b>	<b>116,63</b>	<b>1,24</b>			<b>15,45</b>

<b>bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude</b>		in ha:
Vermerk:	befristetes Bauland (B) und Vertragsbauland (C) derzeit nicht erhoben	
Ersteller:	KnollConsult Umweltplanung ZT GmbH	
Stand:	12.08.2021	
Art der Ermittlung:	digital	

(A):	Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4
(B):	befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1
(C):	Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2
(D):	(unbebaut/gesamt) * 100

Abb. 54: Flächenbilanz Hollabrunn (Quelle: KnollConsult Umweltplanung ZT GmbH 2021: 32)

	Gesamt: in ha:	Bebaut: in ha:	Unbebaut: in ha:	Reserven in %
Bauland-Wohngebiet (BW)	199,69	171,77	27,92	14,0
Bauland-Kerngebiet (BK)	47,06	40,67	6,40	13,6
Bauland-Agrargebiet (BA)	52,86	46,57	6,29	11,9
Bauland-Betriebsgebiet (BB)	56,08	32,26	23,81	42,5
Bauland-Industriegebiet (BI)	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Sondergebiet (BS)	25,47	23,21	2,26	8,9
<b>SUMME:</b>	<b>381,16</b>	<b>314,48</b>	<b>66,68</b>	<b>17,5</b>

Quelle: Liske ZT

Abb. 55: Flächenbilanz Bad Vöslau (Quelle: Liske ZT 2023: 4)

## Qualifizierte Flächenbilanz

gem. NÖ ROG 2014

GEMEINDE: Stadtgemeinde Mistelbach  
KG: Kettlasbrunn  
NUMMER: 15023

	gesamt in ha:	davon Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4	bebaut: in ha:		unbebaut: in ha:		Baulandreserve Gesamt in %
			absolut	Anteil an der Gesamtfläche	absolut	Anteil an der Gesamtfläche	
Bauland-Wohngelände	9,08	0,00	5,95	31,2%	2,83	0,30	3,3%
Bauland-Kerngebiet	1,71	0,00	1,60	0,0%	0,00	0,11	6,3%
Bauland-Agrargebiet	25,98	0,12	20,18	13,7%	3,56	2,24	8,6%
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
<b>Zwischensumme:</b>	<b>36,77</b>	<b>0,00</b>	<b>27,73</b>	<b>17,4%</b>	<b>6,40</b>	<b>2,64</b>	<b>7,2%</b>
Bauland-Betriebsgebiet	21,15	0,00	4,68	77,9%	16,48	0,00	0,0%
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
Bauland-Sondergebiet	1,65	0,00	1,65	0,0%	0,00	0,00	0,0%
<b>SUMME:</b>	<b>59,57</b>	<b>0,00</b>	<b>34,05</b>	<b>38,4%</b>	<b>22,87</b>	<b>2,64</b>	<b>4,4%</b>

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude		in ha:
		k.A.

Anm.: nicht erhoben

Ersteller: RaumRegionMensch  
Stand: Mai 2022  
Art der Ermittlung: digital

**Quellen:**

Orthofotos Google Satellite, Geoland Basemap (Stand März 2022)  
Flächenwidmungsplan (Stand 44. Änderung)  
DKM BEV (Stand Oktober 2021)

**Anmerkungen:**

zwischenzeitlich erfolgte Bauführungen und erteilte Baubewilligungen sind nicht berücksichtigt  
keine Erhebungen vor Ort, Bewertung anhand des Luftbildes  
\* unbebaute Flächen, welche eine ungeeignete Grundstücksgröße oder -konfiguration aufweisen,  
Teil einer Liegenschaft sind oder keinen Anschluss an das öffentliche Gut besitzen, wurden  
als unbebaut aber unmittelbar nicht bebaubar bewertet

Abb. 56: Flächenbilanz Kettlasbrunn (Quelle: RaumRegionMensch 2022: 6)

### 5.1.7. BA-H der Gemeinden

Bei den Unterschieden und Gemeinsamkeiten der Untersuchungsgemeinden, haben die Gemeinden auf jeden Fall eines gemeinsam: Flächen im Gemeindegebiet, die im Flächenwidmungsplan als Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche gewidmet sind.

#### 5.1.7.1. BA-H in Hollabrunn

In Hollabrunn kommt die Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich-Widmung im agrarisch geprägten Ortsteil Magersdorf, am östlichen Rand des Ortes, vor. Die BA-H gewidmeten Flächen von Hollabrunn können in drei Zonen geteilt werden. In Zone 1 sind die Hintausbereiche wesentlich kleiner dimensioniert als in Zone 2 und 3. Insgesamt kommt die als BA-H-gewidmete Fläche auf etwa 4,3 ha (vgl. Land Niederösterreich 2023).



Abb. 57: Standort der BA-H gewidmeten Bereiche in Hollabrunn (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert)



teilweise mit Längstadel und anderen Gebäuden wie Gartenhütten bebaut. An zwei Stellen werden in den BA-H gewidmeten Bereichen Nutztiere wie Hühner und Pferde gehalten. In der BA-H Widmung befinden sich auch Ackerflächen, die von jeglicher Bebauung frei sind. Westlich angrenzend an die Zone 3 verläuft eine öffentliche Verkehrsfläche. Nördlich der BA-H gewidmeten Flächen befinden sich Ackerflächen, die als Gfrei gewidmet sind. Die BA-H gewidmete Zone 3 ist teilweise deutlich größer als die Flächen der vorgelagerten BA-Widmungsbereiche. Die Lage der Zone 3 kann als siedlungsnahe eingestuft werden.



Abb. 59: BA-H Zonen in Hollabrunn mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert)



Abb. 60: 1a: Gärten in BA-H (eigene Aufnahme)



Abb. 61: 1b: Wohnhäuser im BA (eigene Aufnahme)



Abb. 62: 2a: Gebäude im BA (eigene Aufnahme)



Abb. 63: 2b: Blick auf angrenzende Ackerflächen und Grüngürtel (eigene Aufnahme)



Abb. 64: 2c: Tierhaltung und Längsscheunen im BA-H mit angrenzendem Hintausweg (eigene Aufnahme)



Abb. 65: 3a: Längsscheunen im BA-H (eigene Aufnahme)



Abb. 66: 3b: Ackerflächen im BA-H mit Blick auf Scheunen (eigene Aufnahme)



Abb. 67: 3c: Holzlagerung im BA-H (eigene Aufnahme)



Abb. 68: 3d: Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe (eigene Aufnahme)



Abb. 69: 3e: Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe und Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr (eigene Aufnahme)

### 5.1.7.2. BA-H in Bad Vöslau

In Hollabrunn kommt die BA-H-Widmung im agrarisch geprägten Ortsteil Gainfarn vor. Gainfarn befindet sich im Westen des Gemeindegebiets. Die Zonen der BA-H Widmung in Gainfarn können in 4 Zonen geteilt werden. Eine Straße trennt die Zone 1 von der Zone 2. Die Zone 2 wird durch einen Bach und einen Fußweg von Zone 3 abgeteilt. Zone 3 ist deutlich größer dimensioniert als Zone 1, 2 oder 4. Zone 3 und 4 sind durch eine Straße und die zugehörigen vorgelagerten BA gewidmeten Flächen voneinander getrennt. Insgesamt macht die als BA-H gewidmete Fläche in Bad Vöslau etwa 4,1 ha aus (vgl. Land Niederösterreich 2023).

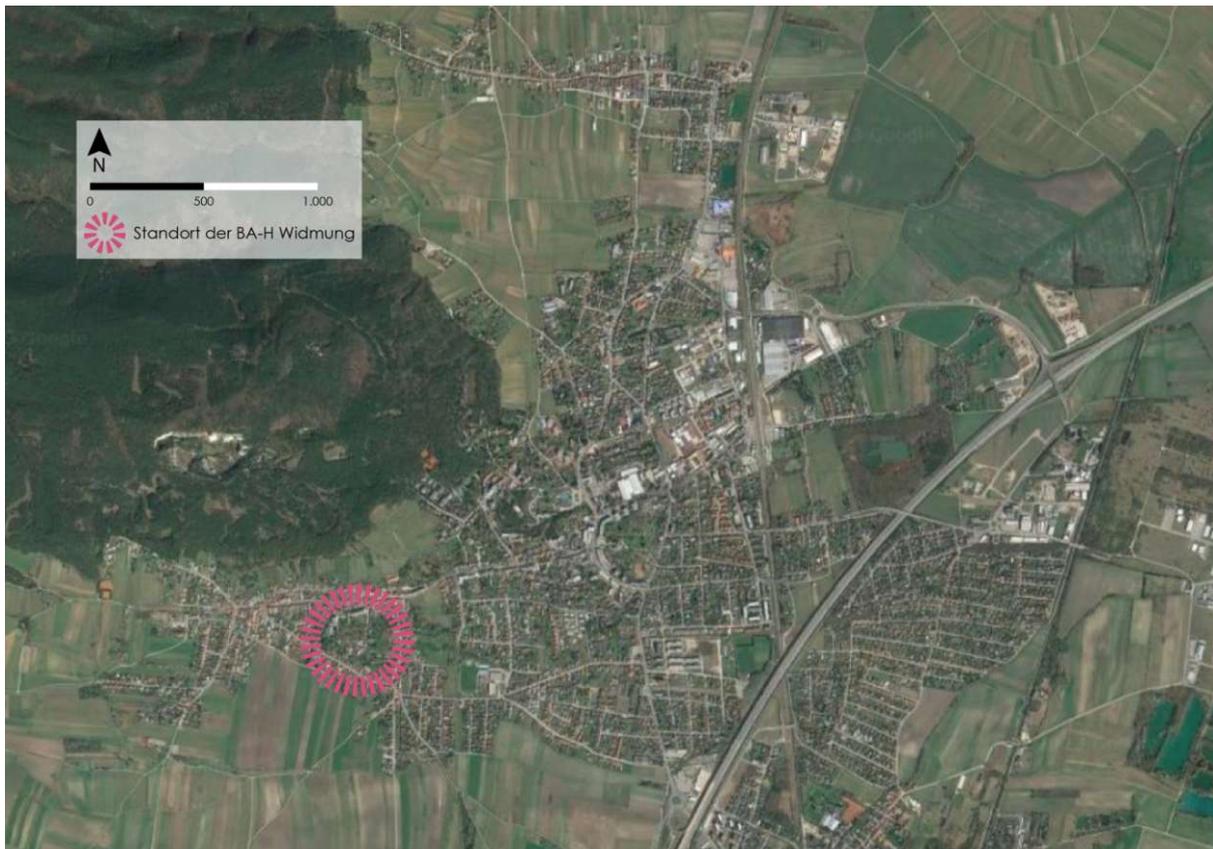


Abb. 70: Standort der BA-H gewidmeten Bereiche in Bad Vöslau (Quelle Google Maps; adaptiert)

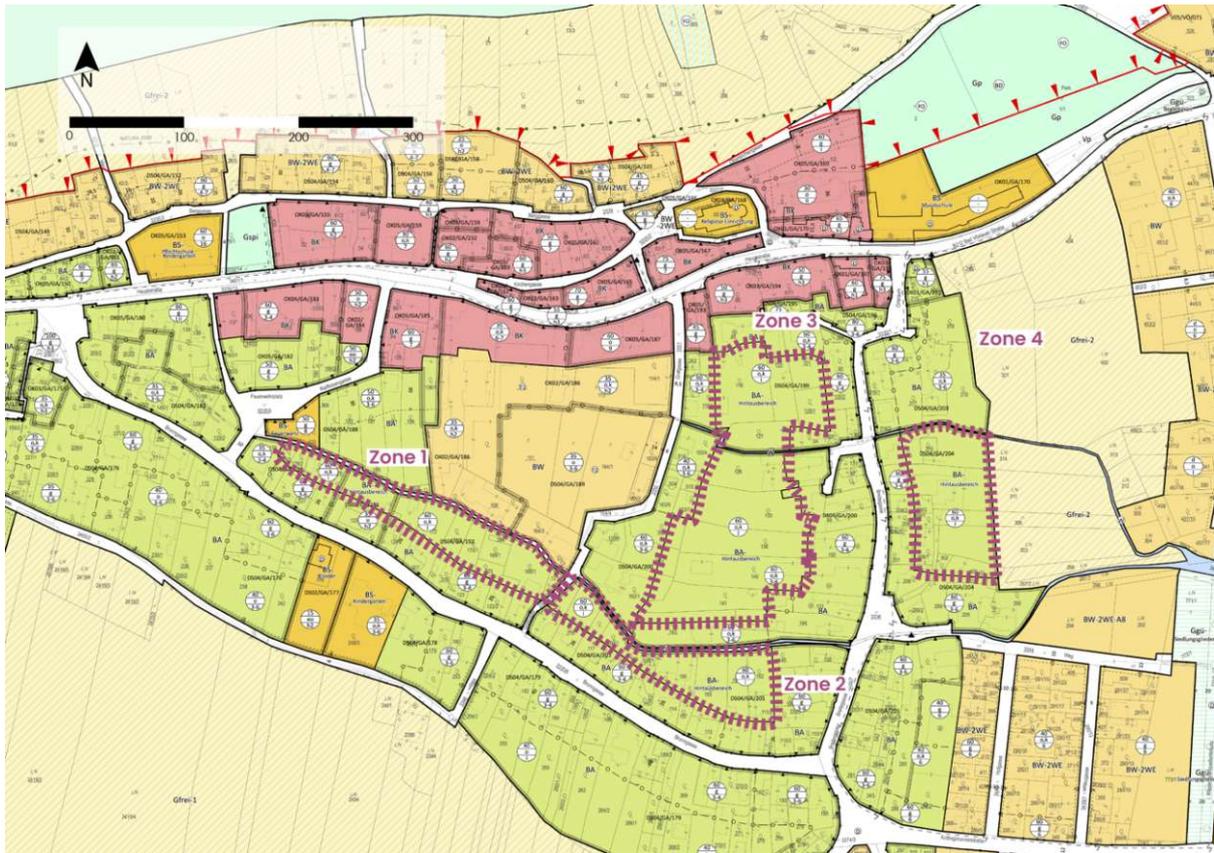


Abb. 71: Markierte Zonen der BA-H Widmung in Bad Vöslau (Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau 2023b; adaptiert)

Alle der drei Hintaus-Zonen in Bad Vöslau schließen an vorgelagerte BA-Widmungen an. Die Zonen unterscheiden sich in der Bebauungsstruktur der BA-gewidmeten Flächen.

Die Gebäude in Zone 1 bestehen hauptsächlich aus Einfamilienhäusern. Die Gebäude werden mehrheitlich für Wohnen genutzt, wobei auch ein Frisör und eine Lederwerkstatt in den Gebäuden der BA Widmung angesiedelt sind. Besonders in der Zone 1 ist, dass an zwei Stellen Wohnhäuser teilweise in BA-H gewidmete Bereiche hineinragen. In einem Fall befindet sich das Wohnhaus mit größerem Teil in der BA-Widmung und im anderen Fall befindet sich das Wohnhaus mit größerem Teil in der BA-H-Widmung. Teilweise befinden sich Nebengebäude wie Garagen und Gartenhütten in den BA-H gewidmeten Bereichen. Die als BA-H gewidmeten Bereiche werden als zu den Wohnhäusern zugehörige private Gärten genutzt. Nördlich verläuft angrenzend an die BA-H Widmung ein schmaler, als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeter, Weg entlang eines Baches, der durch die Enge des Weges fast ausschließlich für den Fußverkehr genutzt werden kann. An die Verkehrsfläche wiederum grenzt nördlich gelegen die Widmung BS, BA und BW an. Die Zone 1 befindet sich in innerörtlicher Lage.

Im Gegensatz dazu sind in Zone 2 die Gebäude in der BA-Widmung etwas häufiger landwirtschaftlich geprägt und weisen unterschiedliche Formen von landwirtschaftlichen Höfen auf, die aus dem Hakenhof, Streckhof und Doppelhakenhof abgeleitet werden können. Teilweise befinden sich auch Einfamilienhäuser in der BA-Widmung. Diese Gebäude in der BA-Widmung werden Großteils für Wohnen genutzt, wobei sich auf einem Grundstück im BA gewidmeten Bereich auch Wohn- und Vertriebsgebäude einer Imkerei befinden. Durch die gärtnerische Ausgestaltung (Swimming Pools, Teiche, Hochbeete) ist erkennbar, dass die meisten als BA-H gewidmeten Bereiche als private Gärten genutzt werden. Teilweise befinden sich Nebengebäude wie Gartenhütten in den gewidmeten BA-H Flächen. Ein Grundstück weist

in der BA-H-Widmung ein Betriebsgebäude auf, ein weiteres Grundstück weist einen Obstgarten auf. Wie auch in Zone 1 verläuft nördlich der BA-H-Widmung ein als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeter schmaler Fußweg. Nördlich daran wiederum grenzen BA-gewidmete Flächen. Zone 2 befindet sich ebenfalls in innerörtlicher Lage der Siedlung.

Die BA-gewidmeten Bereiche an der Zone 3 sind in ihrer Bebauungsform Großteils von landwirtschaftlichen Höfen geprägt, sind aber auch mit Einfamilienhäusern bebaut. Genutzt werden die Gebäude in den BA-gewidmeten Flächen Großteils zum Wohnen, es gibt jedoch auch Gasthäuser und Heurigen, ein Wellnesszentrum, sowie einen Hufschmied mit zugehörigen Betriebsgebäuden. Die als BA-H gewidmeten Flächen werden hauptsächlich als private Gärten genutzt und sind teilweise mit kleineren Nebengebäuden wie Gartenhütten bebaut, wobei sich freistehend auch eine Längsscheune im BA-H befindet. Zone 2 wird vollständig von den BA-gewidmeten Bereichen umschlossen. Es grenzen keine Verkehrsflächen an die BA-H-Widmung. Die Lage der Zone 2 kann deutlich als innerörtlich eingestuft werden.

Zone 4 weist im vorgelagerten BA eine ähnliche Bebauung wie Zone 2 und 3 mit landwirtschaftlich geprägten Gebäuden sowie vereinzelt Einfamilienhäusern auf. Genutzt werden diese Gebäude zum Wohnen. Die BA-H gewidmeten Fläche der Zone 4 weisen von allen Zonen am meisten bebaute Fläche auf. In der BA-Widmung befinden sich Betriebsgebäude, die auf landwirtschaftliche oder andere betriebliche Nutzung hinweisen. Die nicht bebauten Flächen in der BA-H Widmung der Zone 4 weisen auf eine Nutzung als private Gärten hin. Östlich angrenzend an die BA-H-Widmung befindet sich eine große Fläche, die als Gfrei gewidmet ist. Die BA-H gewidmete Fläche der Zone 4 grenzt nicht direkt an eine Verkehrsfläche an. So wie auch die anderen Zonen in Bad Vöslau, befindet sich auch Zone 4 in innerörtlicher Lage.

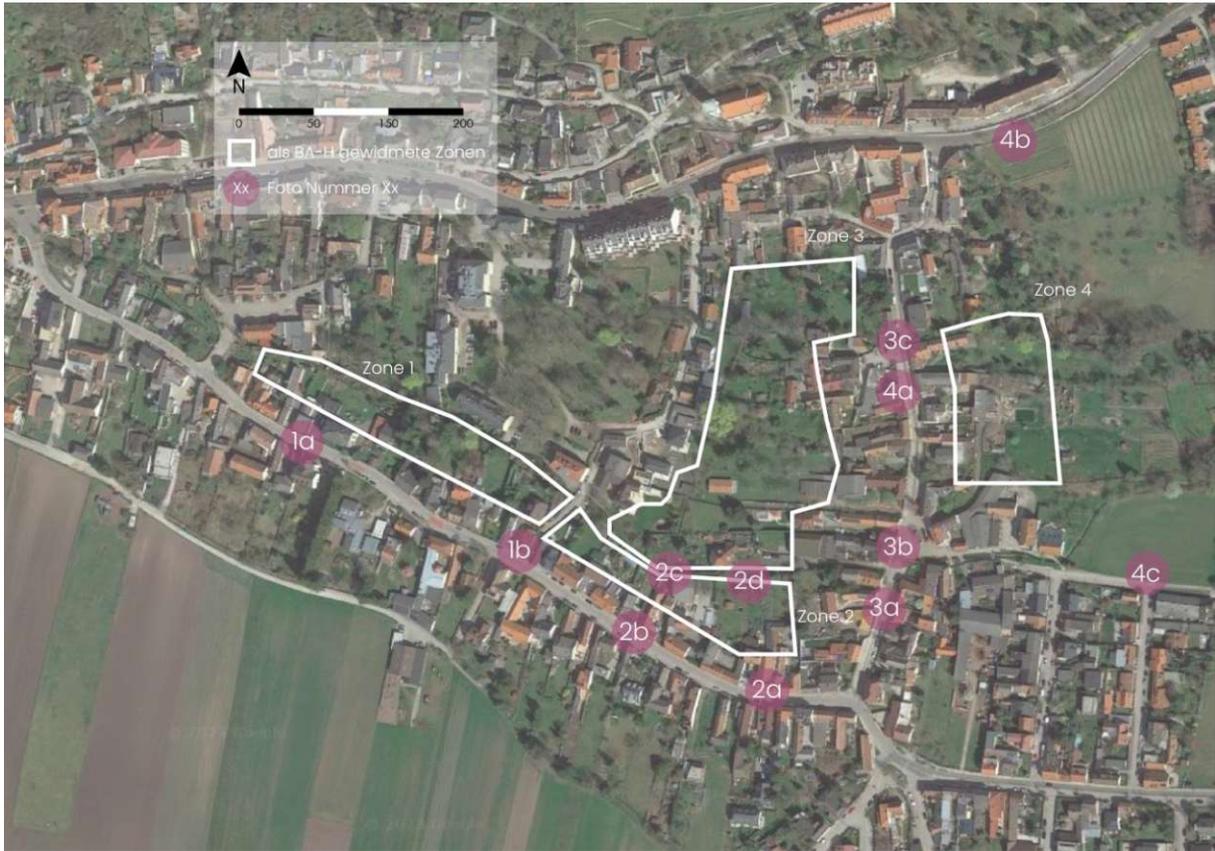


Abb. 72: BA-H Zonen in Bad Vöslau mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert)



Abb. 73: 1a: Einfamilienhaus an Straße im BA (Quelle: Google Maps)



Abb. 74: 1b: Einfamilienhäuser im BA, Einfamilienhaus im BA-H (Quelle: Google Maps)



Abb. 75: 2a: Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe im BA, Imkerei im BA (eigene Aufnahme)



Abb. 76: 2b: Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe und Einfamilienhäuser im BA (eigene Aufnahme)



Abb. 77: 2c: Fußweg und Wasserfläche angrenzend an BA-H (eigene Aufnahme)



Abb. 78: 2d: BA-H als Gärten (eigene Aufnahme)



Abb. 79: 3a: Neu errichtetes Wohnhaus im Anschluss an landwirtschaftlichen Hof im BA (eigene Aufnahme)



Abb. 80: 3b: Gasthaus und Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe im BA (eigene Aufnahme)



Abb. 81: 3c: Wohnhäuser des BA an Straße (eigene Aufnahme)



Abb. 82: 4a: Blick von Straße auf Wohnhaus in BA und Betriebsgebäude in BA-H (eigene Aufnahme)



Abb. 83: 4b: Blick auf Weingärten in Gfrei (eigene Aufnahme)



Abb. 84: 4c: Blick auf Grünflächen in Gfrei und BA-H der Zone 4 (eigene Aufnahme)

### 5.1.7.3. BA-H in Guntersdorf

In Guntersdorf befinden sich die als BA-H gewidmeten Bereiche in fünf Zonen in der Gemeinde verteilt. Zonen 2, 3, und 4 sind deutlich größer dimensioniert als Zone 1 und 5. Durch die unterschiedlichen Lagen der Zonen herrschen im Umfeld der Zonen unterschiedliche Bedingungen. Insgesamt macht die als BA-H gewidmete Fläche in Guntersdorf etwa 4,5 ha aus (vgl. Land Niederösterreich 2023).



Abb. 85: Standorte der BA-H Widmung in Guntersdorf (Quelle: Google Maps; adaptiert)

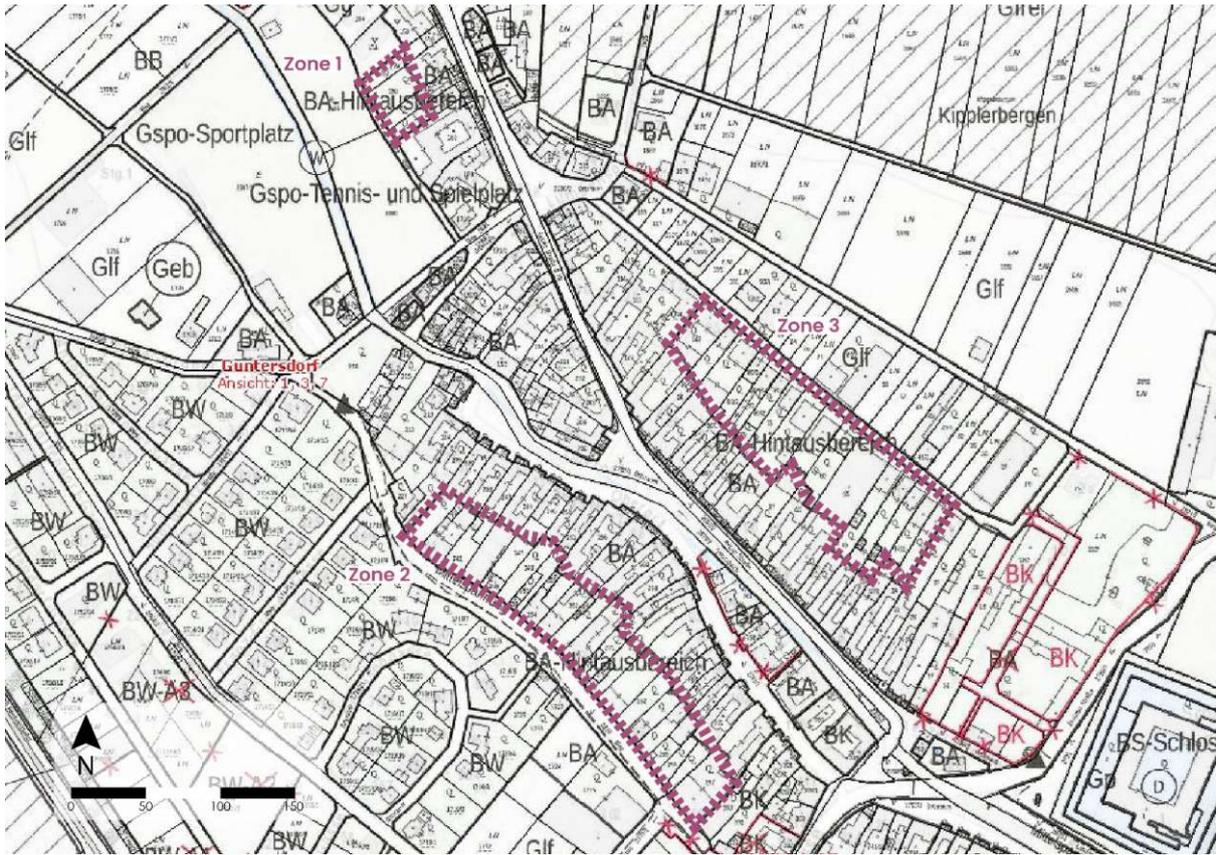


Abb. 86: BA-H-gewidmete Zonen 1, 2 und 3 in Guntersdorf (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert)

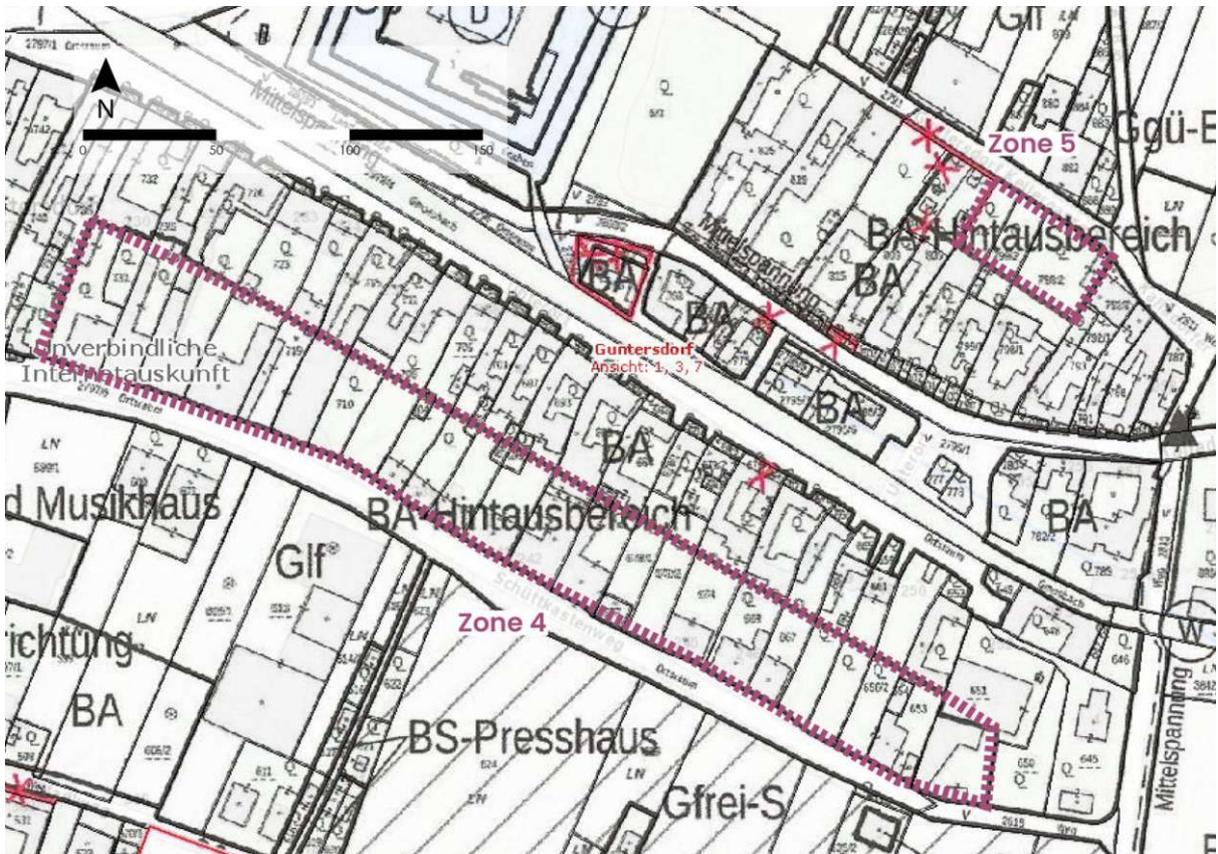


Abb. 87: BA-H-gewidmete Zonen 4 und 5 in Guntersdorf (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert)

Zone 1 schließt an BA-gewidmete Flächen an. Hinten anschließend an die BA-H-Widmung verläuft laut Flächenwidmungsplan eine Verkehrsfläche, wobei ein Blick auf das Luftbild zeigt, dass lediglich ein asphaltierter Weg als Zufahrt zu einem Wohnhaus führt und der Rest des im Flächenwidmungsplan eingezeichneten Weg, nicht als solcher ausgestaltet ist, sondern stattdessen in die angrenzende als Gspo gewidmete Sportfläche übergeht. Die vorgelagerten BA-gewidmeten Flächen der Zone 1 sind in unterschiedlichen Bebauungstypen bebaut. Im südlichen Teil dieser Bereiche befinden sich, mit den Wohntrakten an der Straße, zwei landwirtschaftliche Höfe, die den Typen der Haken- bzw. Doppelhakenhöfe zugeordnet werden können. Daran anschließend befindet sich in Richtung Norden entlang der Straße ein Einfamilienhaus. Daran wiederum anschließend befindet sich in der BA-Widmung eine Längsscheune. Die Bebauung lässt also Großteils, bis auf das Einfamilienhaus, auf agrarische Nutzung in dem Bereich rückschließen. Die BA-H gewidmeten Bereiche sind Großteils frei von Bebauung, lediglich die Querscheune des Doppelhakenhofes befindet sich in der BA-H-Widmung. Die unbebauten Teile der BA-H-Widmung bleiben als Grünflächen frei. Nördlich anschließend an die BA-H-Widmung befindet sich eine Gärtnerei, die auch als solche gewidmet ist. Die Zone 1 befindet sich innerhalb der Ortschaft und kann daher als innerörtliche Lage eingestuft werden.

Die als BA-H gewidmeten Zonen 2 und 3 ähneln sich in vielen Merkmalen. Bei beiden Zonen befinden sich im vorderen Bereich der Grundstücke, entlang der Straße aneinandergereiht, beinahe ausschließlich landwirtschaftliche Höfe, in Form von Doppelhakenhöfen bzw. Mischformen. Diese Bereiche sind als BA gewidmet. Die BA-H gewidmeten Flächen der Zonen sind Großteils bebaut. In Zone 2 und 3 befinden sich sowohl Quer- als auch Längsstadel, teilweise auch in mehrmaliger Ausführung auf einem Grundstück. Die nicht bebauten Flächen der Zonen bestehen als Grünflächen. Hinter Zone 2 sowie Zone 3 verlaufen asphaltierte Straßen, die als öffentliche Verkehrswege gewidmet sind. Der wesentliche Unterschied der beiden Zonen liegt in der Widmung der Flächen, die jenseits der Verkehrsfläche bestehen. Gegenüber der Zone 2 bestehen Flächen der Bauland-Wohngebiet Widmung, welche zum Teil mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Die der Zone 3 gegenüberliegenden Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Glf gewidmet. Diese Grundstücke der Widmung Glf sind jedoch teilweise mit unterschiedlich dimensionierten Betriebsgebäuden bebaut. Zone 2 kann definitiv als innerörtlich eingestuft werden, Zone 3 kann ebenfalls als eher innerörtlich gesehen werden.

Ähnlich der Zonen 2 und 3 ist auch die Zone 4. Die vorgelagerten BA-gewidmeten Flächen der Zone 4 werden durch die Bebauung landwirtschaftlicher Höfe in Formen von Doppelhakenhöfen geprägt, wobei vor allem am südöstlichen Ende auch teilweise Einfamilienhäuser bestehen. Die BA-H gewidmeten Flächen der Zone 4 sind Großteils mit Betriebsgebäuden bebaut. Querstadel mit vereinzelt Längsstadeln schließen das Grundstück nach hinten ab. Entlang der Scheunen verläuft eine asphaltierte Straße, die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Entlang der Straße, gegenüber der Zone 4 befinden sich Flächen die als Glf, BS, Gfrei und Geb gewidmet sind. Einige dieser Grundstücke sind bebaut, wobei die Flächen der Widmung Gfrei unbebaut bleiben. Diese Flächen werden als Ackerflächen genutzt. Östlich und südlich dieser Ackerflächen wird das Ackerland fortgesetzt. Die Zone 4 kann im Nordwesten eher als innerörtlich, im Südosten als eher siedlungsnahe eingestuft werden.

Zone 5 ist in ihrer Größe ähnlich groß wie Zone 1. Die BA-H-Widmung erstreckt sich lediglich über drei Grundstücke. In der vorgelagerten BA-Widmung befinden sich landwirtschaftliche

Doppelhakenhöfe in unterschiedlichen Ausformungen. Die BA-H gewidmeten Bereiche sind bis auf ein Gebäude Großteils unbebaut. Der Flächenwidmungsplan zeigt, dass sich die BA-H-Widmung zuvor über einen weiteren Bereich nordwestlich erstreckt hat, dieser Bereich jedoch zum jetzigen Stand als BA gewidmet ist. In diesem zuvor als BA-H geltenden Bereich befindet sich zum jetzigen Stand ein dem Anschein nach verhältnismäßig neu errichtetes Wohnhaus. Eine Stichstraße, die auch im Flächenwidmungsplan als Vö gewidmet ist, verläuft nördlich entlang der Zone 5 und erschließt auch jenes Wohnhaus. Die Flächen gegenüber der Zone 5 entlang der Straße sind als BS und Gf gewidmet. Diese Flächen sind im vorderen Bereich Großteils mit Betriebsgebäuden bebaut, wobei ein Grundstück ein Wohnhaus aufweist. Durch das bebaute Umfeld der Zone 5, lässt sich die Lage als innerörtlich einstufen.



Abb. 88: BA-H Zone 1 in Guntersdorf mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert)



Abb. 89: 1a: Wohnhäuser und Scheune in BA (Quelle: Google Maps)



Abb. 90: 1b: Angrenzende Grünfläche an BA-H (Quelle: Google Maps)



Abb. 91: BA-H Zone 2 und 3 in Guntersdorf mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert)



Abb. 92: 2a: Scheunen in BA-H mit gegenüberliegender Einfamilienhaussiedlung (eigene Aufnahme)



Abb. 93: 2b: Scheunen des BA-H mit gegenüberliegendem Einfamilienhaus (eigene Aufnahme)



Abb. 94: 2c: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (eigene Aufnahme)



Abb. 95: 3a: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (Quelle: Google Maps)



Abb. 96: 3b: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (Quelle: Google Maps)



Abb. 97: BA-H Zone 4 und 5 von Guntersdorf mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert)



Abb. 98: 4a: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (Quelle: Google Maps)



Abb. 99: 4b: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (eigene Aufnahme)



Abb. 100: 4c: Gegenüberliegende Scheunen (eigene Aufnahme)



Abb. 101: 4d: Querscheunen in BA-H (eigene Aufnahme)



Abb. 102: 5a: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (eigene Aufnahme)



Abb. 103: 5b: BA-H und angrenzende Straße (eigene Aufnahme)



Abb. 104: 5c: Neu errichtetes Wohnhaus in BA, vormalig BA-H (links), gegenüberliegende Betriebsgebäude (eigene Aufnahme)

#### 5.1.7.4. BA-H in Kettlasbrunn

In Kettlasbrunn ist die BA-H-Widmung an vier Standorten in der Ortschaft vorhanden. Im Vergleich zu den anderen Gemeinden, umfassen die einzelnen BA-H gewidmeten Bereiche in Kettlasbrunn eine eher kleinere Fläche. Die BA-H gewidmeten Zonen in Kettlasbrunn machen insgesamt etwa 1,2 ha an Fläche aus (vgl. Land Niederösterreich 2023).



Abb. 105: Standorte der BA-H-Widmung in Kettlasbrunn (Quelle: Google Maps; adaptiert)



Abb. 106: Markierte BA-H-gewidmete Zonen 1, 2 und 3 in Kettlasbrunn (Quelle: Stadtgemeinde Mistelbach; adaptiert)

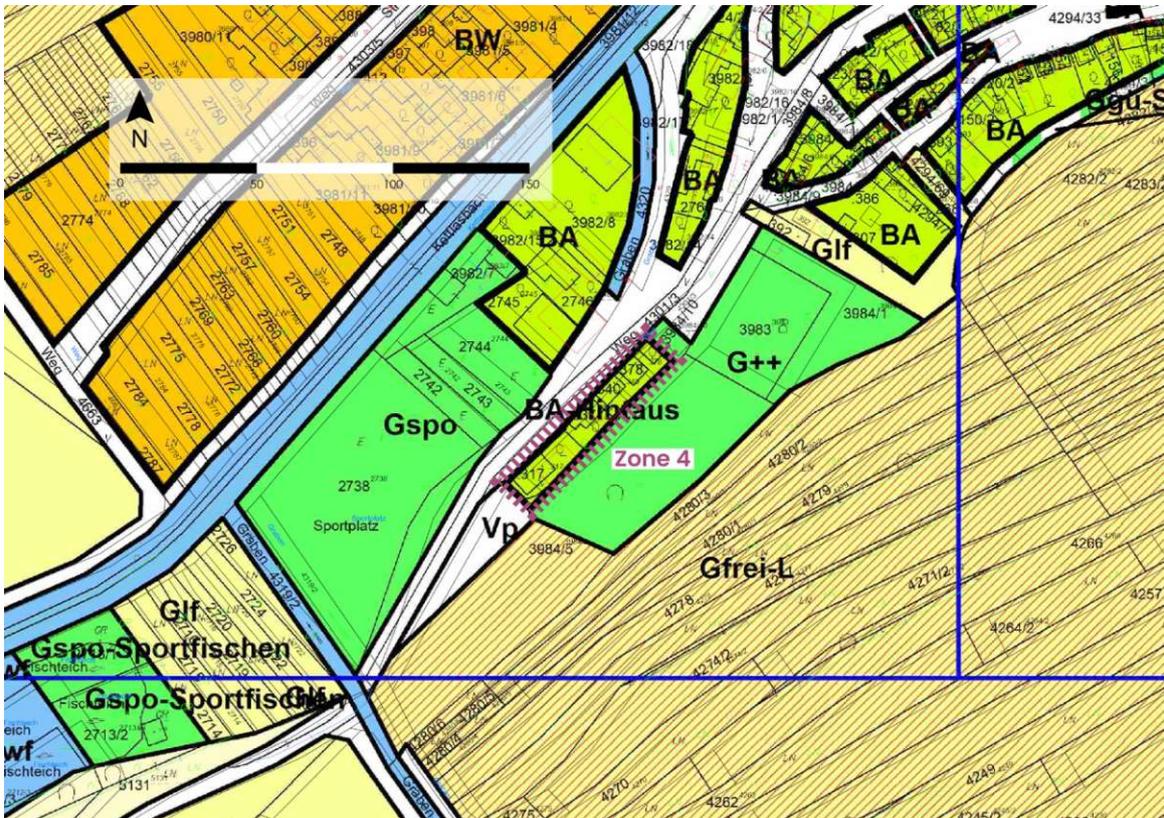


Abb. 107: Markierte BA-H-gewidmete Zone 4 in Kettlasbrunn (Quelle: Stadtgemeinde Mistelbach; adaptiert)

Zone 1 und 2 liegen an der gleichen Straße und befinden sich in räumlicher Nähe. Zone 1 schließt an eine BA gewidmete Fläche an, die mit einem kleineren Längsstadel an der Kreuzung

der zwei Straßen und einem Wohnhaus bebaut ist. Die BA-H-Widmung bezieht sich auf die daran anschließenden Flächen. Ein Teil der BA-H gewidmeten Fläche wird als privater Garten anschließend an das Wohnhaus genutzt. Daran anschließend befindet sich ebenfalls ein kleinerer privater Garten. Ein schmaler Teil der BA-H-Widmung wird als Transportweg zu einer Schottergrube, die im Flächenwidmungsplan als Materialgewinnungsstätte ausgewiesen wird, genutzt. Im letzten Teil der BA-H gewidmeten Fläche der Zone 1 befinden sich zwei Querstadel, wovon mindestens eine zur Lagerung landwirtschaftlicher Fahrzeuge genutzt wird. Anschließend an die BA-H gewidmeten Flächen befindet sich südöstlich eine BA-gewidmete Fläche, die unbebaut ist. Die BA-H gewidmeten Bereiche sind über die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche an das Straßennetz angeschlossen. Die Lage der Zone 1 kann als eher siedlungsnah angesehen werden.

Zone 2 schließt an eine BA-gewidmete Fläche an, die Bebauung aufweist. Das Gebäude gehört dem Anschein nach zu der nordöstlich gelegenen Materialgewinnungsstätte, es kann daher vermutet werden, dass dieses Gebäude betrieblich genutzt wird. Die anschließende BA-H Widmung erstreckt sich über eine unbebaute Grünfläche, die die Anlage des Betriebs umgibt und geht auch auf einen Teil der anschließenden Ackerflächen über. Die BA-H gewidmeten Bereiche werden über die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche an das Straßennetz angeschlossen. Durch die Lage der Zone 2 kann diese Zone als eher siedlungsnah angesehen werden.

Zone 3 befindet sich in innerörtlicher Lage. Die BA-H gewidmeten Flächen sind die hinteren Teile von schmalen Grundstücken, bei denen die vorderen Teile der Grundstücke als BA gewidmet sind. Diese BA-gewidmeten Flächen sind Großteils bebaut. Viele dieser Gebäude sind Einfamilienhäuser ohne einen betrieblichen Gebäudetrakt. Von diesen Einfamilienhäusern sind zwei innerhalb der letzten zwei Jahre gebaut worden. Drei Gebäude sind durch ihren Baustil und Betriebsgebäude am Grundstück eher landwirtschaftlich geprägt, wovon ein Gebäude leerstehend erscheint. Der Großteil der BA-H gewidmeten Bereiche ist unbebaut und wird als private Gärten genutzt. Zwei der Grundstücke weisen eine Bebauung im Hintaus auf, wovon eine eine Längsscheune ist und die andere ein ausgebautes Gartenhaus ist, das auf eine mögliche Freizeitnutzung hinweist. Ein Grundstück der Zone 3 ist sowohl in der BA-Widmung, als auch in der BA-H-Widmung, frei von Bebauung. Hinten anschließend an die BA-H gewidmeten Bereiche befindet sich ein schmaler Bach, der auf beiden Seiten durch Grünflächen gepuffert ist.

Weiter entfernt von diesen drei Zonen befindet sich im Süden der Gemeinde Zone 4. Die BA-H gewidmeten Flächen grenzen nördlich und östlich an eine als Friedhof gewidmete Fläche. Direkt angrenzend an die BA-H-Widmung ist diese Fläche unbebaut und mit Bäumen bepflanzt, der eigentlich als Friedhof genutzte Teil befindet sich im nördlichen Teil der gewidmeten Flächen. Westlich grenzt der BA-H gewidmete Bereich an eine öffentliche Verkehrsfläche. Im Süden grenzt die Fläche an eine private Verkehrsfläche. Der BA-H gewidmete Bereich ist mit vier Scheunen bebaut, drei davon sind Querscheunen, eine davon ist eine Längsscheune. Zone 4 befindet sich eher in siedlungsnaher Lage.



Abb. 108: BA-H Zone 1, 2 und 3 in Kettlasbrunn mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert)



Abb. 109: 1a: Scheune in BA (Quelle: Google Maps)



Abb. 110: 1b: Wohnhaus in BA (Quelle: Google Maps)



Abb. 111: 1c: Ausfahrt der Materialgewinnungsstätte im BA-H (Quelle: Google Maps)



Abb. 112: 2a: Blick auf Büro-/Betriebsgebäude in BA (Quelle: Google Maps)



Abb. 113: 2c: Blick auf BA-H gewidmete Ackerflächen (Quelle: Google Maps)



Abb. 114: 3a: Wohnhäuser in BA gegenüber von Scheunen (Quelle: Google Maps)



Abb. 115: 3b: Blick auf Wohnhäuser in BA (Quelle: Google Maps)



Abb. 116: 3c: Blick von Straße auf BA-H (Quelle: Google Maps)



Abb. 117: 3d: Blick von Straße auf BA-H (Quelle: Google Maps)



Abb. 118: BA-H Zone 4 in Kettlasbrunn mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert)



Abb. 119: 4a: Scheunen in BA-H (Quelle: Google Maps)



Abb. 120: 4b: Scheunen in BA-H (Quelle: Google Maps)

### 5.1.8. Zwischenresümee: BA-H Zonen in den Gemeinden im Vergleich

Beim Vergleich des BA-H Widmungszusatz in den Gemeinden wird ersichtlich, dass die Anwendung und Auslegung des Widmungszusatzes in den Gemeinden unterschiedlich stattfindet.

Ein bedeutender Unterschied in den Gemeinden liegt in der Lage und Umgebung der BA-H gewidmeten Bereiche. Wie bereits erläutert wurde, besagt das NÖ ROG, dass Hintausbereiche im Übergang zum Grünland festgelegt werden. Von den analysierten Gemeinden befinden sich nur in der Gemeinde Hollabrunn alle Zonen der BA-H gewidmeten Flächen im Übergang zum Grünland.

In Bad Vöslau, Guntersdorf und Kettlasbrunn hingegen ist der BA-H Widmungszusatz in einigen Zonen in innerörtlicher Lage ausgewiesen und befindet sich nicht im Übergang zum Grünland. Der Widmungszusatz wurde also für Zonen verwendet, die nicht dem Festlegungskriterium des NÖ ROG entsprechen. In Bad Vöslau ging es laut Martin Rella, Zentrums- und Wirtschaftskoordinator von Bad Vöslau, weniger darum, den BA-H Widmungszusatz für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern, sondern eher darum, eine Wohnbebauung auf hinteren Teilen von Grundstücken fernzuhalten. Der Widmungszusatz wurde als einfachster Weg gewählt, um die Wohnnutzung auf den vorderen Bereich des Grundstückes zu halten und dabei einen möglichst geringen Eingriff zu verursachen. (vgl. Rella, Martin, persönliches Interview, Bad Vöslau, 28.02.2023, siehe Anhang 1.2.)

In Bad Vöslau kommt hinzu, dass vor allem in Zone 1 von Bad Vöslau, kaum eine traditionelle, ursprünglich betrieblich geprägte Dorfstruktur erkennbar ist. Die Intention, durch den Widmungszusatz solche Dorfstrukturen zu erhalten, ist daher kaum begründbar. In Hollabrunn ist im Gegensatz dazu viel mehr eine betrieblich geprägte Dorfstruktur zu erkennen.

Durch die innerörtliche Lage der Zonen in den Gemeinden, ergibt sich in manchen Zonen eine Nähe zu Flächen, die als Bauland-Wohngebiete gewidmet sind. Wie bereits im vorherigen Kapitel erläutert wurde, liegt der Ausschluss der Wohnnutzung im BA-H im NÖ ROG unter anderem darin begründet, dass in Hintausbereichen meist die eigentliche landwirtschaftliche Betriebsführung stattfindet und durch den generellen Ausschluss von Wohnen mögliche Konfliktpotenziale vermieden werden sollen (vgl. Kienastberger, Stellner-Bichler 2019: 849). In Bad Vöslau befindet sich die Zone 1 der BA-H Widmung nahe der Bauland-Wohngebiete. Nur der schmale Bach und Fußweg trennt Zone 1 vom Bauland-Wohngebiet. Es stellt sich daher die Frage, ob sich durch den geringen Abstand dieser beiden Widmungen ein Konfliktpotenzial ergibt, das eigentlich durch die BA-H Widmung ausgeschlossen werden sollte.

In Kettlasbrunn und Guntersdorf gibt es Zonen, die sich nur über wenige Parzellen erstrecken und im Vergleich zu den Zonen von Hollabrunn und Bad Vöslau eher kleiner sind. Auch wenn es keine punktuellen Festlegungen sind, die sich auf nur ein Grundstück beziehen, beziehen sich vor allem Zonen 1, 2 und 4 in Kettlasbrunn auf besonders kleine Flächen. Außerdem wird in diesen Zonen der Widmungszusatz BA-H in ungewöhnlichen Strukturen festgelegt, die kaum ein Kriterium von Hintausbereichen, so wie sie zu Beginn der Arbeit nach Kriterienkatalog definiert wurden, erfüllen. Zone 4 hat kein vorgelagertes Bauland-Agrargebiet. Bei Zone 1 gibt es keine regelmäßige Struktur von Vornaus und Hintaus wie bei Zone 3, sondern es existiert mehr als zusammengeflickter Bereich. Zone 2 ist ebenfalls nicht Teil einer regelmäßigen Struktur. Der BA-H Bereich ist einem freistehenden Betriebsgebäude in BA nachgelagert, es ist nicht nachvollziehbar nach welchen Parametern die BA-H Widmung festgelegt wurde. Zone 2 ist

dabei auch keine landwirtschaftliche Einheit, es lässt sich ebenfalls keine historisch geprägte traditionelle Dorfstruktur erkennen.

In Guntersdorf ist durch die Markierung der Änderung im Flächenwidmungsplan erkennbar, dass in der eher kleinen Hintaus-Zone 5 eine Veränderung der Abgrenzung stattgefunden hat. Eine Parzelle, die ehemals der BA-H Widmung angehört hat, ist jetzt als BA gewidmet und es befindet sich ein verhältnismäßig neu errichtetes Wohnhaus auf der Parzelle. Wenn sich diese eine Parzelle im ehemaligen BA-H für Wohnbebauung eignet, stellt sich jedoch die Frage, mit welcher Begründung die Wohnnutzung in der gegenwärtig bestehenden Zone 5 weiterhin ausgeschlossen wird.

Durch die Analyse der Anwendung des BA-H in den Gemeinden wird ersichtlich, dass die BA-H Widmung für Bereiche verwendet werden, die nicht den ursprünglichen Intentionen und Anforderungen der BA-H Widmung entsprechen. Das einzige Kriterium für den Widmungszusatz im NÖ ROG ist, dass BA-H im Übergang zum Grünland festgelegt werden soll. Eine Vielzahl der BA-H Zonen in den untersuchten Gemeinden befinden sich jedoch nicht im Übergang zum Grünland. Es stellt sich die Frage, wie ein Widmungszusatz in einem Bereich ausgewiesen werden kann, wenn der Bereich nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Martin Rella bestätigt auch, dass in Bad Vöslau der Widmungszusatz ausgewiesen wurde, obwohl sich die betroffenen Zonen bereits zum Zeitpunkt der Widmung nicht im Übergang zum Grünland befanden (vgl. Rella, Martin, persönliches Interview, Bad Vöslau, 28.02.2023, siehe Anhang 1.2.). Die Begründung, die Siedlung hätte sich im Nachhinein um den Widmungsbereich BA-H entwickelt, kann daher zumindest jedenfalls für Bad Vöslau ausgeschlossen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich in den anderen Beispielgemeinden ähnlich zugetragen hat.

Außerdem ist es das Ziel der Flächenwidmung mittel- bis langfristige Ziele für die Entwicklung einer Gemeinde zu setzen. Der Widmungszusatz BA-H sollten also ohnehin so ausgewiesen werden, dass er mittel- bis langfristig im Übergang zum Grünland besteht und die Siedlungsentwicklung geordnet fortschreitet und nicht die BA-H Zonen umschließt.

Einige der analysierten Hintaus-Zonen haben Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung. Durch die BA-H wird zwar kein allgemeines Bauverbot verhängt, durch den Ausschluss der Wohnnutzung wird jedoch die Möglichkeit der Nutzung erheblich eingeschränkt. Besonders die sich innerörtlich befindenden, an eine Verkehrsfläche grenzenden Hintaus-Zonen, bieten sich für eine bauliche Nachverdichtung und auch die Ermöglichung von Wohnnutzung an. Besonders vor dem Hintergrund des Bedarfs nach (leistbarem) Wohnraum, muss der Ausschluss der Wohnnutzung im Bauland gut begründet sein. Durch eine Nutzung dieser Flächen würde dem Ziel der Innenentwicklung und flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur nachgekommen werden. Die BA-H Flächen befinden sich bereits in Bauland, somit ist die generelle Bebaubarkeit der Bereiche gegeben. Durch die Nutzung der BA-H gewidmeten Flächen würde im Umkehrschluss auch bewirkt werden, dass vorhandene Baulandressourcen genutzt werden und keine zusätzliche land- und forstwirtschaftliche Produktionsflächen in Bauland umgewidmet werden, um den Baulandbedarf zu decken. Somit würden auch land- und forstwirtschaftliche Produktionsflächen gesichert werden.

Die Erhaltung von historisch wertvollen Bereichen und Dorfstrukturen steht dabei nicht im Widerspruch. Durch den Strukturwandel können leerstehende Betriebsgebäude in Hintausbereichen umgenutzt werden. Der Charakter der klassischen agrarisch geprägten Hintausbereiche, wie in Kapitel 2 erläutert, kann in einer Umnutzung bei Erhaltung der charakteristischen Struktur erhalten werden. Beispiele dafür, wie die Umnutzung bei

Beibehaltung des typischen Charakters landwirtschaftlicher baulicher Strukturen aussehen kann, sollen im nächsten Kapitel gegeben werden.

## 6. Nutzungsperspektiven von Hintausbereichen

Wie bereits in der Analyse der Anwendung der BA-H Widmung in der Praxis deutlich wurde, gibt es Hintausbereiche wie in Hollabrunn, die durchaus Bebauung aufwiesen, die das agrarisch geprägte Orts- und Landschaftsbild prägen (siehe Abb. 65) und erhaltenswert sind. In Hollabrunn sind das beispielsweise die für das Weinviertel typischen Längsscheunen (vgl. Edl 2019: 19). Die Umnutzung von solchen leerstehenden baulichen Strukturen ist eine Chance, um flächensparende Bodennutzung zu betreiben und gleichzeitig charakteristische, wertvolle, identitätsstiftende, bauliche Merkmale der Dorfstruktur zu erhalten. Die Möglichkeiten der Umnutzung sind dabei abhängig von der Bausubstanz und Baustruktur. Die folgenden zwei Beispiele zeigen, wie bauliche Strukturen in landwirtschaftlichen (Hintaus-)Bereichen umgenutzt werden und dadurch die agrarisch, charakteristische Dorfstruktur erhalten bleibt.

### 6.1. Wohnnutzung in ehemaligem Stadel in Neuaigen

Ein Beispiel dafür, wie historische, leerstehende, landwirtschaftliche Betriebsgebäude neugenutzt werden können, befindet sich in der Gemeinde Neuaigen im westlichen Weinviertel. Das Landschaftsbild der Region wurde einst durch die freistehenden, großen Holzstadeln geprägt. Mit dem Strukturwandel stehen diese landwirtschaftlichen Betriebsgebäude immer öfter leer oder werden entfernt. (vgl. Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a)



Abb. 121: Markierte Gebäudefläche der umgebauten Längsscheune mit Luftbild und Flächenwidmungsplan (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert)

So stand auch die Längsscheune in Neuaigen, früher für das Lagern von Stroh und Fuhrwerken genutzt, leer. Den landwirtschaftlichen Betrieb gab es nicht mehr. Die Eigentümerin hatte

daher vor, die Längsscheune stattdessen als Wohnhaus zu nutzen. Die ehemalige Längsscheune befindet sich in Bauland-Agrargebiet, eine Wohnnutzung war daher auch möglich. (vgl. ebd.)



Abb. 122: Längsscheune in Neuaign vor der Umnutzung (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a)

Die Längsscheune befindet sich im hinteren Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Einheit. Im Voraus befindet sich ein Gassenfronthaus mit davon abgehenden Wirtschaftstrakten. Daran folgen weitere einzelne Nebengebäude und die betroffene Längsscheune. Im Haupthaus der landwirtschaftlichen Einheit, im Voraus an der Straße, wohnen Mutter und Schwester der Eigentümerin. Die ehemalige Längsscheune wird von der Eigentümerin bewohnt. Bei Umnutzung der Längsscheune in ein Wohnhaus konnten die alte Struktur und ursprünglichen Proportionen erhalten werden. Über die rückwertige Straße der landwirtschaftlichen Einheit, wird die ehemalige Längsscheune verkehrlich erschlossen. (vgl. ebd.)



Abb. 123: Zugang von dem rückwertigen Hintausweg zur umgebauten Längsscheune (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a)



Abb. 124: Umgebaute Längsscheune (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a)



Abb. 125: Umgebaute Längsscheune Eingang (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a)



Abb. 126: Dachstuhl der umgebauten Scheune (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a)

Durch die Realisierung der Umnutzung der Längsscheune wird flächensparend und bodenschonend vorgegangen. Durch das Vorhaben werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und es findet minimale bis keine zusätzliche Versiegelung des Bodens statt, da die Längsscheune proportional gleich geblieben ist und auch die Zufahrt bereits vor

Umnutzung bestand. Durch den Erhalt der alten Strukturen der Längsscheune bleibt auch das landwirtschaftliche Ensemble als Kulturgut der traditionellen Dorfstruktur erhalten. Das Wohnhaus wird als „Modell für eine zeitgemäße Weiternutzung überkommenen landschaftlichen Kulturguts“ bezeichnet (Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a). Außerdem wird durch das Nutzen der vorhandenen Baustrukturen auch Baumaterial gespart. Durch das Wohnen in der umgenutzten Scheune konnte auch die Nähe zu der Familie im vorgelagerten landwirtschaftlichen Wohnhaus sichergestellt werden und eine Art Generationenwohnen etabliert werden. Die Nähe zu Familienmitgliedern kann vor allem für soziale Hilfeleistungen sinnvoll sein.

## 6.2. Atelier in ehemaligem Stadel in Sitzendorf an der Schmida

Ein weiteres Beispiel für die Umnutzung eines Längsstadels lässt sich in der Gemeinde Sitzendorf an der Schmida, in der Katastralgemeinde Frauendorf an der Schmida, finden. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Stadel stand leer, weswegen der Eigentümer den Stadel in ein Atelier und Fotostudio umnutzen wollte. Im Voraus der landwirtschaftlichen Einheit befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der damals wie heute für die Wohnnutzung vorgesehen ist. (vgl. Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b) Der landwirtschaftliche Hof befindet sich im Bauland-Agrargebiet, die Längsscheune befindet sich circa zur Hälfte in der Widmung Bauland-Agrargebiet und circa zur Hälfte in der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft. (vgl. Land Niederösterreich 2023)



Abb. 127: Markierte Gebäudefläche der umgebauten Längsscheune mit Luftbild und Flächenwidmungsplan (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert)

Beim Umbau des Stadels wurden die Außenwände, Holzsäulen und die Dachstruktur erhalten. Zur Vermeidung der Feuchtigkeit wurde über den hölzernen Dachstuhl ein zweites von innen unsichtbares und entsprechend gedämmtes neues Dach errichtet. (vgl. Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b)



Abb. 128: Holzstruktur der Dachkonstruktion (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b)

Da das alte Gebäude ohne Fundament direkt auf Lehmboden gestellt worden war und es keine Dachrinnen gab, war der Boden vor dem Umbau innen und außen rund um das Gebäude dauerhaft feucht. Deshalb musste der Boden ausgegraben werden, um ein isolierendes Fundament zu legen. (vgl. Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b)



Abb. 129: Ausgrabung des Bodens und Herstellung des Fundaments (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b)

Um die Feuchtigkeit weiter in den Griff zu bekommen, wurde ein komplettes Kanalsystem samt heizungsgeführter Pumpe rund um das Haus gelegt, das an den Kanal im Innenhof des Hauptgebäudes angeschlossen ist. Weil die Außenfassade nicht verändert werden sollte, wurden Dämmplatten von innen eingebaut, um die bestehende Ziegelwände zu erhalten und das Gebäude zu dämmen. Die Bauzeit umfasste 3 Monate. Die Eingangstore wurden den Elementen der alten Scheunentore nachgebaut. (vgl. Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b)



Abb. 130: Während der Bauarbeiten (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b)



Abb. 131: Fertiggestellter Umbau der Scheune (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b)



Abb. 132: Ansicht der umgebauten Scheune von schräg-oben (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b)



Abb. 133: Ansicht von oben auf das Hintaus und das nachfolgende Ackerland (Quelle: CHRISTOPH BERTOS – CITYCOPTERCAM)

So wie auch in Neudaigen wird durch die Nutzung der bereits bebauten Parzelle und Gebäude keine bis kaum neue Flächen in Anspruch genommen bzw. versiegelt. Ebenfalls wird durch den Erhalt der Struktur des landwirtschaftlichen Ensembles die traditionelle Dorfstruktur erhalten. Außerdem wird durch das Nutzen der vorhandenen Baustrukturen auch Baumaterial gespart.

## 7. Zusammenfassung und Erkenntnisse

Aus der Untersuchung der Hintausbereiche in Niederösterreich hat sich gezeigt, dass es unterschiedliche Verständnisse gibt, wie Hintausbereiche abgegrenzt werden können und die Definition von Hintausbereichen nicht trivial ist. Grundsätzlich hat sich durch die Untersuchung jedoch gezeigt, dass es gewisse Kriterien gibt, die bei der Literaturrecherche und Gesprächen immer wieder auf Hintausbereiche zutreffen. Die Wichtigsten sind dabei die Kriterien der Priorität 1 (Existenz eines Vornausbereiches, landwirtschaftlicher Bezug), darauf folgt Kriterium der 2. Priorität (im Übergang zum Grünland) und werden durch Kriterien der 3. Priorität (Widmungszusatz BA-H, Erschließung, Bebauung, Zonen) ergänzt. Hintausbereiche kommen durch ihre Form außerdem vor allem in der Siedlungsart der Straßen- und Angerdörfer vor, wodurch sie als Teil von landwirtschaftlichen Höfen in Ostösterreich, hauptsächlich in tradierten, historischen, dörflichen Siedlungsstrukturen von Niederösterreich vorzufinden sind (vgl. Spielhofer 1981: 12-13; Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.). Einen zentralen kulturellen Wert haben Hintausbereiche vor allem im Weinviertel, wo Veranstaltungen angeboten werden, die sich mit der landwirtschaftlichen Entwicklung und dem Erhalt der Hintausbereiche auseinandersetzen (vgl. Daniel 2022; Öfferl 2012). Die Verbundenheit mit der Landwirtschaft und des Hintaus kann in Niederösterreich als Teil der regionalen räumlichen Identität angesehen werden.

Durch die Analyse der Herausforderungen im ländlichen Raum wurde ersichtlich, dass diese Hintausbereiche als Teile der Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten durch den Strukturwandel eine große Entwicklung durchlaufen haben. War das Hintaus mit den Betriebsgebäuden von landwirtschaftlichen Betrieben einst zentraler Arbeitsbereich der niederösterreichischen Landwirtschaft, stehen landwirtschaftliche Hintausbereiche heute zunehmend leer (vgl. Edl 2019: 57, 61, 67). Vor allem für kleinere Betriebe lohnt sich oft der stetige Aufwand in Investitionskosten nicht mehr, die Hofnachfolge ist nicht mehr gesichert und Höfe werden aufgegeben (vgl. Blühendes Österreich 2023; KeyQUEST Marktforschung GmbH 2019). Währenddessen steigt die durchschnittliche Betriebsgröße in Niederösterreich (vgl. Statistik Austria 2020). Für den ländlichen Raum bedeutet das, dass ehemals betrieblich genutzte Hintausbereiche immer öfter leer stehen bzw. sich größer werdende Betriebe aus dem Argument des Platzmangels ins Grünland verlagern (vgl. Stellner-Bichler, Anna, persönliches Interview, Online, 09.03.2023, siehe Anhang 1.4.). Gleichzeitig werden durch die Möglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe nach erfolgter Erforderlichkeitsprüfung ins Grünland zu migrieren, produktive Flächen punktuell versiegelt. Der Flächenverbrauch in Niederösterreich wird weiter durch die Beanspruchung von Betriebsflächen und Bauflächen gefördert (vgl. Umweltbundesamt 2023). Der steigende Bedarf an Wohnraum durch Bevölkerungswachstum, die Steigerung der Nutzfläche pro Person und die Beliebtheit flächenintensiver Wohnformen im ländlichen Raum sind weitere treibende Kräfte des Flächenverbrauchs (vgl. ÖROK 2021; Statistik Austria 2022b: 31; Mayer et al. 2020: 195). Intensiviert werden diese Effekte durch die Baulandhortung und die knappen Baulandreserven in vielen Gemeinden, wodurch Flächen im Grünland umgewidmet werden, um den Baulandbedarf zu decken (vgl. Aufhauser-Pinz et al. 2020: 10). Zentrales Ziel der Raumordnung ist daher, der flächensparende Umgang mit Boden durch Umnutzung von Leerstand und Nachverdichtung (vgl. §1 Abs. Z. 3 lit. b NÖ ROG), Leerstehende Hintausbereiche können dabei als Potenzialbereiche identifiziert werden, in denen bauliche Nachverdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Flächen und Bausubstanzen stattfinden kann. Neben dem effizienten Nutzen von Fläche im Bauland und dem Vermeiden von weiterer Versiegelung von Fläche, wird durch Nachverdichtung auch die bereits vorhandene Infrastruktur wie Verkehrsflächen effizient genutzt (vgl. Grundeigentümer-

Versicherung). Befinden sich die Hintausbereiche in innerörtlicher Lage kann die Nachverdichtung außerdem zu einer Aktivierung von Ortsgebieten führen. Durch Nachverdichtung werden darüber hinaus die Wege der Nutzer:innen bzw. Bewohner:innen kurz gehalten, was wiederum zu Verkehrsberuhigung führen kann. (vgl. Umweltbundesamt Dessau-Roßlau 2023b) Leerstehende Hintausbereiche können somit nicht ausschließlich als Herausforderung, sondern auch als Chance, als Potenziale zur Nachverdichtung und Umnutzung gesehen werden.

Die Erforschung der rechtlichen Rahmenbedingungen der Hintausbereiche bringt hervor, dass die Hintausbereiche 2002 in die Gesetzgebung des NÖ ROG übernommen wurden (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.). Mit dem Widmungszusatz Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche wird die Möglichkeit geboten Hintausbereiche im Übergang zum Grünland festzulegen, in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist (vgl. §16 Abs. 5 NÖ ROG). BA-H ist ein Zusatz zu der Widmung Bauland-Agrargebiet, die für land- und forstwirtschaftliche Betrieben und Tierhaltung bestimmt ist, jedoch auch andere betriebliche Nutzungen zulässt (vgl. Pallitsch et al. 2019: 18). Der Unterschied in den Nutzungsmöglichkeiten von BA und BA-H ist der Ausschluss der generellen Wohnnutzung im BA-H, wobei die Wohnnutzung im BA auf vier Wohneinheiten beschränkt ist (vgl. §16 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG). Intention der Einführung des Widmungszusatzes war es, die bestehenden Betriebsgebäude des Hintaus, die vormals im Grünland standen, auch für Nichtlandwirte nutzbar zu machen (vgl. Pallitsch et al. 2019: 18). Wohnnutzung sollte jedoch ausgeschlossen werden, da es als unwirtschaftlich erachtet wurde, einzelne Wohnhäuser im Hintausbereich aufzuschließen (vgl. Pomaroli, Gilbert, persönliches Interview, Online, 06.03.2023, siehe Anhang 1.3.). Ein Argument für den Ausschluss der Wohnnutzung sei auch das Vorbeugen von Nutzungskonflikten zwischen Wohnnutzung und betrieblicher Nutzung (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler: 849). Durch die Widmung BA-H sollten außerdem traditionelle, ursprünglich betrieblich geprägte Dorfstrukturen erhalten werden (vgl. Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten 2016: 2).

Bei der Untersuchung der Anwendung des Widmungszusatz BA-H in der Praxis in den Gemeinden konnte festgestellt werden, dass einige der BA-H gewidmeten Bereiche nicht das zentrale Festlegungskriterium des Übergangs zum Grünland erfüllen. Viele der BA-H-Zonen sind entgegen des Festlegungskriterium umschlossen von Bauland, teilweise angrenzend an Bauland-Wohngebiet. Viele der BA-H gewidmeten Bereiche grenzen an öffentliche Verkehrsflächen. Die BA-H gewidmeten Flächen werden unterschiedlich genutzt bzw. sind in unterschiedlichen Formen vorhanden. In den BA-H Bereichen befinden sich z.B. private Hausgärten, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Ackerflächen, Wiesenflächen, Tierhaltung. Die meisten BA-H ausgewiesenen Flächen weisen vorgelagerte Bereiche im BA auf, wobei diese nicht immer als typische Vornausbereiche erkannt werden können bzw. sich kein landwirtschaftlicher Bezug erkennen lässt, wodurch diese Flächen nicht die in der Arbeit aufgestellten Kriterien der 1. Priorität zur Charakterisierung von Hintausbereichen erfüllen (siehe 2.1.3.1).

Die unterschiedlichen Ausformungen und Nutzungen der BA-H Bereiche verdeutlichen die Mischung der Nutzungen, die im BA bzw. teilweise auch im BA-H möglich sind. Gleichzeitig ist die Festlegung im BA-H mit einem einzigen Festlegungskriterium des Übergangs im Grünland für BA-H nicht sehr restriktiv. In der Praxis führt das dazu, dass der Ausschluss des Wohnens im BA-H als Zweck genutzt wird, um eine bauliche Nachverdichtung in den hinteren Bereichen von Grundstücken durch Wohnnutzung zu vermeiden. Ein Beispiel dafür sind die BA-H Zonen 1 und

2 in Bad Vöslau, wo das einzige Kriterium des Übergangs zum Grünland nicht beachtet wurde und die BA-H Widmung in Nähe zu Bauland-Wohngebiet erlassen wurde. Dadurch kann es zu einem Nutzungskonflikt zwischen betrieblicher Nutzung und Wohnnutzung kommen, der eigentlich ursprünglich genau durch den BA-H Widmungszusatz vermieden werden sollte. In der BA-H Zone 1 ist überdies kaum landwirtschaftlicher Bezug zu erkennen, der durch die traditionell historisch, agrarisch, geprägte Struktur erhaltenswert wäre. Die nicht konforme Anwendung des BA-H, durch den nicht vorhandenen Übergang zum Grünland, kann im Fall von Bad Vöslau dieses Konfliktrisiko bergen. Eine Festlegung im Bebauungsplan wäre im Fall von Bad Vöslau daher eventuell zweckmäßiger (siehe Kapitel 8).

Bei Untersuchung der Anwendung des BA-H in den Gemeinden wurden überdies BA-H gewidmete Bereiche identifiziert, die sich durch ihre Standortbedingungen potenziell auch für eine bauliche Nachverdichtung bzw. im Falle eines strukturellen Leerstandes des landwirtschaftlichen Betriebs für eine Umnutzung eignen könnten. Dafür besonders geeignete Zonen der BA-H Widmung befinden sich in innerörtlicher Lage, eingebettet in eine Siedlungsstruktur und grenzen an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Besonders im Sinne der flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur und dem Vorrang der Innenentwicklung, die im NÖ ROG als Ziele festgelegt werden, stellen solche BA-H gewidmete Bereiche Potenzialbereiche dar. Solche Innenpotenzialbereiche mit gegebener verkehrlicher Erschließung befinden sich vor allem in den Untersuchungsgemeinden Guntersdorf und Kettlasbrunn. Vor dem Hintergrund, dass landwirtschaftliche Hintausbereiche zunehmend in den strukturellen Leerstand übergehen und der Wohnraumbedarf in Niederösterreich steigt, stellt sich außerdem die Frage, ob der Ausschluss der Wohnnutzung in diesen genannten als BA-H gewidmeten Zonen zeitgemäß ist. Mit dem Ausschluss des Wohnens im BA-H wird eine Kernnutzung für Bauland ausgeschlossen, was eine Besonderheit für Bauland-Widmungen darstellt, da generell als Bauland gewidmete Flächen bereits grundsätzlich die Bedingungen zur Bebauung erfüllen. Vor dem Ziel des flächensparenden Umgang mit Boden und dem Hintergrund des leistbaren Wohnens muss die Anwendung des BA-H und des damit einhergehenden Ausschluss der Wohnnutzung einer guten Begründung folgen. Es stellt sich daher die Frage nach welcher Begründung die Ausweisung des BA-H in diesen Zonen als sinnvoll und nachvollziehbar begründet wurde. Hinzu kommt, dass in der Berechnung der Aufschließungsabgabe die Widmungskategorie im Bauland keine Rolle spielt, die Aufschließungsabgabe beträgt im BA-H gleich viel wie im BA. In BA-H Zone 5 der Gemeinde Guntersdorf existiert bereits ein Beispiel für eine bauliche Nachverdichtung im ehemaligen BA-H Widmungszusatz. Ein vormals BA-H gewidmeter Bereich wurde in BA abgeändert und durch ein Wohnhaus bebaut. Ist diese bauliche Nachverdichtung grundsätzlich zu begrüßen, stellt sich die Frage, warum die restliche BA-H Widmung, die die gleichen Standortvoraussetzungen erfüllt, als BA-H erhalten bleibt. Im Sinne der Gleichbehandlung, die in der Raumordnung angestrebt wird, kann dieser Sachverhalt kritisch gesehen werden.

Mit dem Blick auf die Untersuchungsgemeinden Bad Vöslau sowie Kettlasbrunn und Guntersdorf ist es generell zu diskutieren, inwiefern der Ausschluss der Wohnnutzung im BA-H mit dem Argument des Nutzungskonflikts ein nachvollziehbarer Lösungsansatz der Problematik ist. Im BA-H sind auch andere gewerbliche Nutzungen möglich, die eventuell nicht weniger sensibel in ihrem Schutzbedürfnis sind. Darüber hinaus muss die Entwicklung der Hintausbereiche vor dem Hintergrund des Strukturwandels gesehen werden. Wenn z.B. in einer BA-H gewidmeten Zone von Hintausbereichen keine intensive gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, würde es ohnehin nicht zum Nutzungskonflikt mit Wohnen kommen.

Unabhängig von der Flächenwidmung wurde bei Analyse der Gemeinden ersichtlich, dass manche BA-H Zonen durchaus bauliche Substanzen aufweisen, die die traditionelle agrarische Dorfstruktur prägen und gleichzeitig eine bauliche Nachverdichtung bzw. Umnutzung zulassen würden. Wie solche Chancen, bei Beibehaltung der wertvollen baukulturellen Bausubstanz genutzt werden können, wird an den Beispielen der Umnutzung leerstehender Scheunen in Wohnnutzung bzw. Atelier dargelegt. Neben dem Erhalt der traditionellen Baustrukturen und der flächensparenden Bodennutzung entfalten sich durch die Umnutzung auch andere positive Effekte. So kann durch das Wohnen in der umgenutzten Scheune auch die Nähe zu der Familie im vorgelagerten landwirtschaftlichen Wohnhaus sichergestellt werden und eine Art Generationenwohnen etabliert werden. Durch das Generationenwohnen können Ressourcen wie Fahrzeuge geteilt werden. Die Nähe zu Familienmitgliedern kann außerdem auch für Care-Arbeit innerhalb der Familie hilfreich sein.

## 8. Ziele und Empfehlungen

Basierend auf dem vorangegangenen Kapitel der Zusammenfassung und Erkenntnisse der Forschung konnten Empfehlungen entwickelt werden, die eine Richtung für die Zukunft der Hintausbereiche in Niederösterreich vorgeben sollen. Zentral für die Entwicklung der Ergebnisse muss zusammenfassend festgehalten werden, dass drei Ziele aufgestellt werden können, die im Zusammenhang mit den Hintausbereichen für die Zukunft in der Raumordnung wichtig sind:

- **Ziel A: Innenpotenziale bestehender leerstehender und ungenutzter Hintausbereiche nutzen**
- **Ziel B: Vorhandene erhaltenswerte Dorf-/Baustrukturen des Hintaus nutzen und erhalten**
- **Ziel C: Bestimmte Nutzungen ermöglichen, sichern und erhalten**

Bei der Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen und der Anwendung in der Praxis wurde erkannt, dass diese Ziele bereits in der Vergangenheit teilweise verfolgt wurden, jedoch mit anderen Mitteln umgesetzt wurden, als hier in den Empfehlungen vorgeschlagen wird. So wurde der Widmungszusatz BA-H in der Praxis in der Vergangenheit mit dem Ziel eingesetzt, traditionelle Dorfstrukturen zu erhalten und bestimmte Nutzungen zu sichern, während jedoch die Nutzung von Innenpotenzialen leerstehender ungenutzter Hintausbereiche vernachlässigt wurde. Im Folgenden soll dargelegt werden, welche Mittel darüber hinaus stattdessen für die Erreichung der Ziele vorgeschlagen werden.<sup>12</sup>

### 1. Ergänzung des Festlegungskriteriums des Widmungszusatz BA-H im NÖ ROG (Ziel C)

Grundsätzlich ist es sinnvoll, dass es eine Widmung des BA bzw. des Widmungszusatzes BA-H gibt, die für land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorgesehen ist. Land- und forstwirtschaftlichen Betrieben wird durch z.B. die Lebensmittelversorgung eine zentrale Rolle in unserer Gesellschaft zuteil. Die Sicherung der Flächen für Land- und Forstwirtschaft durch die Möglichkeit der Nutzung innerhalb einer darauf abzielenden Widmung liegt daher im öffentlichen Interesse. Die Erkenntnisse der Arbeit haben jedoch deutlich gemacht, dass es im BA-H zu unterschiedlichen Interpretationen des BA-H kommen kann, was abermals Konfliktrisiko birgt. Zu empfehlen wäre daher, dass der Widmungszusatz BA-H auch nur für tatsächliche bestehende landwirtschaftliche Nutzung bzw. Bebauung in Hintausbereichen ausgewiesen wird. Der landwirtschaftliche Bezug ist dabei essenziell. Schließlich wurde der Widmungszusatz dafür entwickelt, bereits bestehende landwirtschaftliche Gebäude auch für Nichtlandwirt:innen nutzbar zu machen (siehe Kapitel 4.2.1.3.4.). So könnte im NÖ ROG neben dem Übergang zum Grünland, der Bestand von landwirtschaftlich bezogenen Gebäuden als Festlegungskriterium der Widmung festgelegt sein. Dadurch würde beispielsweise vermieden werden, dass der Widmungszusatz BA-H ausschließlich verwendet wird, um Wohnnutzung im Bauland auszuschließen, obwohl keine klassischen Hintausbereiche vorherrschen, wie das z.B. in Bad Vöslau vor allem in BA-H Zone 1 der Fall ist. Zusätzlich dazu, dass die Zone nicht im Übergang zum Grünland besteht, würde durch dieses Festlegungskriterium ein weiterer Widerspruch zu der Widmungsfestlegung gegeben sein, da die BA-H Zone 1 von Bad Vöslau keinen landwirtschaftlichen Bezug des Bebauungsbestandes aufweist.

---

<sup>12</sup> Die Empfehlungen tragen in unterschiedlichem Ausmaß zu den Zielen bei und werden in Klammern gekennzeichnet, zu welchem Ziel sie vorrangig beitragen. Die folgenden Empfehlungen werden nach Priorität gereiht, die erst genannte Empfehlung hat dabei die höchste Priorität, die darauf folgenden genannten Empfehlungen nehmen in der Reihenfolge an Priorität ab.

## **2. Re-Evaluierung von bereits gewidmeten BA-H Bereichen anhand neuer Kriterien und Neuordnung passender Widmungsarten (Ziel A, Ziel B)**

Als Folge der Konkretisierung der 1. Empfehlung wird empfohlen, bereits BA-H gewidmete Flächen einer Re-Evaluierung zu unterziehen und zu prüfen, ob die Flächen den „neuen“ Widmungskriterien des BA-H entsprechen. Treffen die bereits BA-H gewidmeten Bereiche nicht auf die Kriterien zu, sollte eine Anpassung vorgenommen werden und die Flächen anderen passenden Widmungsarten zugeordnet werden. Das würde z.B. dazu führen, dass Flächen, die sich im Siedlungsverband in innerörtlicher Lage, umgeben von Bauland befinden, für andere Nutzungen frei werden. Dieser Aufwind soll genutzt werden, um die vormals gewidmeten BA-H Bereiche als Innenpotenziale zu sehen, die nachverdichtet werden können. Die betroffenen vormals BA-H gewidmeten Flächen könnten beispielsweise als BA oder BW gewidmet werden und somit für die allgemeine Wohnnutzung zulässig sein. Die Nutzung von leerstehenden Gebäuden im Hintaus bzw. ungenutzten Hintausbereichen im Siedlungsinneren würde den Pool an Wohnbaulandreserven erweitern.

## **3. Alternative Festlegungen zur Erhaltung von traditionellen, baulichen Strukturen (Ziel B, Ziel C)**

Bei Untersuchung der Anwendung des BA-H in der Praxis wurde deutlich, dass BA-H auch ausgewiesen wurde, mit dem Argument, die traditionellen betrieblichen Dorfstrukturen zu erhalten. Diese Widmung kann jedoch nicht unbedingt als geeignetes Mittel gesehen werden, diesen Zweck zu erfüllen. Der Erhaltung von traditionellen baulichen Strukturen ist nicht unbedingt an eine Nutzung geknüpft, die mit der Flächenwidmung festgelegt wird. Um traditionelle, betriebliche, bauliche Strukturen zu erhalten, würde sich vor allem das Instrument des Bebauungsplanes eignen. Im Bebauungsplan können beispielsweise Schutzzonen für einen „baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand“ und „sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete“ festgelegt werden (§30 Abs. 1 Z.1-2 NÖ ROG). Außerdem kann z.B. mit Bebauungsdichte und Bebauungshöhe etc. geregelt werden, dass sich neu entstehende oder geänderte Gebäude in die Umgebung der traditionellen Strukturen einfügen. Für das Beispiel Bad Vöslau oder auch in BA-H Zonen von Guntersdorf und Kettlasbrunn könnten daher Festlegungen im Bebauungsplan zweckmäßiger sein, um eine massive (Wohn-)Bebauung im hinteren Teil des Grundstücks zu vermeiden. Existiert in der betroffenen Gemeinde kein Bebauungsplan, können auch Teilbebauungspläne erlassen werden, die lediglich für den betroffenen Teil der Gemeinde erstellt werden (vgl. §29 Abs. 2 NÖ ROG). Soll trotz der Möglichkeiten der Festlegungen im Bebauungsplan die Intention des Erhalts der Dorfstrukturen im Flächenwidmungsplan festgelegt werden, kann die Widmung „Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ ausgewiesen werden, die laut NÖ ROG für „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen“ (§16 Abs. 1 Z. 7 NÖ ROG).

## **4. Beibehaltung zulässiger Nutzungen bei Ergänzung der Wohnnutzung bei Erforderlichkeit im BA-H (Ziel B, Ziel A, Ziel C)**

Grundsätzlich sollen im BA-H die bisherigen Nutzungen weiterhin zulässig sein. Es sollen also weiterhin die land- und forstwirtschaftliche betriebliche Nutzung und sonstige andere betriebliche Nutzungen möglich sein. Es wäre jedoch vorzuschlagen, eine Wohnnutzung für Landwirt:innen im BA-H unter Erforderlichkeit, ähnlich wie im Grünland, zu ermöglichen, um den leerstehenden Gebäuden und den ungenutzten Bereichen in der BA-H Widmung eine Chance der Umnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig punktuelle Versiegelung im Grünland zu vermeiden. Denn grundsätzlich sollte nach dem Zweck der Raumordnung Bauland dafür da

sein, zu bebauen und Grünland für die Kultur- bzw. Naturlandschaft bleiben. Das bedeutet auch, dass es das Ziel sein sollte, die Gebäude von landwirtschaftlichen Betrieben vorrangig im Bauland anzusiedeln. Im Bauland sind bereits die Voraussetzungen zur baulichen Errichtung eines Gebäudes gegeben. Konkret würde das bedeuten, dass Landwirt:innen unter nachgewiesener Erforderlichkeit im BA-H Wohneinheiten errichten dürfen. Die Wohneinheiten für Landwirt:innen im BA-H könnten dabei auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt werden, um keine übermäßige Verdichtung und eventuelle Überformung des Ortsbildes zuzulassen.

### **5. Bewusstseinsförderung der Chance von leerstehenden Bausubstanzen in Hintausbereichen (Ziel A, Ziel B)**

Durch die Analyse der Nachnutzungsbeispiele Kapitel 6 konnte erkannt werden, dass leerstehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude eine Chance sind, bauliche Substanzen des Hintaus zu erhalten und nachzuverdichten bzw. umzunutzen. Eine Empfehlung ist daher das Fördern des Bewusstseins für die Vorteile, die Nachverdichtung bzw. Umnutzung von Nachverdichtung bzw. im Hintaus mit sich bringt. Diese Bewusstseinsförderung kann beispielsweise darüber erfolgen, dass diese Thematik in übergeordneten Strategien eingebettet werden. Es soll in Strategien zum Umgang mit leergefallenen Substanzen vermehrt auch der Leerstand in den Hintausbereichen bzw. landwirtschaftlichen Betriebsgebäude im Leerstand behandelt werden. Damit soll das Bewusstsein der Gemeinde gestärkt werden, vorbereitende Schritte für die Nutzung leerstehender Betriebsstrukturen im Hintaus zu setzen, wie in vorangegangenen Empfehlungen bereits erläutert wurde. Inhaltlich sollen im Rahmen der Bewusstseinsförderung die Vorteile der Nachverdichtung bzw. Umnutzung im Hintaus dargestellt werden. Dabei sollen auch Best Practice Beispiele aufgezeigt werden, wie Nachverdichtung bzw. Umnutzung im Hintaus aussehen kann (z.B. wie in Kapitel 6). Es kann empfohlen werden, für die Vorbereitungs- und Planungsprozesse in Gemeinden entsprechende raumordnungsfachliche Unterstützung und Begleitplanung in Anspruch zu nehmen.

### **6. BA-H gesondert in Flächenbilanzen inkludieren (Ziel A, Ziel B, Ziel C)**

Eine Empfehlung, die parallel und vorgelagert zu den anderen Empfehlungen auch ohne Umsetzung der anderen Empfehlungen laufen kann, ist die Ausweisung des BA-H als eigenen Eintrag in der Flächenbilanz. Wie in der Analyse erkannt wurde, wird der Widmungszusatz BA-H nicht in allen Gemeinden gesondert in der Flächenbilanz angegeben. Für eine bessere Abschätzung der (Wohn-)Baulandreserven ist es jedoch durchaus sinnvoll alle Subkategorien in der Flächenbilanz darzustellen, um sicherzustellen, dass im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes die Grundlagenforschung in ausreichendem Maß betrieben wurde und die aufgestellten Änderungen nachvollziehbar begründbar sind.

## 9. Abschluss

Diese Arbeit soll bewusst machen, dass es in niederösterreichischen Dorfstrukturen bereits Potenziale für die Umnutzung und Verdichtung gibt, und zwar im Hintaus landwirtschaftlicher Betriebe. Solange jedoch in der Gesetzgebung des NÖ ROG keine Anpassung des Widmungszusatzes erfolgt, ist es Gemeinden weiterhin möglich, diese Potenziale durch Anwendung des BA-H teilweise unzugänglich zu machen. Um die Potenziale der Hintausbereiche freizusetzen, braucht es daher grundsätzlich eine Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für Hintausbereiche. Andererseits muss Entscheidungsträger:innen von Gemeinden bewusst gemacht werden, welche Vorteile sich durch die Verdichtung bzw. Umnutzung von Hintausbereichen ergeben. Die entwickelten Empfehlungen geben daher Vorschläge für die Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Bewusstseinsförderung der Potenziale von leerstehenden Hintausbereichen.

Abschließend ist zu sagen, dass es generell in Zukunft immer notwendiger sein wird, vorhandene Ressourcen bestmöglich zu nutzen. Diese Arbeit soll daher einen Weg zeigen, wie diese vorhandenen Ressourcen der Hintausbereiche mit Verdichtung und Umnutzung für die Zukunft in Niederösterreich genutzt werden können.

## 10. Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BA	Bauland-Agrargebiet (Flächenwidmung im NÖ ROG)
BA-H	Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche (Flächenwidmung im NÖ ROG)
BS	Bauland-Sondergebiet (Flächenwidmung im NÖ ROG)
bzw.	beziehungsweise
Bgld. Rplg.	Burgenländisches Raumplanungsgesetz
EFH	Einfamilienhaus
exkl.	exklusive
Geb	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Flächenwidmung im NÖ ROG)
Gfrei	Grünland-Freihalteflächen (Flächenwidmung im NÖ ROG)
Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Flächenwidmung im NÖ ROG)
Gho	Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen (Flächenwidmung im NÖ ROG)
Gspo	Grünland-Sportstätten (Flächenwidmung im NÖ ROG)
idF	in der Fassung
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	Buchstabe
NÖ	Niederösterreich
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
Nr.	Nummer
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ÖROP	Örtliches Raumordnungsprogramm
Vö	Öffentliche Verkehrsfläche (Flächenwidmung im NÖ ROG)
Z.	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

## 12. Rechtsquellen

NÖ ROG (2014): NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 99/2022

NÖ BO (2014): NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 20/2022

NÖ Planzeichenverordnung (2014): LGBl. 8000/2-0

## 13. Literaturverzeichnis

Amann, Wolfgang/Klaus Lugger (2016): Österreichisches Wohnhandbuch 2016, Innsbruck: Studienverlag Ges.m.b.H.

Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion (2023a): Wohlfühloase in der ehemaligen Scheune, [online] <https://www.noegestalten.at/architektur/wohlfuehloase/> [15.0.2023]

Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion (2023b): RUNDUM PERFEKT | Ein alter Stadl wird zum Atelier, [online] <https://www.noegestalten.at/architektur/alter-stadl-wird-zum-atelier/> [15.04.2023]

Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (2021): Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten V landwirtschaftliche Wohnnutzungen, [online] [https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/infostand/oertliche\\_raumordnung/infos\\_oertliche\\_raumordnung/R echtsfolgen/Nutzungsrechte\\_V\\_-\\_landwirtschaftliche\\_Wohnnutzungen.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/oertliche_raumordnung/infos_oertliche_raumordnung/R echtsfolgen/Nutzungsrechte_V_-_landwirtschaftliche_Wohnnutzungen.pdf) [22.01.2023]

Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (2016): Landwirtschaftliche Entwicklung in der Raumordnung, [online] [https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/infostand/oertliche\\_raumordnung/infos\\_oertliche\\_raumordnung/Ei nflussfaktoren/Landwirtschaftliche\\_Entwicklung.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/oertliche_raumordnung/infos_oertliche_raumordnung/Ei nflussfaktoren/Landwirtschaftliche_Entwicklung.pdf) [11.04.2023]

Aufhauser-Pinz, Margit/Elisabeth Polly/Alois Schelch/Eva Zirkler (2020): HERAUSFORDERUNG „BAULANDRESERVEN“ IN ZAHLEN. Endbericht: Energieraumplanung - Ein Spannungsfeld des Unmöglichen?, KommunalDialog, [online] [https://www.kommunaldialog.at/fileadmin/user\\_upload/Endbericht\\_KEM\\_Baulandreserven.pdf](https://www.kommunaldialog.at/fileadmin/user_upload/Endbericht_KEM_Baulandreserven.pdf) [02.02.2023]

Blühendes Österreich (2023): Nebenerwerb. Allgemein, Blühendes Österreich, [online] <https://www.bluehendesoesterreich.at/bauernlexikon/nebenerwerb#:~:text=Von%20%E2%80%9ENeben erwerb%E2%80%9C%20spricht%20man%2C,sie%20einen%20Gro%C3%9Fteil%20ihres%20Einkommens> [11.04.2023]

Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (2019): Bodenverbrauch in Österreich. Status quo Bericht zur Reduktion des Bodenverbrauchs in Österreich, Wien.

Bundesministerium für Finanzen (2023): Baurecht und Bauordnungen, [online] [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/bauen/Seite.2260200.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/bauen/Seite.2260200.html) [20.04.2023]

Bundesministerium für Finanzen (2022a): Personengesellschaft, [online] <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/P/Seite.991428.html> [20.04.2023]

Bundesministerium für Finanzen (2022b): Juristische Person, [online] <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/J/Seite.991158.html> [15.04.2023]

CHRISTOPH BERTOS – CITYCOPTERCAM: ATELIER SITZENDORF AN DER SCHMIDA, [online] <https://citycoptercam.at/portfolio/atelier-sitzendorf-an-der-schmida/> [23.04.2023]

Crone, Benedikt/Alexander Stumm (2022): Die neue Landlust ist elitärer als die Suburbanisierung der Siebziger, Bauwelt, [online] <https://www.bauwelt.de/rubriken/interview/Die-neue-Landlust-ist-elitaerer-als-die-Suburbanisierung-der-Siebziger-3850187.html> [25.04.2023]

DerStandard (2017): Mangel an Daten zu Leerstand stellt Gemeinden vor Probleme, in: *DerStandard*, [online] <https://www.derstandard.at/story/2000061900379/mangel-an-daten-zu-leerstand-stellt-gemeinden-vor-probleme> [01.01.2023]

DiePresse (2019): Bauernsterben: Mehr als jeder zweite Hof seit 1970 verschwunden, in: *DiePresse*, [online] <https://www.diepresse.com/5632559/bauernsterben-mehr-als-jeder-zweite-hof-seit-1970-verschwunden> [11.04.2023]

Dransfeld, Egbert (2007): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand, Bonn: Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.

Edl, Richard (2019): Hintaus bei den Stadeln. Die unbekannte Seite des Weinviertels, Schleinbach: Edition Winkler-Hermaden.

Frankerl, Bettina (2016): Leerstand in ländlichen Räumen. Eine Potenzialanalyse in den Ortskernen der Marktgemeinden Groß Sankt Florian und Wies, Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung, Graz: Karl-Franzens-Universität Graz.

Daniel, Paul (2022): Willkommen bei Hintaus Hart-Aschendorf, hintaus, [online] <https://www.hintaus.at/> [11.04.2023]

Gaisrucker, Horst/Günther Schickhofer (1983): Dorferneuerung und besseres Bauen am Lande, in: *Landtechnische Schriftenreihe. Österreichisches Kuratorium für Landtechnik, Nr. 104.*

Gegenbauer, Birgit/Brigitte Vogl-Lukasser: Bauerngärten in Niederösterreich. Nischen des Glücks – Liebeserklärungen ans Leben, Bruck/Leitha: Stadt-Land-Impulse GmbH.

Genau, Lea (2020): Mixed-Methods richtig in deiner Abschlussarbeit anwenden, Scribbr, [online] <https://www.scribbr.at/methodik-at/mixed-methods/> [11.04.2023]

Google Maps: Google Maps, [online] <https://www.google.at/maps> [02.03.2023]

Gruber, Markus/Arthur Kanonier/Simon Pohn-Weidinger/Arthur Schindelegger (2018): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, ÖROK, Wien: ÖROK.

Grundeigentümer-Versicherung: Knapper Baugrund und Nachverdichtung. Haus der Zukunft III, [online] <https://www.gev-versicherung.de/ratgeber/knapper-baugrund-und-nachverdichtung/> [12.05.2023]

KeyQUEST Marktforschung GmbH (2019): Hofnachfolge auf vielen Betrieben noch ungeregelt. KeyQUEST Marktforschung erhebt Situation zur Hofnachfolge in der Landwirtschaft, [online] <https://keyquest.at/news/news/agrar-news/hofnachfolge> [01.03.2023]

Kienastberger, Gerald/Anna Stellner-Bichler (2019): NÖ Baurecht, 2. Aufl., Wien: Verlag Österreich.

Klamminger, Katharina Elisabeth (2010): Der Strukturwandel der österreichischen Landwirtschaft im Zuge der Technologischen Agrarrevolution von 1945 bis heute, Soziologie, Graz: Karl-Franzens-Universität Graz.

Klaar, Adalbert (1930): Die Siedlungsformen Niederösterreichs, in: *Jahrbuch für Landeskunde von Niederösterreich*. 23. Bd., S.37-74.

KnollConsult Umweltplanung ZT GmbH (2021): Örtliches Entwicklungskonzept Hollabrunn 2040. Siedlungsstruktur und -entwicklung, Hollabrunn, [online] [https://www.hollabrunn.gv.at/gemeinden/user/31022\\_17/dokumente/aa\\_oertlEntwicklungskonzeptHL2040\\_SI-Siedlung\\_Entwurf.pdf](https://www.hollabrunn.gv.at/gemeinden/user/31022_17/dokumente/aa_oertlEntwicklungskonzeptHL2040_SI-Siedlung_Entwurf.pdf) [08.05.2023]

Kräfftner, Johann (1987): Naive Architektur II-Zur Ästhetik ländlichen Bauens in Niederösterreich, St.Pölten: Niederösterreichisches Pressehaus.

Kreuzscheune Hornstein: Kreuzscheune Hornstein, Agricultural Organization, [online] <https://kreuzscheune-hornstein.business.site/> [24.04.2023]

Lappöhn, Sarah/Lorenz Wimmer (2021): Strukturwandel in der österreichischen Landwirtschaft, in: *Kommunal*, 11.06.2021, [online] <https://kommunal.at/strukturwandel-der-oesterreichischen-landwirtschaft> [11.04.2023]

Land NÖ (2021): NOE Regionen, [online] [https://www.noe.gv.at/noe/Karten-Geoinformationen/NOE\\_Regionen\\_A1.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Karten-Geoinformationen/NOE_Regionen_A1.pdf) [27.04.2023]

Land Niederösterreich (2023): NÖ Atlas, [online] <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke> [23.03.2023]

Landtag Niederösterreich (2001): NÖ Raumordnungsgesetz 1976, Änderung. Motivenbericht, [online] <https://noe-landtag.gv.at/fileadmin/gegenstaende/15/08/889/889M.pdf> [23.03.2023]

Liske ZT (2023): Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes. Erläuterungsbericht, Bad Vöslau, [online] [https://www.badvoeslau.at/cms/upload/BUW/raumordnung/2023/5\\_Flaechenwidmungsplan\\_Erlaeuterungsbericht\\_2023.pdf](https://www.badvoeslau.at/cms/upload/BUW/raumordnung/2023/5_Flaechenwidmungsplan_Erlaeuterungsbericht_2023.pdf) [08.04.2023]

MIMA Mistelbacher Standort-/Stadt- und Tourismusmarketing GmbH: NATURDENKMAL ZAYAWIESEN, [online] <https://www.mistelbach.at/naturdenkmalzayawiesen/> [05.04.2023]

Mayer, Karoline/Katharina Ritter/Angelika Fitz/Architekturzentrum Wien (2020): Boden für alle, Zürich: Park Books AG.

Miosga, Manfred (2011): Strategisches Leerstandsmanagement Inhalt. Universität Bayreuth, Bayreuth.

nonconform zt gmbh (2017): Leerstand in der Landwirtschaft, Leerstandskonferenz, [online] <https://leerstandskonferenz.at/leerstandskonferenz-2017/> [03.03.2023]

Öfferl, Johann (2012): Tradition erleben, Niederösterreich gestalten, Hintaus entdecken. „NÖ gestalten“ lädt zum „Hintaus-Rundgang“ durch Ameis, in: *MeinBezirk.at.*, [online] [https://www.meinbezirk.at/mistelbach/c-lokales/tradition-erleben-nieder-oesterreich-gestalten-hintaus-entdecken-noe-gestalten-laedt-zum-hintaus-rundgang-durch-ameis\\_a328126](https://www.meinbezirk.at/mistelbach/c-lokales/tradition-erleben-nieder-oesterreich-gestalten-hintaus-entdecken-noe-gestalten-laedt-zum-hintaus-rundgang-durch-ameis_a328126) [15.04.2023]

ÖROK (2014): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbares Wohnens“. Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft, [online] [https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user\\_upload/publikationen/Schriftenreihe/191/OEROK-SR\\_191\\_web.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/191/OEROK-SR_191_web.pdf) [14.05.2023]

ÖROK (2017): ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“, Wien.

ÖROK (2020): Baulandreserven 2020, ÖROK-Atlas, [online] <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/70> [16.04.2023]

ÖROK (2021): ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021, [online] <https://www.oerok.gv.at/raum/daten-und-grundlagen/oerok-prognosen/oerok-prognose-2021> [22.02.2023]

ÖROK (2023a): Die ÖROK-Rechtssammlung zur Raumordnung, [online]  
<https://www.oerok.gv.at/raum/daten-und-grundlagen/rechtssammlung#:~:text=Das%20C3%B6sterreichische%20Raumordnungsrecht%20ist%20eine,Bundes%2D%20und%20Landesebene%20durchbrochen%20wird.> [27.04.2023]

ÖROK (2023b): Raumordnung in Österreich und die ÖROK, [online] <https://www.oerok.gv.at/oerok> [27.04.2023]

ÖROK (2023c) Niederösterreich: Planungsrechtliche Grundlagen und Verordnungen, [online]  
<https://www.oerok.gv.at/raum/daten-und-grundlagen/rechtssammlung/niederoesterreich> [27.04.2023]

Pallitsch, Wolfgang/Philipp Pallitsch/Wolfgang Kleewein (2019): Niederösterreichisches Baurecht, 11. Aufl., LindeDigital, [online] [https://www.google.com/url?q=https://www.lindedigital.at/%23id:ko-baur-noe-11\\_noe-rog\\_p16&sa=D&source=editors&ust=1681209227830865&usg=AOvVaw1Rj8nlh7YUVCacAGa\\_gTK0](https://www.google.com/url?q=https://www.lindedigital.at/%23id:ko-baur-noe-11_noe-rog_p16&sa=D&source=editors&ust=1681209227830865&usg=AOvVaw1Rj8nlh7YUVCacAGa_gTK0) [11.04.2023]

Pink, Teresa (2020): Vielseithof. Gemeinschaftliches Wohnen im ländlichen Raum, Architektur und Raumplanung, Wien: Technische Universität Wien.

Pomaroli, Gilbert: Raumordnung und Verfahrensexpress. Klärung eines Verhältnisses, Raumordnung NOE, [online] [https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/infostand/periodika/magazin\\_raum\\_und\\_ordnung/2003/1/103\\_Pom.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/periodika/magazin_raum_und_ordnung/2003/1/103_Pom.pdf) [21.04.2023]

RaumRegionMensch (2022): Qualifizierte Flächenbilanz, Mistelbach, [online]  
[https://www.mistelbach.at/fileadmin/bilder/vielservice/Amtstafel/Bauamt/FWPL\\_46\\_Aend\\_AUFLAGE\\_Beilage3\\_Flaechenbilanz.pdf](https://www.mistelbach.at/fileadmin/bilder/vielservice/Amtstafel/Bauamt/FWPL_46_Aend_AUFLAGE_Beilage3_Flaechenbilanz.pdf) [08.05.2023]

Regionales Weinkomitee Weinviertel (2023): Entwicklung des Weinbaus. Eine ausführliche Geschichte des Weinbaus im Weinviertel, weinvierteldac, [online] <https://www.weinvierteldac.at/wein-im-weinviertel/schauplatz-weinviertel/geschichte-des-weinbaus/> [11.04.2023]

REV Weinviertler Dreiländereck: Unser Weinviertel, wde,[online]  
[https://www.wde.at/Die\\_Region/Unser\\_Weinviertel](https://www.wde.at/Die_Region/Unser_Weinviertel) [11.04.2023]

Röhler, Lisa (2022): Kampf gegen die Leere im Zentrum, in: NÖN, [online]  
<https://www.noen.at/niederoesterreich/politik/ausgestorbene-ortskerne-kampf-gegen-die-leere-im-zentrum-niederoesterreich-print-leerstaende-innenstadt-leerstaende-ortskernbelebung-321244522> [02.12.2022]

Russwurm, Roland (2018): hintau, hindau, hidau, ostarrichi, [online]  
[https://www.ostarrichi.org/wort/6615/hintau\\_hindau\\_hidau](https://www.ostarrichi.org/wort/6615/hintau_hindau_hidau) [11.04.2023]

Schaukowitzsch, Andreas (2022): Historische Hofarchitektur im Südburgenland – Begriffserklärung: „Die Gredn“, schauk, [online] <http://schauk.at/historische-hofarchitektur-im-burgenland-begriffserklaerung-die-gredn> [11.04.2023]

Schmidhuber, Herwig: Kettlasbrunn im Weinviertel, [online] <http://www.kettlasbrunn.com/> [03.04.2023]

Schöpp, Wolfgang Erasmus (2014): Die Mehrwertabgabe als Steuerungsinstrument einer flächensparenden Siedlungsentwicklung im Kanton St. Gallen. Eine Analyse der Steuerungswirkungen zur räumlichen Verdichtung und Verschiebung vorhandener Bauzonenreserven – Handlungsempfehlungen für das Bundesland Salzburg, Raumforschung und Raumordnung, Wien: Universität Wien.

Seidl, Franz/Paul Daniel (2022): Hintaus Hart-Aschendorf. (In der Gemeinde Wullersdorf), [online]  
<https://www.hintaus.at/hintaus-bericht.pdf> [13.04.2023]

Siebel, Walter/Andrea Lösch: „Neues Leben in alten Mauern“. Projektbericht 2226  
Gebäudeflächenmanagement in NÖ, Universität für Bodenkultur Wien, [online]  
[https://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/F-2226\\_Endbericht\\_samt\\_Handbuch.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/F-2226_Endbericht_samt_Handbuch.pdf) [30.01.2023]

Siedentop, Stefan (2022). Corona und Stadtentwicklung: Ende der urbanen Renaissance? in:  
*Stadtforschung und Statistik: Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, Bd.35, Nr.1, S. 91-96,  
[online] <https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/78540> [27.04.2023]

Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH (2021): Landflucht, [online]  
<https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/landflucht/4546> [04.05.2023]

Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH (b): Stadtfucht, [online]  
<https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/stadtfucht/7530> [04.05.2023]

Spielhofer, Herrad (1981): In alten Bauernhäusern leben, 2. Aufl., Graz: Stocker.

Stadtgemeinde Bad Vöslau (2023a): GRÜNRÄUME FÜR DIE BEVÖLKERUNG VON BAD VÖSLAU, [online]  
<https://www.badvoeslau.at/de/was-ist-los/aktuelles/grnraum-fr-die-bevlkerung.html> [23.04.2023]

Stadtgemeinde Bad Vöslau (2023b): FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN, [online]  
<https://www.badvoeslau.at/de/lebenswert/bauen-wohnen/oertliche-raumordnung/flaechenwidmungs-und-bebauungsplan/> [06.04.2023]

Stadtgemeinde Hollabrunn (a): HOLLABRUNN UND SEINE ORTE. HOLLABRUNN, [online]  
[https://www.hollabrunn.gv.at/?kat=2118&dok\\_id=44537](https://www.hollabrunn.gv.at/?kat=2118&dok_id=44537) [15.04.2023]

Stadtgemeinde Hollabrunn (b): Fotogalerie. Landschaften, [online]  
[https://www.hollabrunn.gv.at/?kat=2242&dok\\_id=42914&modus=detail&startat=14](https://www.hollabrunn.gv.at/?kat=2242&dok_id=42914&modus=detail&startat=14) [23.04.2023]

Stadtgemeinde Hollabrunn (c): Flächenwidmung & Bebauungspläne. Magersdorf, [online]  
[https://www.hollabrunn.gv.at/gemeinden/user/31022\\_17/dokumente/Bauamt\\_FLWP\\_01-2022\\_Blatt9.pdf](https://www.hollabrunn.gv.at/gemeinden/user/31022_17/dokumente/Bauamt_FLWP_01-2022_Blatt9.pdf)  
[03.03.2023]

Stadtgemeinde Mistelbach: Flächenwidmungsplan 45. Änderung, [online]  
<https://mistelbach.rmdatacloud.com/Viewer?mapid=3fcf6d2d-b73d-492a-975c-7a4230090346>  
[02.04.2023]

Starzinger, Viktoria (2018): Leerstand am Bauernhof. Die Motivenberichte der Novelle, innerhalb derer  
die Widmungszusatz BA-H eingeführt wurde, gehen dabei kaum auf die Motive hinter des  
Widmungszusatzes ein, Architektur und Raumplanung, Wien: Technische Universität Wien.

Statistik Austria (2020): Betriebe, [online] <https://www.statistik.at/statistiken/land-und-forstwirtschaft/betriebsstruktur/betriebsdaten/betriebe> [11.04.2023]

Statistik Austria (2022a): Bevölkerung nach Alter/Geschlecht. Bevölkerung zu Jahresbeginn nach  
Bundesland, Alter, Geschlecht sowie österreichischer/ausländischer Staatsangehörigkeit seit 2002,  
[online] <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-nach-alter/geschlecht> [28.04.2023]

Statistik Austria (2022b): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien: Verlag  
Österreich GmbH.

Statistik Austria (a): Ein Blick auf die Gemeinde. 31022 - Hollabrunn, [online]  
<https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=31022> [14.04.2023]

Statistik Austria (b): Ein Blick auf die Gemeinde. 30603 - Bad Vöslau, [online]  
<https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=30603> [14.04.2023]

Statistik Austria (c): Ein Blick auf die Gemeinde. 31014 - Guntersdorf, [online]  
<https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=31014> [14.04.2023]

Statistik Austria (d): Ein Blick auf die Gemeinde. 31633 - Mistelbach, [online]  
<https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=31633> [14.04.2023]

Staudinger, Franz (2022): Wer gilt rechtlich als Landwirt?, LK Oberösterreich, [online]  
<https://ooe.lko.at/wer-gilt-rechtlich-als-landwirt+2400+3002268#:~:text=Als%20Mitglied%20der%20Landwirtschaftskammer%20f%C3%BCr,von%20mindestens%202%20ha%20sind.> [02.01.2023]

Steinbrunner, Barbara (2022): Das freistehende Einfamilienhaus als Auslaufmodell?, ig kultur, [online]  
<https://igkultur.at/theorie/bodenversiegelung-einfamilienhaus-als-auslaufmodell#:~:text=Laut%20Umfragen%20ist%20f%C3%BCr%2062,Einfamilienhaus%20weiterhin%20die%20beliebteste%20Wohnform%20> [05.02.2023]

Stöger, Daniela (2017): WEINRAUM - Weingut am Galgenberg, Architektur und Raumplanung, Wien: Technische Universität Wien.

Tourist Info Bad Vöslau Stadtgemeinde Bad Vöslau: Wohlfühlen in Bad Vöslau...?, [online]  
<https://www.badvoeslau-tourismus.at/was-moechten-sie-in-voeslau-erleben> [15.04.2023]

Umweltbundesamt (2021): Bodenverbrauch in Österreich, [online]  
<https://www.umweltbundesamt.at/news210624> [12.04.2023]

Umweltbundesamt (2023): Flächeninanspruchnahme, [online]  
<https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> [12.12.2022]

Umweltbundesamt Dessau-Roßlau (2023a): Bodenversiegelung, [online]  
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#was-ist-bodenversiegelung> [30.04.2023]

Umweltbundesamt Dessau-Roßlau (2023b): Was bedeutet Nachverdichtung / Aufstocken und wie sieht es in der Praxis aus?, [online] <https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/bauen-wohnen/politisches-handeln/nachhaltige-stadtentwicklung/was-bedeutet-nachverdichtung-aufstocken-wie-sieht#:~:text=Die%20Vorteile%20der%20Nachverdichtung%20sind,St%C3%A4dten%20und%20zur%20Verkehrsbereuhigung%20bei.> [14.05.2023]

Vöslauer Thermalbad GmbH (2023): SCHWIMMEN IN SEINER REINSTEN FORM, [online]  
<https://www.thermalbad-voeslau.at/thermalbad/> [10.02.2023]

Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG (2018): Das Dilemma mit den Regionsabgrenzungen, web.regionalberatung, [online] <https://web.regionalberatung.at/aktuell/abgrenzung-noe-regionen.html> [11.04.2023]

Weber, Thomas (2022): Ergebnisse der Agrarstrukturerhebung 2020, [online]  
<https://www.lko.at/ergebnisse-der-agrarstrukturerhebung-2020+2400+3660668> [24.04.2023]

Weinviertel Tourismus GmbH (a): Weinviertel: Genussvolle Gelassenheit. Das Weinviertel entdecken, [online] <https://www.weinviertel.at/regionen-weinviertel> [15.04.2023]

Weinviertel Tourismus GmbH (b): Guntersdorf [online] [https://www.weinviertel.at/alle-orte-im-weinviertel/a-guntersdorf?category\[\]=recreation](https://www.weinviertel.at/alle-orte-im-weinviertel/a-guntersdorf?category[]=recreation) [13.03.2023]

Wiener Stadt- und Landesarchiv (2021): Adalbert Klaar, [online] [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien\\_Geschichte\\_Wiki?curid=7110](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien_Geschichte_Wiki?curid=7110) [03.05.2023]

Wikimedia Österreich (2023): Kettlasbrunn, RegiowikiAT, [online] <https://regiowiki.at/wiki/Kettlasbrunn> [17.04.2023]

Wikipedia: Schloss Guntersdorf, [online] [https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss\\_Guntersdorf](https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Guntersdorf) [01.04.2023]

WMB Weinviertel Museum Betriebs GmbH: Dörfliche Architektur, [online] <https://www.museumsdorf.at/de/das-dorf/infos-zu-dorf> [15.04.2023]

Zsabetich, Julia (2019): Streckhöfe des Nordburgenlandes: Eine gefährdete Bauform und seine Nachnutzungspotentiale, Architektur und Raumplanung, Wien: Technische Universität Wien.

Zukunftsinstitut GmbH (2023): Die Zukunft des Landes, [online] <https://www.zukunftsinstitut.de/zukunft-des-landes/> [01.04.2023]

## 14. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Definitionen des Begriffs "Hintaus" bzw. "Hintausbereich" (eigene Darstellung).....	6
Abb. 2: Beispielhafte Darstellung des Hintaus (eigene Darstellung).....	9
Abb. 3: Vorkommen unterschiedlicher Arten landwirtschaftlicher Höfe in Österreich (Quelle: Spielhofer 1981: 12-13).....	10
Abb. 4: Siedlungsstruktur einer Streusiedlung (Quelle: Pink 2020: 14).....	11
Abb. 5: Siedlungsstruktur einer Sammelsiedlung (Quelle: Pink 2020: 14).....	11
Abb. 6: Siedlungsstruktur eines Haufendorfes am Beispiel Karlstetten (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert).....	12
Abb. 7: Potenzielle Hintausbereiche in einem Straßendorf am Beispiel Grabensee, Asperhofen (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert).....	13
Abb. 8: Potenzielle Hintausbereiche in einem Angerdorf am Beispiel Hanfthal, Laa an der Thaya (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert).....	14
Abb. 9: Beispielhafte Darstellung eines Streckhof (eigene Darstellung).....	15
Abb. 10: Beispielhafte Darstellung eines Hakenhof (eigene Darstellung).....	16
Abb. 11: Beispielhafte Darstellung eines Doppelhakenhof (eigene Darstellung).....	16
Abb. 12: Beispielhafte Darstellung eines Gassenfronthaus (Eigene Darstellung).....	17
Abb. 13: Längstadel in Hollabrunn (eigene Aufnahme).....	18
Abb. 14: Zeile von Querstadeln in Guntersdorf (eigene Aufnahme).....	19
Abb. 15: Kreuzstadel in Hornstein (Quelle: Kreuzscheune Hornstein).....	20
Abb. 16: Tenne in Hollabrunn (eigene Aufnahme).....	21
Abb. 17: Hauptregionen in Niederösterreich (Quelle: Land NÖ 2021).....	22
Abb. 18: Entwicklung der Anzahl land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung).....	25
Abb. 19: Entwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung).....	25
Abb. 20: Entwicklung der durchschnittlichen Betriebsgröße in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung).....	26
Abb. 21: Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Österreich (Quelle: Weber 2022; Statistik Austria 2020; eigene Darstellung).....	26
Abb. 22: Erwerbsarten in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung).....	27
Abb. 23: Erwerbsarten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; Statistik Austria a; eigene Darstellung).....	28
Abb. 24: Erwerbsarten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Österreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung).....	29
Abb. 25: Entwicklung land- und forstwirtschaftlicher Arbeitskräfte in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2020; eigene Darstellung).....	30
Abb. 26: Altersstruktur in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria 2022a; eigene Darstellung).....	31
Abb. 27: Regelung der Hofnachfolge (Quelle: KeyQUEST Marktforschung GmbH 2019; eigene Darstellung).....	32
Abb. 28: Leerstandstypologien (Quelle: Miosga 2011: 23; Darstellung: Siebel/Lösch: 3).....	33
Abb. 29: Jährlicher Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Österreich (Quelle: Umweltbundesamt 2023; adaptiert).....	35
Abb. 30: Anteile der Bundesländer am nationalen Flächenverbrauch (Quelle: Umweltbundesamt 2023; eigene Darstellung).....	35
Abb. 31: Veränderung des Flächenverbrauchs nach Bundesländern (Quelle: Umweltbundesamt 2023; eigene Darstellung).....	36
Abb. 32: Zuwachs der Flächeninanspruchnahme nach Sektoren (Quelle: Umweltbundesamt 2023; eigene Darstellung).....	37
Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung und -prognose in Niederösterreich (Quelle: ÖROK 2021; eigene Darstellung).....	38
Abb. 34: Bewilligte Wohnungen in Österreich (Quelle: Statistik Austria 2022b: 82).....	39
Abb. 35: Bewilligungsrate nach Bundesland (Quelle: Statistik Austria 2022b: 82).....	39
Abb. 36: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Quelle: Statistik Austria 2022b: 31).....	40

Abb. 37: Gebäudegrößen der Einwohner:innen Österreichs (Quelle: Statistik Austria 2022b: 25; eigene Darstellung).....	40
Abb. 38: Gebäudegrößen der Einwohner:innen Niederösterreichs (Quelle: Statistik Austria 2022b: 25; eigene Darstellung) .....	41
Abb. 39: Flächenbedarf der Bebauungsformen je Wohneinheit (Quelle: ÖROK 2017: 9; eigene Darstellung) .....	41
Abb. 40: Verhältnis der Planungsinstrumente auf verschiedenen Planungsebenen (Quelle: Gruber et al. 2018: 77) .....	45
Abb. 41: Vergleich der Widmungen (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten 2021: 2) .....	54
Abb. 42: Kulturlandschaft von Hollabrunn (Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn b) .....	57
Abb. 43: Hügellandschaft von Hollabrunn (Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn b).....	58
Abb. 44: Landschaftsbild von Bad Vöslau (Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau 2023a) .....	58
Abb. 45: Thermalbad Bad Vöslau (Quelle: Vöslauer Thermalbad GmbH 2023) .....	59
Abb. 46: Landschaftsbild von Guntersdorf (Quelle: Weinviertel Tourismus GmbH b).....	59
Abb. 47: Schloss Guntersdorf (Quelle: Wikipedia).....	59
Abb. 48: Kettlasbrunn Ortseinfahrt (Quelle: Schmidhuber).....	60
Abb. 49: Naturraum von Mistelbach (Quelle: MIMA Mistelbacher Standort-/Stadt- und Tourismusmarketing GmbH).....	60
Abb. 50: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden (Quelle: Statistik Austria a; Statistik Austria b; Statistik Austria c; Statistik Austria d; eigene Darstellung) .....	61
Abb. 51: Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Erwerbsarten der Gemeinden (Quelle: Statistik Austria a; Statistik Austria b; Statistik Austria c; Statistik Austria d; eigene Darstellung) .....	62
Abb. 52: Durchschnittliche Betriebsgröße land- und forstwirtschaftlicher Betriebe der Gemeinden (Quelle: Statistik Austria a; Statistik Austria b; Statistik Austria c; Statistik Austria d; eigene Darstellung) .....	63
Abb. 53: Land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Kulturarten der Gemeinden (Quelle: Statistik Austria a; Statistik Austria b; Statistik Austria c; Statistik Austria d; eigene Darstellung) .....	64
Abb. 54: Flächenbilanz Hollabrunn (Quelle: KnollConsult Umweltplanung ZT GmbH 2021: 32) .....	65
Abb. 55: Flächenbilanz Bad Vöslau (Quelle: Liske ZT 2023: 4).....	65
Abb. 56: Flächenbilanz Kettlasbrunn (Quelle: RaumRegionMensch 2022: 6).....	66
Abb. 57: Standort der BA-H gewidmeten Bereiche in Hollabrunn (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert).....	67
Abb. 58: Markierte Zonen der BA-H-Widmung in Hollabrunn (Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn c; adaptiert).....	68
Abb. 59: BA-H Zonen in Hollabrunn mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert) ..	69
Abb. 60: 1a: Gärten in BA-H (eigene Aufnahme).....	69
Abb. 61: 1b: Wohnhäuser im BA (eigene Aufnahme) .....	70
Abb. 62: 2a: Gebäude im BA (eigene Aufnahme) .....	70
Abb. 63: 2b: Blick auf angrenzende Ackerflächen und Grüngürtel (eigene Aufnahme) .....	70
Abb. 64: 2c: Tierhaltung und Längsscheunen im BA-H mit angrenzendem Hintausweg (eigene Aufnahme) .....	71
Abb. 65: 3a: Längsscheunen im BA-H (eigene Aufnahme) .....	71
Abb. 66: 3b: Ackerflächen im BA-H mit Blick auf Scheunen (eigene Aufnahme) .....	71
Abb. 67: 3c: Holzlagerung im BA-H (eigene Aufnahme) .....	72
Abb. 68: 3d: Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe (eigene Aufnahme) .....	72
Abb. 69: 3e: Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe und Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr (eigene Aufnahme).....	72
Abb. 70: Standort der BA-H gewidmeten Bereiche in Bad Vöslau (Quelle Google Maps; adaptiert) .....	73
Abb. 71: Markierte Zonen der BA-H Widmung in Bad Vöslau (Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau 2023b; adaptiert).....	74
Abb. 72: BA-H Zonen in Bad Vöslau mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert) .	76
Abb. 73: 1a: Einfamilienhaus an Straße im BA (Quelle: Google Maps) .....	76
Abb. 74: 1b: Einfamilienhäuser im BA, Einfamilienhaus im BA-H (Quelle: Google Maps).....	76
Abb. 75: 2a: Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe im BA, Imkerei im BA (eigene Aufnahme) .....	77
Abb. 76: 2b: Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe und Einfamilienhäuser im BA (eigene Aufnahme) ..	77

Abb. 77: 2c: Fußweg und Wasserfläche angrenzend an BA-H (eigene Aufnahme).....	77
Abb. 78: 2d: BA-H als Gärten (eigene Aufnahme) .....	78
Abb. 79: 3a: Neu errichtetes Wohnhaus im Anschluss an landwirtschaftlichen Hof im BA (eigene Aufnahme).....	78
Abb. 80: 3b: Gasthaus und Wohnhäuser landwirtschaftlicher Höfe im BA (eigene Aufnahme) .....	78
Abb. 81: 3c: Wohnhäuser des BA an Straße (eigene Aufnahme) .....	79
Abb. 82: 4a: Blick von Straße auf Wohnhaus in BA und Betriebsgebäude in BA-H (eigene Aufnahme) ...	79
Abb. 83: 4b: Blick auf Weingärten in Gfrei (eigene Aufnahme) .....	80
Abb. 84: 4c: Blick auf Grünflächen in Gfrei und BA-H der Zone 4 (eigene Aufnahme) .....	80
Abb. 85: Standorte der BA-H Widmung in Guntersdorf (Quelle: Google Maps; adaptiert) .....	81
Abb. 86: BA-H-gewidmete Zonen 1, 2 und 3 in Guntersdorf (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert) .....	82
Abb. 87: BA-H-gewidmete Zonen 4 und 5 in Guntersdorf (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert) .....	82
Abb. 88: BA-H Zone 1 in Guntersdorf mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert)	84
Abb. 89: 1a: Wohnhäuser und Scheune in BA (Quelle: Google Maps) .....	84
Abb. 90: 1b: Angrenzende Grünfläche an BA-H (Quelle: Google Maps) .....	85
Abb. 91: BA-H Zone 2 und 3 in Guntersdorf mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert).....	85
Abb. 92: 2a: Scheunen in BA-H mit gegenüberliegender Einfamilienhaussiedlung (eigene Aufnahme) ..	86
Abb. 93: 2b: Scheunen des BA-H mit gegenüberliegendem Einfamilienhaus (eigene Aufnahme) .....	86
Abb. 94: 2c: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (eigene Aufnahme) .....	86
Abb. 95: 3a: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (Quelle: Google Maps) .....	87
Abb. 96: 3b: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (Quelle: Google Maps) .....	87
Abb. 97: BA-H Zone 4 und 5 von Guntersdorf mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert).....	87
Abb. 98: 4a: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (Quelle: Google Maps) .....	88
Abb. 99: 4b: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (eigene Aufnahme) .....	88
Abb. 100: 4c: Gegenüberliegende Scheunen (eigene Aufnahme) .....	88
Abb. 101: 4d: Querscheunen in BA-H (eigene Aufnahme) .....	89
Abb. 102: 5a: Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Höfe in BA (eigene Aufnahme).....	89
Abb. 103: 5b: BA-H und angrenzende Straße (eigene Aufnahme) .....	89
Abb. 104: 5c: Neu errichtetes Wohnhaus in BA, vormalig BA-H (links), gegenüberliegende Betriebsgebäude (eigene Aufnahme) .....	90
Abb. 105: Standorte der BA-H-Widmung in Kettlasbrunn (Quelle: Google Maps; adaptiert) .....	90
Abb. 106: Markierte BA-H-gewidmete Zonen 1, 2 und 3 in Kettlasbrunn (Quelle: Stadtgemeinde Mistelbach; adaptiert) .....	91
Abb. 107: Markierte BA-H-gewidmete Zone 4 in Kettlasbrunn (Quelle: Stadtgemeinde Mistelbach; adaptiert).....	91
Abb. 108: BA-H Zone 1, 2 und 3 in Kettlasbrunn mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert).....	93
Abb. 109: 1a: Scheune in BA (Quelle: Google Maps) .....	93
Abb. 110: 1b: Wohnhaus in BA (Quelle: Google Maps) .....	93
Abb. 111: 1c: Ausfahrt der Materialgewinnungsstätte im BA-H (Quelle: Google Maps) .....	94
Abb. 112: 2a: Blick auf Büro-/Betriebsgebäude in BA (Quelle: Google Maps) .....	94
Abb. 113: 2c: Blick auf BA-H gewidmete Ackerflächen (Quelle: Google Maps).....	94
Abb. 114: 3a: Wohnhäuser in BA gegenüber von Scheunen (Quelle: Google Maps).....	94
Abb. 115: 3b: Blick auf Wohnhäuser in BA (Quelle: Google Maps) .....	95
Abb. 116: 3c: Blick von Straße auf BA-H (Quelle: Google Maps) .....	95
Abb. 117: 3d: Blick von Straße auf BA-H (Quelle: Google Maps) .....	95
Abb. 118: BA-H Zone 4 in Kettlasbrunn mit nummerierten Blickpunkten (Quelle: Google Maps; adaptiert) .....	96
Abb. 119: 4a: Scheunen in BA-H (Quelle: Google Maps) .....	96
Abb. 120: 4b: Scheunen in BA-H (Quelle: Google Maps) .....	96

Abb. 121: Markierte Gebäudefläche der umgebauten Längsscheune mit Luftbild und Flächenwidmungsplan (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert).....	100
Abb. 122: Längsscheune in Neuaigen vor der Umnutzung (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a) .....	101
Abb. 123: Zugang von dem rückwertigen Hintausweg zur umgebauten Längsscheune (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a) .....	101
Abb. 124: Umgebaute Längsscheune (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a).....	102
Abb. 125: Umgebaute Längsscheune Eingang (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a) .....	102
Abb. 126: Dachstuhl der umgebauten Scheune (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023a) .....	102
Abb. 127: Markierte Gebäudefläche der umgebauten Längsscheune mit Luftbild und Flächenwidmungsplan (Quelle: Land Niederösterreich 2023; adaptiert).....	103
Abb. 128: Holzstruktur der Dachkonstruktion (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b).....	104
Abb. 129: Ausgrabung des Bodens und Herstellung des Fundaments (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b) .....	104
Abb. 130: Während der Bauarbeiten (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b) .....	105
Abb. 131: Fertiggestellter Umbau der Scheune (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b) .....	105
Abb. 132: Ansicht der umgebauten Scheune von schräg-oben (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion 2023b) .....	105
Abb. 133: Ansicht von oben auf das Hintaus und das nachfolgende Ackerland (Quelle: CHRISTOPH BERTOS – CITYCOPTERCAM) .....	106

## 15. Anhang 1: Interview Transkripte

### 15.1. Anhang 1.1.: Expert:inneninterview 1

Interviewpartnerin: Helma Hamader,

Unternehmen/Position im Unternehmen: Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Fachbereich Örtliche Raumordnung

Datum: 13.02.2023

Ort: St.Pölten

Dauer: 00:00 - 20:11

00:00:00

*Clara Hahn:* Also, wie gesagt, es geht über die Zukunft der Hintausbereiche in Niederösterreich. Und ich stelle mir grob vier Fragen, vier Forschungsfragen. Zum einen, wie haben sich Hintausbereiche in Niederösterreich entwickelt? Was ist überhaupt Hintaus? Ich kläre da auch so ein bisschen den Begriff. Dann werde ich mir die Frage stellen, vor welchen Herausforderungen steht die Landwirtschaft in Niederösterreich und die Hintausbereiche? Gerade vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft? Ein wichtiger Teil der Arbeit sind dann auch die rechtlichen Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Widmung Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich. Also, was hat es mit der Widmung auf sich? Da interessiert mich dann vor allem ihre Perspektive auch sehr. Und ich werde mir dann zuletzt auch die Frage stellen was ist die Zukunft der Hintausbereiche? Was sind Nutzungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb der Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche-Widmung. Genau, zu Beginn wollen Sie sich mal kurz vorstellen, was so Ihre klassischen Aufgaben sind in der örtlichen Raumplanung?

00:01:25

*Helma Hamader:* Guten Tag. Mein Name ist Helma Hamader. Ich habe ebenfalls studiert an der TU Raumplanung studiert und war nach dem Studium im Amt der NÖ Landesregierung in der überörtlichen Raumplanung im Fachbereich Landschaft, Freizeit, Erholung tätig. Seit etwa 20 Jahren arbeite ich im Bereich der Örtlichen Raumordnung. Privat war ich etwa 20 Jahre in der Landwirtschaft tätig. Meine Einsatzgebiete sind derzeit die Bezirke Zwettl, Gmünd, Melk, Hollabrunn. Für diese Bezirke ist das Hintaus-Thema, in unterschiedlicher Ausprägung, regionsspezifisch. Selbstverständlich gibt es Unterschiede zwischen dem siedlungsstrukturellen Charakter der Ortschaften im Bezirk Hollabrunn und den Hintausbereichen in der Region Zwettl, wobei diese natürlich ähnlicher sind im Vergleich z.B. zum Mostviertel. Dieser strukturelle Charakter der Hintausbereiche ist sowohl im Waldviertel als auch im Weinviertel gegeben.

00:02:50

*Clara Hahn:* Da kann ich eigentlich gleich mit der ersten Frage anschließen: Was bedeutet nach Ihrer Definition Hintaus? Was ist eigentlich ein Hintausbereich?

00:02:59

*Helma Hamader:* Der Hintausbereich ist auch in der Raumordnung definiert. Im Raumordnungsgesetz wird dieser als Übergangsbereich zwischen Bauland und Grünland festgelegt. Diese Formulierung stellt ein maßgebliches Kriterium dar, auch wenn dieses vielleicht fachlich und/oder historisch, mit dem Strukturwandel teilweise nicht mehr konform geht. Aus raumordnungsfachlicher Sicht findet diese Formulierung jedoch weiterhin eine Berechtigung. Ein sehr wesentliches Kriterium ist natürlich der Begriff des „Hintaus“ an sich. Teil der Definition ist, dass für ein Hintaus ein Voraus gegeben sein muss und damit erschließungstechnisch anders zu behandeln als Bauland ohne diese Zusatzdefinition.

00:03:53

*Clara Hahn:* Zu der Widmungskategorie Bauland Agrargebiet Hintaus. Was war so die Motivation und allgemein der Zweck, die das diese Hintausbereiche in die Gesetzgebung mit reinzunehmen?

00:04:08

*Helma Hamader:* Das war vor meiner aktiven Zeit in der örtlichen Raumordnung, laut Recherche 2002.

00:04:11

*Clara Hahn:* Und wissen Sie genau in welchem Jahr das war, weil ich habe da kaum Aufzeichnungen gefunden.

00:04:16

*Helma Hamader:* Ich empfehle Ihren Betreuer Arthur Kanonier zu fragen und den Motivenbericht einzusehen.

00:04:16

*Clara Hahn:* Okay da werde ich dann nochmal nachfragen. Was sind so die, könnten Sie sagen, was die Vorteile von Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche ist gegenüber von Bauland-Agrargebiet, Grünland - landwirtschaftlichen Hofstellen usw.?

00:04:38

*Helma Hamader:* Ja. Der maßgebliche Unterschied ist, dass im Grünland nur Landwirte mit Erforderlichkeitsnachweis bauen dürfen und nur Wirtschaftsgebäude, da die Neuerrichtung eines Wohnhauses im Grünland ohne entsprechende Widmung (Bauland oder Gho)

nicht zulässig ist. Darüber hinaus können im Bauland-Agrargebiet, egal ob mit oder ohne Einschränkung „Hintaus“, auch Nicht-Landwirte ohne Erforderlichkeitsnachweis bauen dürfen. Und die Erforderlichkeit – wie im Grünland - ist nicht nachzuweisen.

00:05:12

*Clara Hahn:* Das ist jetzt eine Widmung, die so in den, also in der Ausführung bundesweit relativ einzigartig ist. Wenn Sie jetzt sagen, das war vor ihrer Zeit, wissen Sie wahrscheinlich nicht, ob es da, ob man sich da irgendwo an irgendwelchen anderen Nachbarländern angehalten hat oder man sich an anderen Ländern orientiert hat.

00:05:31

*Helma Hamader:* Nein.

00:05:34

*Clara Hahn:* Ja, wissen Sie, wer da vielleicht mehr dazu wissen könnte?

00:05:42

*Helma Hamader:* Entweder der Gilbert Pomaroli und sonst die Anna-Stellner-Bichler, diese ist noch im Dienst, aber nur noch bis Mai oder Juni.

00:05:49

*Clara Hahn:* Die hat, glaube ich eh auch das Rechtskommentar verfasst.

00:05:52

*Helma Hamader:* Genau. Sie weiß das sicher auch, die können Sie sicher telefonisch oder per E-Mail fragen.

00:05:57

*Clara Hahn:* Ja, okay, das ist super.

00:05:59

*Helma Hamader:* Aber wie gesagt, sie geht bald in Pension. Sie weiß jedoch sicher am besten Bescheid.

00:06:03

*Clara Hahn:* Ja, das ist eine gute Idee. Genau, ein Leitziel vom NÖ ROG ist ja zum Beispiel das Anstreben einer möglichst flächensparenden und verdichteten Siedlungsstruktur. Sie haben gemeint, die Widmung ist nach wie vor wichtig. Jetzt wollte ich die Frage stellen, finden Sie diese die Widmung widerspricht diesem Leitziel der verdichteten Siedlungsstruktur, wenn man die Wohnnutzung ausschließt, auf Bauland-Agrargebiet.

00:06:46

*Helma Hamader:* Nein, es gibt ja, in anderen Bundesländern gibt es die Mischnutzung oder das Mischgebiet. Diese gibt es in Niederösterreich nicht. Jedoch erfüllt diese Funktion teilweise das Bauland-Agrargebiet. Die gewerbliche Nutzung in Kombination mit Wohnen ist manchmal ein Problem. Vor allem in kleineren Betriebe und ja, ich würde fast sagen nur Kleingewerbe. Mittelgewerbe ist teilweise schon zu groß für Bauland-Agrargebiet. Oftmals ist es das Bestreben familiär geführter Betriebe in der Nähe zu wohnen. Trotzdem ist eine strukturelle Trennung sinnvoll. Aus vielen Landwirtschaften haben sich im Zusammenhang mit dem strukturellen Wandel sehr viele Gewerbebetriebe aus der Landwirtschaft, herausentwickelt. Daher ist das Bauland-Agrargebiet-Hintaus als Baulandwidmung zwischen Mischgebiet, Gewerbegebiet und Landwirtschaftsgebiet zu sehen. Landwirtschaftliche Hallen heutzutage sind von der Baustruktur schon in einer ähnlichen Struktur wie Kleinbetriebe oder Klein- und Mittelbetriebe einzuordnen. Daher ist die bauliche Struktur ähnlich, jedoch ist in diesen Bereichen das Wohnen ausgeschlossen ist. Daher ist die Frage nach einer baulichen Verdichtung im BA-Hintaus weniger relevant, weil diese ähnlich einem Gewerbebetrieb zu beurteilen ist.

00:08:35

*Clara Hahn:* Nur nicht Wohnnutzung, sondern in einer anderen Form betrieblicher Nutzung.

00:08:41

*Helma Hamader:* Genau.

00:08:42

*Clara Hahn:* Daran anschließend stellt sich auch so die Frage bezogen auf den Strukturwandel der Landwirtschaft. Landwirtschaftliche Betriebe werden immer weniger oder Wirtschaftsgebäude stehen öfters leer. Sehen Sie da eine Chance, diese Wirtschaftsgebäude schon auch umzunutzen für andere betriebliche Nutzungen?

00:09:01

*Helma Hamader:* Ja, das ist keine Chance, das passiert schon in der Praxis. Also die Gebäude werden umgenutzt. Kein Landwirt wird, wenn er nicht besondere Gründe hat, jetzt Gebäude verfallen lassen. Also teilweise werden sie im gleichen Betrieb weiterverwendet. Der hat sich halt gewandelt von Landwirtschaft auf Gewerbe. Teilweise ist es ja ein landwirtschafts-affines Gewerbe und teilweise sind es andere Betriebe, also andere Betriebe oder der Nachbar nimmts dazu oder was auch immer. Und wenn jemand nicht verkaufen will und es leer steht, dann wird es leer stehen. Da haben wir sowieso keine Handhabe.

00:09:46

*Clara Hahn:* Gibt es da irgendwelche Konzepte vom Land, die da ansetzen?

00:09:54

*Helma Hamader:* Nein. Derzeit sind mir dazu keine bekannt.

00:09:55

*Clara Hahn:* Genau, im NÖ ROG ist die Definition von Hintaus Bereichen meiner Meinung noch relativ offen. Es steht dieses kann im Übergang zum Grünland festgelegt werden. Aber es wird jetzt nicht näher definiert. Es gibt nicht noch irgendwelche näheren Festlegungen dazu. Wissen Sie, ob das also absichtlich so offen gewählt wird oder ob es Beabsichtigungen gibt, das konkreter zu definieren?

00:10:29

*Helma Hamader:* Nein da müsste ich jetzt mutmaßen, weil das zu einer Zeit... Da müsste man die Motivenberichte von damals lesen. Ja, so offen wie es am Anfang klingt, ist es nicht, weil das, wir im Eingang schon gesagt haben, das Hintaus bedingt ein Voraus. Und demnach kann ein Hintaus nicht irgendwo liegen, sondern der räumliche Bereich ist ziemlich begrenzt, auch wenn sich der teilweise über den Hintausweg hinaus erstrecken kann. Aber dann ist es fertig und nachdem es nur im Übergangsbereich von Bauland zum Grünland sein kann, kann er nicht irgendwo in der Siedlung irgendwo drinnen verbleiben, weil wenn quasi der Hintausbereich in die Siedlung hineinwächst, dann ist es kein Hintausbereich mehr.

00:12:15

*Clara Hahn:* Das ist interessant, dass Sie das sagen, weil ich habe nämlich ein bisschen recherchiert und habe versucht, alle möglichen Hintausbereiche zu finden, wie sie in der Widmung bestehen und habe zum Beispiel gefunden, also Hollabrunn werden Sie kennen, das ist ein typischer Hintausbereich. Und dann habe ich in Bad Vöslau, ich weiß nicht, ob Sie die Gemeinde kennen, auch gewidmete Hintausbereiche aufgefunden, die aber so in die Siedlung reinragen. Also da ist das Grünland, das geht da weiter und die Hintausbereiche sind aber da.

00:12:46

*Helma Hamader:* Ja das widerspricht an und für sich dem ROG und gehört bereinigt, wurde jedoch in manchen Bereichen noch nicht umgesetzt.

00:12:57

*Clara Hahn:* Das kann halt dann vorkommen...

00:12:57

*Helma Hamader:* Ja, in der Regel wird also von unserer Seite schon angeregt, das zu ändern. Aber das ist halt in der Vergangenheit nicht immer passiert.

00:13:07

*Clara Hahn:* Okay. Ja, genau das habe ich mich nämlich dann eben gefragt, was dann eigentlich die Definition ist...

00:13:12

*Helma Hamader:* Aber eigentlich sind das die klassischen, wenn sie un bebaut sind, sind das sowieso die klassischen Innenverdichtungsbereiche und wären im Zuge einer strategischen Planung von einer Gemeinde einmal zu bearbeiten.

00:13:24

*Clara Hahn:* Ja, genau, weil eben solche Flächen, finde ich, würden sich eigentlich gut eignen, um da z.B. nachzuverdichten.

00:13:30

*Helma Hamader:* Weil diese alte in dem Fall ehemals festgelegte Hintausbereichswidmung ja nicht mehr der ursprünglichen Intention entspricht.

00:13:43

*Clara Hahn:* Genau.

00:13:43

*Helma Hamader:* Es gibt dort wahrscheinlich keine Landwirtschaftsbetriebe mehr. Möglicherweise gehört das Hintaus auch schon wem anderen als wie dem Voraus. Also von daher ist da eigentlich Handlungsbedarf für die Gemeinde gegeben.

00:13:56

*Clara Hahn:* Okay.

00:14:06

*Clara Hahn:* Das heißt Hintaus soll schon immer, wie es auch im Gesetz steht, im Übergang zum Grünland stattfinden.

00:14:15

*Helma Hamader:* Ja.

00:14:16

*Clara Hahn:* Würden Sie sagen, es braucht dann immer auch den Hintausweg.

00:14:24

*Helma Hamader:* Nein. Hintausweg, da gibt es den Klassiker im Weinviertel. Aber es gibt ihn geländebedingt nicht immer. Man kann auch ein Hintaus haben, das keinen Hintausweg hat.

00:14:39

*Clara Hahn:* Es kann auch bebaut sein oder nicht bebaut sein?

00:14:41

*Helma Hamader:* Genau.

00:14:49

*Clara Hahn:* Ja, ich glaube, ein paar Fragen haben sich auch schon ergeben oder ein bisschen aufgelöst. Mir bleibt jetzt gar nicht mehr so viel über. Wollen Sie noch irgendwas sagen? Wollen Sie mir noch irgendwas zum Hintaus erzählen?

00:15:13

*Helma Hamader:* Da fällt mir jetzt ad hoc kein weiteres Thema ein.

00:15:16

*Clara Hahn:* Es gibt auch alle möglichen Beispiele von ihren Kollegen, vom NÖ Gestalten wie zum Beispiel Scheunen Stadel umgenutzt werden. Ich glaube, die sind aber nicht immer in der Hintausbereich-Widmung. Aber da gibt es ja immer wieder dann wieder Wohnnutzungen.

00:15:34

*Helma Hamader:* Ja das gibt es im Hintaus sicher nicht. Teilweise wurde früher die Widmung als BA ohne Wohnen formuliert. Das sieht man auch noch in alten Flächenwidmungsplänen das wird aber jetzt sukzessive bereinigt, da im Gesetz klar BA-Hintausbereich verankert ist.

00:15:55

*Clara Hahn:* Aber Sie glauben, die Widmung BA-H wird schon noch länger bleiben, so wie sie ist?

00:16:00

*Helma Hamader:* Ich glaube, es gibt unzählige Hintausbereiche, die wirklich Hintausbereiche sind und in diesen ist auch im Zusammenhang mit dem strukturellen Wandel das Erfordernis für gewidmete Hintausbereiche größer, weil insbesondere die Nebengewerblichen Tätigkeiten der Landwirte die Widmung erfordert.

00:16:24

*Clara Hahn:* Damit weiterhin noch Landwirtschaft betrieben werden kann in einer gewissen Form.

00:16:28

*Helma Hamader:* Ja genau. Egal ob es Weinbauern sind, die teilweise ins Gewerbe fallen z.B mit einer Flaschenwaschanlage oder Getreide oder Gemüseverarbeitung oder ein Mechaniker oder Forstwirtschaftsbetrieb oder ähnliche Gewerbearten. Zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe wird ergänzend oftmals ein Gewerbebetrieb eröffnet. In den Hintausbereichen wurden bereits eine Vielzahl von Betrieben eröffnet bzw. angesiedelt vom Installateur bis Forstwirt bis Winzer-Nebengewerbe.

00:17:21

*Clara Hahn:* Ja gut. Ja, ich könnte noch so eine Abschlussfrage stellen. Sie haben gesagt, Sie haben nebenberuflich oder in der Familie auch eine Landwirtschaft gehabt oder betrieben. Wie sehen Sie so die Zukunft von Landwirtschaft? Wird das weiterhin so im Vornaus, im Wohnhaus das Wohnen und Hintaus die Landwirtschaft betrieben?

00:17:55

*Helma Hamader:* In den Strukturen oder in den Siedlungsstrukturen, wo das quasi etabliert ist? Durchaus. In den Landschaftsbereichen, wo das Hintaus genug Platz bietet. Je größer die Landwirtschaften werden, desto schwieriger wird es natürlich, die Betriebsgebäude im Hintaus teilweise unterzubringen, wenn die Flächen nicht da sind. Das ist aber auch siedlungsstrukturell bedingt. In manchen Gegenden ist es leicht möglich, in anderen nicht.

00:18:35

*Clara Hahn:* Und würden Sie sagen Hintausbereiche sind schon ein typisches Weinviertler Phänomen?

00:18:41

*Helma Hamader:* Ja... Wald- und Weinviertel. Gibt es aber im Süden von Wien auch. Im Mostviertel eher weniger. Dadurch dass da die Landwirtschaften streusiedlungsbedingt im Grünland situiert sind.

00:19:09

*Clara Hahn:* Ja. Ich glaube, ich bin durch. Das ging jetzt schneller gegangen als gedacht. Danke für Ihre Expertise.

00:19:26

*Helma Hamader:* Ja für Fragen der legistischen Historie, wann was entstanden ist, empfehle bei Frau Mag. Stellner-Bichler anzufragen

00:19:38

*Clara Hahn:* Ja. Das ist eine Juristin?

00:19:43

*Helma Hamader:* Das ist eine Juristin ist, Sie ist die Stellvertreterin von der Abteilungsleitung RU1.

00:20:03

*Clara Hahn:* Okay. Super. Danke schön für den Tipp. Und dann werde ich die Aufnahme beenden.

## 15.2. Anhang 1.2.: Expert:inneninterview 2

Interviewpartner: Martin Rella

Unternehmen, Position im Unternehmen: Stadtgemeinde Bad Vöslau, Zentrums- und Wirtschaftskoordinator

Datum: 28.02.2023

Ort: Bad Vöslau

Dauer: 00:00 - 43:26

00:00:00

*Clara Hahn:* Gut. Ja. Also danke, dass Sie sich die Zeit genommen haben. Ich will jetzt mal kurz erzählen, worum es bei der Diplomarbeit geht und dann könnten wir eh schon in das Gespräch starten. Der Titel meiner Arbeit ist „Über die Zukunft der Hintausbereiche Niederösterreich“ und ich werde betreut von Professor Kanonier und der Universitätsassistentin Barbara Steinbrunner. Und ich stelle mir im Prinzip vier Haupt-Forschungsfragen. Zum ersten: Wie haben sich in diesem Bereich in Niederösterreich entwickelt? Und ich kläre auch ein bisschen den Begriff, was ist überhaupt hinter aus? Dann stelle ich mir die Frage: vor welchen Herausforderungen stehen Bereiche heute? Vor welchen Herausforderungen steht auch die Landwirtschaft in Niederösterreich? Dann schaue ich mir die rechtlichen Rahmenbedingungen an. Das hat vor allem mit der Widmung Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich, die es ja auch in Bad Vöslau gibt, zu tun. Und am Schluss stelle ich mir dann die Frage mit so einem Blick in die Zukunft: Was sind die Nutzungsperspektiven von nicht mehr genutzten Bereichen? Und schaue mir also praktische Beispiele an. Genau. So viel mal zum Thema der Arbeit. Wollen Sie sich zuerst einmal vorstellen, was Ihre Aufgaben sind in Bad Vöslau und Ihre berufliche Laufbahn so kurz umreißen?

00:01:35

*Martin Rella:* Ja, also ich habe auch Raumplanung studiert, ich habe 2002 angefangen, habe dann über 16 Jahre in einem Planungsbüro gearbeitet in Baden, war da auch als Ortsplaner für Bad Vöslau zuständig und habe jetzt vor knapp eineinhalb Jahren nach Bad Vöslau gewechselt und bin jetzt hier für Stadtplanung, Zentrumsentwicklung und für das Betriebsgebiet zuständig.

00:02:08

*Clara Hahn:* Sie sind seit eineinhalb Jahren hier. Könnten Sie mal mir ein bisschen was von der Siedlungsentwicklung erzählen? Wie sich so Bad Vöslau entwickelt hat in den letzten Jahren, wo hat sich besonders viel getan?

00:02:24

*Martin Rella:* Wir haben sicherlich einen sehr starken Siedlungsdruck, insbesondere in den letzten Jahren. Also die Bevölkerungsentwicklung war so bis in die 70er Jahre ja nicht so dynamisch, sag ich mal. Aber je mehr, mehr oder weniger der ganze Siedlungskörper aus Wien rauswandert, desto eher kommt man auch nach Bad Vöslau. Primär mal getrieben durch die Grundstückspreise. Und diesbezüglich hat sich schon sehr viel getan und so sind sehr viele Bauträger auch aufmerksam geworden auf Bad Vöslau und haben entsprechende Wohnungsanlagen errichtet. Und ja, also auch grundsätzlich die Einfamilienhausgebiete haben sich entsprechend bzw. auch die Baulandreserven, die dort bestanden haben, sehr stark reduziert dadurch, dass Bad Vöslau ja eigentlich fast zur Gänze durch Siedlungsgrenzen eingefasst ist. Da haben wir gar nicht die Möglichkeit, irgendwo großflächig nach außen noch zu widmen. Und dadurch fokussiert sich das noch mehr auf die bestehenden Baulandflächen.

00:03:21

*Clara Hahn:* Gibt es da auch einige Baulandreserven im Besitz von der Gemeinde?

00:03:26

*Martin Rella:* Die Gemeinde versucht immer wieder Liegenschaften zu kaufen, sofern sie leistbar sind und natürlich auch verfügbar sind und dann dementsprechend sie einer Bebauung zuzuführen. Uns geht es jetzt gar nicht so darum, dass man sagt, wir wollen jetzt unbedingt noch mehr Wohnungsanlagen haben oder weil wir sowieso einen starken Zuzug haben. Also wir sind eh dabei, das ein bisschen zu bremsen, weil wir mit der Infrastruktur nicht mehr hinterherkommen. Aber wir wollen natürlich, dass es, wenn es Bauland ist, auch auf den Markt kommt und dort auch wirklich genutzt wird, weil wir eben auch nicht mehr die Möglichkeit haben, irgendwo großartig auszudehnen.

00:04:02

*Clara Hahn:* Sind sie naturräumlich begrenzt oder wie haben Sie diese Grenzen nach welchen Merkmalen sind die festgelegt?

00:04:11

*Martin Rella:* Naja, die Siedlungsgrenzen, haben nicht wir festgelegt, sondern das Land. Aber wir haben hier natürlich, das ist alles Wienerwald. Der Wienerwald kommt hier, und hört hier auf [zeigt auf Luftbild von Bad Vöslau]. Das ist alles Landschaftsschutzgebiet. Und hier rundherum haben wir auch Natura 2000 und Europaschutzgebiet. Also in dem Bereich sind wir mit Schutzgebieten gesegnet, wenn man so will. Und die Lücken, die hier bestehen, die sind in unserem Entwicklungskonzept durch eigene Grenzen abgeschlossen. Also wir haben hier schon einen Entwicklungsbereich, aber eigentlich dann darüber hinaus hier in diese Weinbaugebiete hinein wollen wir eh nicht bzw. das wird man auch nie genehmigt kriegen mit dem Land also von dem her sind wir dann schon so realistisch, dass wir sagen, das hat einen Mehrwert und wir wollen das mehr oder weniger auch so erhalten. Hier im Osten ist das Betriebsgebiet, also in diese Richtung wird es auch keine Siedlungsentwicklung mehr in dem Sinne geben, weil wir diese Flächen aufgrund der Nähe zu Autobahn und hier auch mit dem Bahnanschluss eigentlich ganz gut sehen für so einen Standort und das auch dort die langfristige Perspektive ist.

00:05:18

*Clara Hahn:* Okay. Sie haben schon von den Weinbauflächen gesprochen. Mir stellt sich auch so die Frage, welche Rolle die Landwirtschaft in Bad Vöslau einnimmt. Können Sie mir da ein bisschen was über die Landwirtschaft in Bad Vöslau erzählen?

00:05:33

*Martin Rella:* Na ja, wir haben schon noch einige Heurigen Betriebe, die auch entsprechend diese Weinbauflächen bewirtschaften, also hier im sogenannten Veitinger Gebirge [zeigt auf Luftbild von Bad Vöslau]. Das sind auch sehr, sehr alte Reben, sehr alte Bestockung und in Urzeiten ist ja das Meer bis hier gegangen also wir haben hier mehr weniger einen Küstenrand gehabt und dadurch ist mehr oder weniger der Untergrund auch sehr gut geeignet für Weinbau. Es gibt auch noch ein paar Weinbausorten kultiviert, die es eigentlich fast gar nimmer gibt österreichweit. Und der Großteil ist natürlich Weinbau. Ja, also hier ist wie gesagt alles Wald hinten raus gibt es dann schon klassische Agrarflächen, aber es fokussiert sich sicher auf Weinbau.

00:06:20

*Clara Hahn:* Und dann in Verbindung auch mit den Heurigen gibt es gastronomische Nutzung.

00:06:23

*Martin Rella:* Ja, genau.

00:06:26

*Clara Hahn:* Konkret zu den Hintausbereichen. Ich bin auf Bad Vöslau gestoßen, weil es gar nicht so viele Gemeinden in Österreich gibt, die Hintausbereiche gewidmet haben und bin da eben auch auf Bad Vöslau gestoßen. Wissen Sie, wann die Hintausbereiche ausgewiesen wurden? In welchem Jahr?

00:06:46

*Martin Rella:* Das war 2007.

00:06:48

*Clara Hahn:* Okay. Und gab es da konkrete Überlegungen? Also sie sind ja vor allem hier angesetzt [zeigt auf Luftbild von Bad Vöslau]. Warum genau hier? Und wissen Sie was die konkreten Ziele waren.

00:07:05

*Martin Rella:* Wenn man sich quasi historisch die Entwicklung von Bad Vöslau anschaut, dann hat es ja Bad Vöslau oder Vöslau gegeben. Gainfarn als eigenen Ort, wobei der ursprünglich sogar größer war, und Großau und die das ist ja diese Brunnngasse und hier rauf die Breite Gasse das ist ja die ursprüngliche Siedlungsentwicklung [zeigt auf Luftbild von Bad Vöslau].

00:07:26

*Clara Hahn:* Okay.

00:07:27

*Martin Rella:* Das heißt, das ist ja von der Art her auch sicherlich die älteste Struktur in Gainfarn und wir haben das schon in unserem Bebauungsplan entsprechend gesichert durch Schutzzonen, wo wir gesagt haben, das hat einfach einen gewissen Charakter mit diesem, ich will jetzt nicht sagen, Hauer Häuser sind es ja nicht, aber einfach diese kleinstrukturierten landwirtschaftlichen Objekte und eben infolge des Siedlungsdrucks und dass eben diese hinteren Bereiche auch in dieser Lage sehr attraktiv sind, wurden damals die Hintausbereiche ausgewiesen. Da ist es sicher weniger darum gegangen zu sagen, wir wollen da hinten eine landwirtschaftliche Nutzung sichern, sondern vielmehr wir wollen eigentlich, dass die Wohnbebauung vorne an der Straße stattfindet und nicht hinten hinein in eine Wohnbebauung sich hineinzieht. Hätte man das nicht, dann kann man davon ausgehen, dass das jetzt sicherlich schon alles bebaut wäre. Wenn auch vielleicht nur mit vier Wohneinheiten, aber auch mit vier Wohneinheiten, wenn man sie entsprechend parzelliert, bringt man dann hohe Dichte zusammen. Und es war eben das Ziel, diesen dörflichen Charakter, den eigentlich Gainfarn hat zu erhalten und sicherlich auch in gewisser Art und Weise, die Betriebe dort zu schützen. Die bestehenden Betriebe nutzen das sehr wohl auch, dass sie da hinten hinaus eben ihre landwirtschaftlichen Hallen usw. haben. Aber so viele gibt es halt auch nicht mehr wie früher. Deswegen man kann schon davon ausgehen, dass das der Großteil eine klassische Wohnnutzung ist und wir das einfach nur nicht wollen, dass wenn das dann mal verkauft wird oder vererbt wird oder was auch immer, dass dann diese Hintausbereiche vielleicht auch im Hinblick auf potenzielles Konfliktpotenzial mit dem Nachbarn, der das landwirtschaftlich nutzt, dass die dann zu intensiv genutzt werden für eine Wohnbebauung.

00:09:12

*Clara Hahn:* Auch dass es nicht zu dicht wird, also dass dieser dörfliche Charakter erhalten wird.

00:09:17

*Martin Rella:* Es ist vorne durchaus dicht, also es ist ja geschlossene Bauweise teilweise, wo das Haus an Haus steht und hinten raus wird es natürlich weniger dicht, weil dort einfach die Nutzungen anders sind. Ich meine hier [zeigt auf Luftbild von Bad Vöslau], man hat ja schon einen Block, innen liegenden Grünbereich, der zwar Bauland ist, aber eben wir nicht wollen, dass diese Siedlungstätigkeit sich da so hineinzieht.

00:09:48

*Clara Hahn:* Und wissen Sie, ob da damals auch überlegt wurde, punktuell Bereiche auszuweisen? Oder ist es da wirklich darum gegangen, eine ganze Zone auszuweisen?

00:10:06

*Martin Rella:* Ich habe mir den Erläuterungsbericht von damals rausgesucht. Also da steht nicht wirklich viel drin, aber ich meine gut,

damals wurde auch noch nicht so viel geschrieben, sage ich einmal. Es war sicher ganz klar, dass Wohnen da hinten hintaus zu verhindern und diese dörfliche Struktur zu erhalten.

00:10:23

*Clara Hahn:* Ja.

00:10:24

*Martin Rella:* Man kann ja niemanden oder bis zu einem gewissen Grade verhindern, dass ein Gebäude abgebrochen wird. Wenn ich aber die Attraktivität einer Liegenschaft einschränke, in dem ich sage naja, ich habe vorne einen Bereich, da kann ich dann eigentlich wirklich nur noch Wohnungsnutzung machen. Da wird's schon mal für viele Bauträger uninteressanter. Und auf diese Art und Weise konnten wir doch einigen Druck von diesen Flächen nehmen. Und es sind jetzt auch durchaus noch die Ur-Gainfarner und Ur-Vöslauer, die dort auch noch wohnen. Und sicherlich, wenn es verkauft wird, dann kaufen das dann eher Leute, die das auch schätzen, die sagen okay, dass diese eingeschossige oder diese Gebäudestruktur, das hat einen gewissen Liebhaberwert. Das wird dann auch teilweise sehr aufwendig und liebevoll saniert. Und so ist es ein probates Mittel, diese Struktur auch erhalten zu können.

00:11:19

*Clara Hahn:* Jetzt ist es so, dass mittlerweile, also ich nehme an, es hat sich vielleicht so ein bisschen entwickelt, die Hintausbereiche vor allem hier nicht ins Grünland übergehen. Und im NÖ ROG wird das ja so definiert. Es gibt da nicht viel Definition, aber es sagt aus, der Hintausbereich soll im Übergang zum Grünen festgelegt werden. Hat sich das jetzt so mit der Zeit entwickelt, dass das Bauland eigentlich schon angrenzt, oder war das von Anfang an eigentlich so die Situation?

00:11:52

*Martin Rella:* Die Situation, wie sie jetzt ist, die war vor 2007 auch schon so, also da war das auch schon hier drin in Bauland-Wohngebiet [zeigt auf Luftbild von Bad Vöslau] und ich meine das mit dem angrenzenden Grünland das ist der klassische Anwendungsfall, dass man sagt ja man hat das Wohngebäude, dann hat man da die landwirtschaftlichen Objekte und da gibt es hinten noch irgendeine Gasse, wo der Bauer direkt auf sein Feld hinausfahren kann. Also in diesen klassischen Straßendörfern lässt sich das anwenden. Und da ist auch, sag ich einmal, dieser Zweck, den man vielleicht mit den Hintausbereichen erzielen wollte, auch erfüllt. Ja, wie gesagt, bei uns war der Fokus nicht so auf der landwirtschaftlichen Sicht, sondern eben darauf, dass man die Struktur erhält und das Wohnen dort nicht hinein geht. Also dadurch, dass, auch wenn es Bauland-Agrargebiet ist, man muss fast sagen vereinzelt, nur landwirtschaftliche Betriebe bestehen. Da wäre es eigentlich überschießend zu sagen, man macht das für die Landwirtschaft, aber es ist ein funktionierendes Mittel, um das Wohnen auszuschließen.

00:12:51

*Clara Hahn:* Das ist eigentlich eher so ein Mittel zum Zweck, um das Wohnen auszuschließen.

00:12:56

*Martin Rella:* Wir hätten ansonsten hier irgendwas anderes reinwidmen müssen. Zurückgehen auf Grünland oder irgendwelche komplizierten Konstrukte im Bebauungsplan und so bleibt es ja Bauland und kann auch bebaut werden. Es hat halt einfach nur eine Nutzungseinschränkung und das war halt einfach damals am einfachsten, diesen Weg zu gehen, weil das den geringsten Eingriff bedeutet hat.

00:13:18

*Clara Hahn:* Das heißt, es gibt jetzt auch nicht Pläne oder Bestrebungen, das Bauland-Agrargebiet-Hintaus in der Widmung zu ändern. Also das soll auch so bleiben mit den Hintausbereichen.

00:13:31

*Martin Rella:* Das soll eigentlich auch so bleiben, weil wir ja eben die Struktur, die dort herrscht, diesen dörflichen Charakter erhalten wollen. Wenn wir das öffnen, wird sich natürlich der Erholungsdruck dorthin verlagern, auch wenn ein Bauträger dann vielleicht dort eben eh nicht zu hoch bauen kann und nicht so dicht bauen kann. Wobei teilweise sind es eben doch hohe Dichten, weil hinten vielleicht eine Halle steht und ich das ja berücksichtigen muss. Aber es ist ja nicht so, dass die Bauträger zu uns kommen und sagen, wir würden gerne dort bauen und uns fragt „wie stellt ihr euch das vor?“. Sondern die planen mehr oder weniger im Geheimen und reichen was ein. Und danach ist der Zug oft abgefahren. Deswegen müssen wir einfach schauen, dass wir eher restriktiv in den Festlegungen sind. Und wenn da einer kommt und sagt: „na können wir da nicht bisschen die Grenze verschieben, ich würde gerne das Projekt machen“, da gibt es bei uns auch einen Gestaltungsbeirat und ein Gremium, das solche Sachen dann beurteilt. Dann ist es nicht auszuschließen, dass die gesetzt wird. Aber wir werden es nicht a priori von vornherein öffnen und dann mehr oder weniger sagen naja, dann schauen wir, was passiert. Also dafür gibt es leider viel zu viele Negativebeispiele aus der Vergangenheit.

00:14:49

*Clara Hahn:* Hier gibt es ja auch noch Hintausbereiche, die an die Freifläche, Freihaltefläche, angrenzen. Jetzt haben sie gesagt, die Siedlungsgrenzen grenzen eigentlich vor allem im Westen relativ stark ein. Würde sich dann nicht hier anbieten, theoretisch diese Fläche, die schon im Siedlungsverband vorherrscht, weiter zu verdichten, also hier Innenentwicklung vorzunehmen [zeigt auf BA-H Zone 4 in Bad Vöslau im Luftbild, siehe Abb. 71]? Oder ist das eher ausgeschlossen?

00:15:24

*Martin Rella:* Na ja, das ist, wenn man quasi von Vöslau nach Gainfarn fährt, auch wenn die Katastralgemeinde Grenze nicht hier verläuft [zeigt auf Luftbild von Bad Vöslau], die verläuft hier also eigentlich mitten durch den Siedlungskern, wenn man so will. Aber wenn man überfährt, dann nimmt man eigentlich ab hier richtig wahr, man ist in Gainfarn. Und wir haben da hier quasi den Wienerwald, dann den Schlosspark von da vom Schloss Gainfarn und dann geht es hier eben über in diese Freifläche und dann hier so weiter, dann über den Grüngürtel, den Wasserleitungsweg. Das bietet mehr oder weniger so eine imaginäre Grenze zwischen dem Siedlungskörper

von Gainfarn oder den historischen Siedlungskörper von Gainfarn und Bad Vöslau. Und diese Flächen werden ja durchaus auch noch für Weinbau genutzt im Moment.

00:16:05

*Clara Hahn:* Ja, vor allem hier im Norden

00:16:08

*Martin Rella:* Ja. Also ich kann jetzt nicht sagen, was es in 30 Jahren oder so ist, aber momentan ist es schon so, dass man das bewusst freihält vorzunehmen [zeigt auf BA-H Zone 4 in Bad Vöslau im Luftbild, siehe Abb. 71], um eben diese Siedlungsgliederung zwischen Gainfarn und Vöslau auch noch räumlich wahrnehmen zu können. Auch wenn das natürlich alles eine Gemeinde ist, aber eben aus dem historischen Wachstum. Früher war ja auch Großau eine eigene Gemeinde, also haben alle einen Bürgermeister gehabt usw. und dann ist das zusammengelegt worden. So gibt es aber trotzdem noch dieses persönliche Bewusstsein: „ich bin ein Großauer, ich bin ein Gainfarn und ich bin ein Vöslauer“. Ja und wir wollen dem quasi auch nicht mit Gewalt entgegenwirken und sagen, wir tun das jetzt da zusammenführen, es ist eh zusammengewachsen. Aber gerade dieser Bereich da beim Schloss, das ist halt etwas, was immer schon so war und auch emotional aufgeladen ist. Ich kann mir jetzt noch keine Argumentation vorstellen, mit der man hier eine Baulandwidmung reinlegen könnte. Es ist auch explizit im Entwicklungskonzept als Freihaltebereich vorgesehen. Dass man sagt, eben genau diese Grünverbindung [zeigt auf Gfrei gewidmete Fläche im Anschluss an BA-H Zone 4, siehe Abb. 71], dass man die erhält.

00:17:20

*Clara Hahn:* Ja genau, Also es gibt das Ziel Sicherung und Erhaltung besonders wertvoller innerstädtische Grünräume durch entsprechende Widmung. Ja, das wäre das.

00:17:27

*Martin Rella:* Ja genau.

00:17:28

*Clara Hahn:* Okay, das heißt das ist eher vorgesehen als Pufferzone, quasi zwischen den zwei Ortsteilen.

00:17:34

*Martin Rella:* Genau. Wir haben ja hier auch eine Agramnutzung und hier eine Wohnbaunutzung [zeigt auf Luftbild]. Aber ich meine, es ist immer so, man baut sich sein Haus und dann beschwert man sich, dass es beim Nachbarn vielleicht nicht so gut riecht oder man baut sich ein Haus und dann beschwert man sich, dass die Autobahn so laut ist. Das sind Dinge, die man vorher hätte wissen können, aber sie fallen einem dann im Laufe der Jahre erst auf. Und um diese Konflikte eben von vornherein hinten zu halten werden wir das jetzt nicht unbedingt zusammenführen.

00:18:04

*Clara Hahn:* Also hier ist es ja, glaube ich Weinbau. Ist hier die Fläche auch öffentlich zugänglich [zeigt auf Gfrei gewidmete Fläche im Anschluss an BA-H Zone 4, siehe Abb. 71]? Ist das so wie ein Park, kann man sich das so vorstellen?

00:18:20

*Martin Rella:* Nein, es ist an und für sich quasi nur von den landwirtschaftlichen Betrieben hinten raus erreichbar. Ich bin nicht sicher, ob man da entlang des Baches nach hinten gehen kann [zeigt auf Luftbild]. Also da geht entlang ein Fußweg, da kann man entlang gehen. Ich weiß nicht genau, ob man da rein kann. Das weiß ich nicht. Man kann auf alle Fälle hier rauf und da wo der Wasserleitungsweg verläuft. Aber es ist jetzt nicht so, dass dort irgendetwas Besonderes stattfindet, dass man sagt, es ist jetzt so interessant für jemanden, dorthin zu gehen.

00:18:53

*Clara Hahn:* Das befindet sich auch im Privatbesitz.

00:18:55

*Martin Rella:* Das befindet sich im Privatbesitz.

00:19:03

*Clara Hahn:* Okay. Das heißt, es gab zum Beispiel von den Bürger:innen auch keine... die haben sich zum Beispiel gegen die Hintausbereiche damals nicht besonders aufgeregt. Oder gab es irgendwie Aufruhr, dass es so gewidmet wurde? Also ich meine, es gibt immer Stellungnahmen, vielleicht gab's da irgendwas?

00:19:26

*Martin Rella:* Gut ich war damals bei dem Verfahren nicht dabei. Ich habe versucht, das in den Unterlagen herauszufinden. Da hätte ich jetzt nichts großartig gefunden. Ich weiß nicht wie das mit den Stellungnahmen gelaufen ist. Grundsätzlich ist es so, dass aufgrund der damaligen Struktur, wo sicherlich noch mehr landwirtschaftliche Betriebe waren, das nicht so negativ gesehen wurde und die Leute ja auch gesagt haben: „Naja, solange ich vorne mein Haus machen kann, ist das schon okay“. Und es war auch nicht so, dass man sagt, ich kann das dahinten jetzt für 500€/Quadratmeter verkaufen, wie es jetzt ist. Ja, also die Bodenpreise sind ja astronomisch gestiegen, muss man ja fast sagen. Und sicherlich für die Erben oder jemand, der jetzt kein Landwirt ist oder dort aufgewachsen ist und dort immer gewohnt hat, da wäre es natürlich ein starker Eingriff. Wenn man jetzt sagt, man würde das jetzt machen. Ja, aber damals hätte ich es nicht mitbekommen, dass das ein großes Thema war.

00:20:26

*Clara Hahn:* Und umgekehrt. Gibt es heute irgendwelche, Anfragen von Bürger:innen, dass die Hintausbereiche aufgelöst werden sollen oder dass das irgendwie anders gewidmet werden soll?

00:20:42

*Martin Rella:* Nein also, bis jetzt eigentlich nicht. Es kommen immer wieder Anfragen, eben nach Bauland Erweiterungen, aber die scheitern eben oftmals daran, dass Siedlungsgrenzen bestehen. Aber Agrarbereiche und die Hintausbereiche werden eigentlich so wie sie sind akzeptiert. Da ist mir nicht bekannt, dass da aktuell auch irgendjemand angefragt hätte.

00:21:05

*Clara Hahn:* Es gab glaube ich im letzten Jahr eine Änderung von einer Parzelle im Hintausbereich. Ich glaube, das ging dann nur um die Verschiebung von Grenzen. Ich weiß nicht, ob Sie das noch wissen.

00:21:21

*Martin Rella:* Ja. Warum auch immer das entstanden ist, aber da ist halt quasi ein Wohnhaus im Hintausbereich gestanden. Was eigentlich nicht die Idee dahinter war. Und wir haben damals eine Generalüberarbeitung des Flächenwidmungsplans gemacht und da sind solche Sachen aufgefallen und wenn jetzt schon was steht, warum auch immer das dort entstanden ist, kann auch sein, dass das damals bei der Ausweisung von Hintausbereichen übersehen wurde, dass da schon eine Wohnnutzung bestanden hat, da haben wir das mehr oder weniger nur dem Bestand angepasst.

00:21:53

*Clara Hahn:* Okay, ich verstehe.

00:21:54

*Martin Rella:* Das war jetzt nicht so, dass wir gesagt hätten, naja, da braucht man das eigentlich nicht mehr. Sondern es war einfach die Nutzung nicht mehr konform.

00:22:04

*Clara Hahn:* Und in Bad Vöslau könnte man eigentlich sagen, ist das ist so der Agrarcluster oder? Vereinzelt finden zwar noch da auch Agramnutzungen statt [zeigt auf Flächen an Stelle auf dem Luftbild], aber das ist so der größte Cluster.

00:22:26

*Martin Rella:* Ich glaube das ist kein Agrar-Gebiet [zeigt auf Flächen an Stelle auf dem Luftbild]. Das wäre mir neu. Und das dahinten oben, das ist die Sektkellerei Schlumberger.

00:22:49

*Clara Hahn:* Ah, okay.

00:22:50

*Martin Rella:* Und die haben da ihren Ursprung. Und das war so, der Sekt-Keller, das war ja ein Weinbaubetrieb. Deswegen ist das mehr oder weniger historisch noch Bauland-Agrargebiet. Spielt aber da keine Rolle, weil es ja eben diese landwirtschaftliche Nutzung nach wie vor hat und auch unter Denkmalschutz steht. Also da gibt es aber auch keine Bestrebungen. Also es wird dort nicht mehr großartig produziert ist, also da wurde nach Wien abgewandert oder ins Burgenland, aber es hat halt noch historischen Charakter. Es gibt dort Führungen und solche Sachen. Aber sicherlich, wir haben hier quasi im historischen Ortskern von Gainfarn und in Großau die Agrargebiete. Aber was man hier eh auch sieht, wenn man sich das anschaut. Eigentlich reden wir ja hier in dem Bereich ja auch von keiner landwirtschaftlichen Nutzung, sondern von einer Wohnnutzung [BA Widmung westlich der BA-H Zonen, siehe Abb. 71]. Wir wollten das eigentlich im letzten Verfahren anpassen in dem wir gesagt, naja gehen wir von Bauland Agrargebiet auf Bauland-Wohngebiet. Nur da hat uns das Raumplanungsgesetz einen Strich durch die Rechnung gemacht, weil ich ja bei der Widmungsänderung, auch wenn ich die Art des Baulandes nur ändere, einen Baulandsicherungsvertrag für leerstehende Liegenschaften abschließen muss. Und wir haben da zwischendurch noch ein paar Baulandreserven. Und wie das aufgepoppt ist, haben natürlich die Einwohner gesagt: „Naja Moment einmal. Ich meine, ich habe zwar nichts dagegen, wenn ihr Bauland Wohngebiet draus macht, aber ich unterschreibe keinen Vertrag, dass ich das innerhalb einer Frist bebaue oder vielleicht sogar verkaufe.“ Und da hat's natürlich dann einen Aufschrei gegeben und dann war das nicht möglich, gegen den Grundeigentümer so eine Widmung durchzusetzen, wenn der sagt, ich unterschreibe das nicht. Das Land hat gesagt, ihr müsst das unterschreiben, das Gesetz sieht es vor. Da ist noch eine gewisse Lücke im Gesetz, sage ich einmal, dass man solche Sachen nicht anpassen kann. Weil das wäre ja eigentlich jetzt fatal, wenn jetzt ein Landwirt daherkäme und sagt: „naja, es ist Agrargebiet, ich kann ja hier jetzt einen landwirtschaftlichen Betrieb reinmachen“. Das passt nicht mehr in diese Siedlungsstruktur rein. Aber es zu ändern ist eben mit der momentanen gesetzlichen Grundlage auch nicht möglich.

00:24:43

*Clara Hahn:* Okay, ja, das ist ja interessant, weil eben, es unterscheidet sich ja jetzt zum Beispiel nicht zu den gegenüberliegenden Grundstück.

00:24:49

*Martin Rella:* Auch hier hat man historisch wahrscheinlich entlang der Hauptstraße ursprünglich durchaus landwirtschaftliche Nutzungen gehabt bzw. war eben, die gesamte Ortsstruktur so landwirtschaftlich geprägt, dass man gesagt hat, naja, man macht jetzt kein Bauland Wohngebiet da rein, weil das hat ja wieder einen anderen Schutzanspruch. Und das Bauland-Agrargebiet wie es halt am Land riecht, sage ich jetzt einmal, dann konfliktfreier ist. Aber die Entwicklung der letzten Jahre hat eben die Landwirtschaft weiter zurückgedrängt. Das sind weniger Betriebe, die vielleicht größer sind, aber dann entstehen dann eben Bereiche, die halt gar keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr aufweisen. Und wie gesagt, wir wollten es eh anpassen, aber das hat nicht funktioniert. Auf der anderen Seite haben wir hier aber auch das BA vergrößert, weil hier ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht, ein Heurigen, der da hinten auch seine Maschinenhallen hat und so, und das hätte dann wiederum nicht ins Bauland-Wohngebiet gepasst. Es hat auch insofern vielleicht einen Vorteil, weil ich ja im BA Gebiet ja sowieso auf vier Wohneinheiten beschränkt bin. Ich meine, wir haben es jetzt auch hier überall auf zwei Wohneinheiten beschränkt pro Liegenschaft. Eben um zu verhindern, dass da jetzt mittendrin irgendwo eine Wohnhausanlage reingepflanzt wird.

00:26:02

*Clara Hahn:* Also im Agrargebiet oder?

00:26:04

*Martin Rella:* Nein, im BA-Gebiet kann ich es nicht beschränken, aber ich kann es im B-W-Gebiet kann ich es beschränken. Und da haben wir es jetzt hier überall, auf zwei oder drei Wohneinheiten beschränkt [zeigt auf das Luftbild], eben auch zum Schutz dieser Siedlungsstruktur. Ja und im BA ist es ja sowieso auf maximal vier Wohneinheiten per Gesetz beschränkt. Und wir hätten dann gesagt okay, wir gehen hier auch ins Wohngebiet und beschränken uns auf 2 Wohneinheiten. Aber es war halt nicht möglich.

00:26:31

*Clara Hahn:* Okay, verstehe. Gibt es in Bad Vöslau jetzt besondere Standorte, wo jetzt Bebauung gerade stattfindet, in größerem Rahmen, also verdichteter Bau im Siedlungsverband?

00:26:47

*Martin Rella:* Naja, also hier in Gainfarn gibt es eigentlich noch dichtere Verbauung im Moment gar nicht. Weil das ja eben auch durch die Widmung Großteils eingehalten wird. Diese Liegenschaft, die wird jetzt bebaut [zeigt auf dem Luftbild], das sind nicht Einfamilienhäuser, sondern so Doppelhäusern, die halt eher von der Struktur reinpassen.

00:27:21

*Clara Hahn:* Ist das von der Gemeinde ein Projekt?

00:27:23

*Martin Rella:* Das war eine Liegenschaft der Gemeinde, die haben wir verkauft. Da haben wir ein Ausschreibungsverfahren gemacht wo wir uns vorher die Bebauungskonzepte vorlegen haben lassen und wir haben uns das angeschaut und dann haben wir uns mehr oder weniger für einen entschieden, wo dann das finanzielle Angebot gepasst hat und eben auch die Bebauungsstruktur so ist, dass wir gesagt haben, das passt rein, das kann man sich vorstellen und funktioniert.

00:27:45

*Martin Rella:* Es ist ja auch vom Zuschnitt hier eine etwas schwierigere Liegenschaft [zeigt auf das Luftbild] und wir wollten da jetzt nicht unbedingt mit Gewalt eine Straße reinlegen, eine öffentliche Straße, weil die hätte dann eigentlich das sehr zerschnitten und dann kommen so Zipfel raus, die man gar nicht mehr bebauen kann. Und jetzt ist es so, dass halt das dem Bauträger, der das jetzt bebaut, selbst obliegt. Eine interne Erschließung zu machen hat für ihn den Vorteil, dass er halt nicht diese Abstände und die Straße selber nicht abtreten muss und er quasi sich das schon selber überlegen kann. Also ich finde das Konzept jetzt nicht so schlecht, was dort umgesetzt wird und von dem her war es sicherlich der richtige Weg. Aber wie gesagt, das ist eher nicht verdichtete Bebauung, sondern so wie es halt in der Umgebung entsprechend ist, wo wir durchaus verdichtete Standorte haben. Das ist hier in dem Bereich, das ist der Viertel Graben. Da ist der Sportplatz. Und hier ist eigentlich in der Vergangenheit sehr viel verdichteter Wohnbau entstanden. Und da sind auch noch ein paar Parzellen da frei, die eben dem Land usw. gehören. Und die werden auch das nicht mit Einfamilienhäusern, sondern eben mit verdichteten Bauweisen verdichten. Im Entwicklungskonzept selber ist dieser Bereich hier auch noch einer, wo man sagt, da kann eine höhere Verdichtung oder ist eine höhere Verdichtung verträglich. Ist jetzt auch Grünland-Freihaltefläche, also noch kein Bauland. Aber das wäre einfach aufgrund der Nähe zum Bahnhof eigentlich unsinnig, das jetzt nur mit zwei Wohneinheiten zu beschränken und zu sagen da kommen jetzt nur Einfamilienhäuser hin. Ja, und grundsätzlich gibt es ein Projekt, da ist dieses Areal zwischen Bad, das ist hier und dem Bahnhof, das sind ja einige Industriebrachen, ehemalige Kammgarnspinnerei und ehemalige Abfüllanlage von der Ottakringer Brauerei, die jetzt quasi auch tatsächlich leer sind. Und da gibt es aktuell die Erstellung eines Rahmenplans, der sich damit befasst: Na, wie kann man das Gesamtquartier gut entwickeln? Mit möglichst wenig Verkehr, aber auch die Standortgunst nutzen und doch eine entsprechende Dichte dort unterzubringen? Also da wird sich in der Zukunft sicherlich auch einiges tun. Und wir haben da noch hier in dem Bereich ist auch ein bisschen dichter, in der Franz Preminger Straße. Da gibt es schon ein paar Wohnhausanlagen bzw. halt immer entlang der Hauptachsen. Also wenn man jetzt ins Zentrum schaut. Man sieht's eh da, natürlich auch große Gebäude. Wobei, ob man das heutzutage auch noch mal so machen würde, ist eh fraglich. Aber damals war es halt modern und en vogue und da hat man das halt gemacht. Aber grundsätzlich haben wir eigentlich in dem Bereich raus geringeres Verdichtungspotenzial, eher im Stadtzentrum. Im Entwicklungskonzept ist ja auch eine Verdichtungszone festgelegt worden und auch resultierend aus den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes. Wenn man jetzt sich Gedanken machen muss darüber, wo sind eigentlich die gut erschlossenen Standorte in der Gemeinde? Und diese soll man dann auch für potenzielles Verdichtungspotenzial vorsehen. Also wir hätten uns auch dort gar nicht beschränken können in der Anzahl der Wohneinheiten oder so, aber es ist eh legitim, dass man sagt, da wo eh schon Infrastruktur vorhanden ist, da kann es ruhig auch dichter sein.

00:31:11

*Clara Hahn:* Ja. Okay, ich schaue jetzt noch durch was mir noch einfällt. Das meiste ist eh schon abgedeckt. Wenn wir noch mal zu den Hintausbereichen konkret gehen. In meiner Arbeit definiere ich vor allem am Anfang so die Hintausbereiche, grenze sie so ein bisschen ab. Und bei der Recherche ist vor allem aufgefallen, dass es relativ schwierig ist, diese charakteristischen Hintausbereiche abzugrenzen. Also ich versuche mit Kriterien da so ein bisschen einzuschränken, aber hab da auch schon andere Expertinnen befragt, was so deren nach deren Definition ein Hintausbereich ist. Deswegen auch an Sie die Frage: wie würden Sie einen Hintausbereich charakteristischerweise definieren?

00:32:15

*Martin Rella:* Na ja eh so an und für sich, wie das Gesetz das vorsieht. So macht es ja eh Sinn, dass man sagt, es gibt vorne an der Straße das Haupthaus mit der Einfahrt, ganz klassisch und dann schließen halt dahinter, wie es halt historisch gewachsen ist, meistens die Ställe an und dann fährt man hinten auf's Feld. Es gibt sicher noch etliche Ortschaften, auch z.B. Reichenau an der Rax gibt es auch noch solche Bereiche, wo wirklich vorne der Bauernhof ist und dann kommt der Stall und dann kommt das Feld. Und von hinten kann der Bauer genauso in seinen Bauernhof hineinfahren. Dort ist es aber komplett konfliktfrei, weil ja dahinter nichts anschließt. Und jeder kennt den Bauern und deswegen ist das kein Thema. Je urbaner ein Bereich wird, je weniger die Leute sich kennen oder je mehr man sich an

solchen Sachen stößt, desto wichtiger ist, dass man das vielleicht genau festlegt. Wie gesagt, unsere Intention war damals nicht so darauf zu schauen, was ist jetzt für die Landwirtschaft das Ideale. Sondern eigentlich zu sagen okay, wir haben dort landwirtschaftliche Nutzung, wir wollen das ja ein bisschen kanalisieren und wir wollen nicht, dass sich das zu sehr mit dem Wohnen vermischt, um eben diese Konfliktsituationen zu vermeiden. Wenn man sich jetzt das anschaut [zeigt auf BA-H Zone 1 und 2 von Bad Vöslau, siehe Abb. 71], dann liegt der Schluss nahe, dass man eigentlich da in dem Bereich einen Abstand hergenommen hat und dann einfach gesagt hat okay, das sind jetzt 50 Meter und alles was dahinter ist, ist dann ein Hintausbereich. Hier [zeigt auf BA-H Zone 3 von Bad Vöslau, siehe Abb. 71] ist man dann schon wieder mehr nach den Grundgrenzen gegangen, weil einfach auch dahinten viel mehr Platz ist für den Hintausbereich. Also man hätte es vermutlich auch eher an die Grenzen legen können. Aber dann hüpf es vermutlich so wild herum, dass das an der Intention wieder vorbeigeht.

00:34:06

*Clara Hahn:* Das heißt das [zeigt auf BA-H Zone 1, 2 und 3, siehe Abb. 71], das würden sie schon noch als Hintausbereich bezeichnen.

00:34:14

*Martin Rella:* Im Sinne des Gesetzes vielleicht nicht mehr. Weil teilweise die Flächen ja viel zu klein sind, dass es wirklich für landwirtschaftliches Objekt noch genutzt werden könnte. In dem Bereich auf alle Fälle [zeigt auf BA-H Zone 1 und 2, siehe Abb. 71]. Und da wäre es eigentlich ein Klassiker [zeigt auf südlich gelegene BA-Widmung im Anschluss an Grünland, siehe Abb. 71], dass man sagt, das sind Hintausbereiche und da geht es dann ins Feld über. Aber nachdem es ja hier wiederum keinen Konfliktpartner gibt, spielt es auch keine Rolle, ob es da an einem landwirtschaftlichen Betrieb ist oder nicht. Langfristig gesehen wird man sich vielleicht auch darüber Gedanken machen müssen, wie man das entwickelt. Weil das wird vermutlich dann eher in Richtung Wohnen gehen. Aber es ging eher darum [bei den BA-H gewidmeten Flächen], diese dörfliche Struktur zu sichern und zu sagen, wenn eigentlich das, was in den meisten Fällen stattfindet, wenn eine Liegenschaft verkauft wird, nämlich Wohnbau, wenn das stattfindet, dann soll das mehr oder weniger im Bestand stattfinden und der Bestand sich quasi in die Umgebung eingliedern und nicht irgendwo nach hinten ausweichen.

00:35:26

*Clara Hahn:* Und es gab da dann auch nicht die Intention, das [zeigt auf südlich gelegene BA-Widmung im Anschluss an Grünland, siehe Abb. 71] eben als Hintausbereich auszuweisen, weil es nicht nötig ist, das da zu begrenzen? Also zum Beispiel Wohnen auszuschließen.

00:35:43

*Martin Rella:* Offensichtlich nicht. Wie gesagt, ich war damals nicht dabei und der Erläuterungsbericht gibt diese Information nicht her. Wobei eben dezidiert dort drinsteht, dass man den dörflichen Charakter erhalten will und eben die Wohnbebauung dort verhindern will [bei den BA-H gewidmeten Flächen]. Ja, wenn man sagt okay, es wird sich auf lange Sicht gesehen hier auch eine Wohnnutzung entwickeln, dann wäre es eigentlich widersinnig zu sagen, na hier dürfen jetzt nur landwirtschaftliche Nutzungen stattfinden, ich meine, tun sie jetzt auch bzw. teilweise gibt es eh auch Wohnnutzung. Hier geht es sicherlich auch darum, dass man sagt, man hat diese Innen-Block-Bereiche, die sind halt grün. Man hat die Übergänge von einer dichteren Bebauung über lockere Bebauung dann hinauf. Wenn man das entwickelt, das ist ja auch die Vorgabe für dieses Gebiet, dass man da jetzt nicht irgendwie so zitzerweise anfängt, irgendwas zu machen, sondern man sich vorher Gedanken macht, wie das Gesamte ausschauen kann. Welche Nutzungen, auch welche soziale Infrastruktur brauchen wir dort? Und wenn es dann einen Masterplan für das Gesamtgebiet gibt, dann wird man erst anfangen, das sukzessive zu entwickeln. Und da gehört dann sicherlich auch dazu zu überlegen, naja wie schaut dieser Übergang aus, was findet jetzt da statt, was soll zukünftig da stattfinden und inwiefern steht das in einem Konflikt mit dem, was dann hier passieren kann?

00:37:07

*Clara Hahn:* Gut. Ja, ich bin mit meinen Fragen eigentlich sogar durch. Haben Sie noch irgendwelche Anliegen, die Sie mir noch mitteilen wollen? Oder wollen Sie noch irgendwas erzählen?

00:37:34

*Martin Rella:* Ich meine ich gehe nicht davon aus, wie gesagt, dass wir den Hintausbereich jetzt in den nächsten Jahren angreifen werden, ändern werden, weil ja auch grundsätzlich dieses Thema Bodenversiegelung und Verdichtung usw. Es sind ja zwei Paar Schuhe. Die einen sagen, es muss das vorhandene Bauland, der vorhandene Boden intensiver genutzt werden, um eben zu verhindern, dass sich etwas in der Fläche weiter ausdehnt. Nachdem wir uns ja in der Fläche nicht wirklich weiter ausdehnen können, da steigt natürlich der Druck auf diese Flächen. Was dann ein Bürgermeister in zehn Jahren oder ein Baustadtrat in zehn Jahren als guten Weg erachtet, das kann man jetzt nur in den Sternen lesen. Fachlich sehe ich das schon sehr als erhaltens- und schützenswert, diese Struktur, wenn man da durchfährt [zeigt auf die BA-H gewidmeten Strukturen]. Es gibt schon genug Ortschaften, die das verloren haben, weil sie eben nicht rechtzeitig Maßnahmen ergriffen haben. Und ob das dann ein Hintausbereich bleibt oder man andere Mittel oder das Gesetz auch vielleicht andere Mittel schafft, um solche Bereiche zu erhalten, das wird sich zeigen. Ich denke, dass der momentane Wille der Bevölkerung in Bad Vöslau oder die Vorstellung der Bevölkerung in Bad Vöslau ist eher zu sagen: „Nein, diese Bereiche müssen jetzt nicht verbaut werden mit Wohnnutzung, weil wir wachsen eh alle viel zu schnell und wir verlieren unsere Identität in gewisser Hinsicht.“. Das ist die jetzige Generation, die Nachfolgeneration, die vielleicht dann gar nicht mehr da so aufgewachsen ist, sondern eben auch zum Studium nach Wien gegangen ist oder vielleicht auch schon jetzt ausgezogen sind, sich irgendwo ein Haus gebaut haben und dann das erben [ein Grundstück im BA-H in Bad Vöslau] und dann dafür vielleicht keinen Zweck mehr sehen oder diesen Mehrwert nicht mehr sehen, die entwickeln dann vielleicht eine andere Perspektive darüber und andere Wunschvorstellungen. Und wenn dann dieser Wunsch immer größer wird, ja, dann wird man über drüber diskutieren können. Aber wie gesagt, für die nächsten zehn Jahre kann ich mir eigentlich nicht vorstellen, dass man da großartig was ändern wird.

00:39:38

*Clara Hahn:* Verstehe. Okay, Ja. Dann sage ich danke von meiner Seite. Es wird auf jeden Fall sehr hilfreich, das auch mehr zu verstehen. Als Außenseiter hat man nicht so viel Einblick natürlich. Vielleicht gibt es da mehr zum Entwicklungskonzept, das Sie mir vielleicht zukommen lassen könnten, was nicht online ist. Ich habe hauptsächlich die Karten gefunden. Schriftlich habe ich zum ÖEK nur diese Karten gefunden.

00:40:08

*Martin Rella:* Diese Karten sind eigentlich so Schemata Karten, die für die Präsentation des Entwicklungskonzeptes gemacht wurden, weil natürlich das EK selber recht komplex ist und wir das aufbereiten wollten, dass es für die Bürger einfacher zu sehen und zu verstehen ist. Ja, also das EK weiß gar nicht, ob es online tatsächlich nicht verfügbar ist.

00:40:31

*Clara Hahn:* Ich habe es zumindest nicht gefunden.

00:40:32

*Martin Rella:* Aber ich kann es auf alle Fälle schicken, den Ziel- und Maßnahmenkatalog und das Entwicklungskonzept.

00:40:39

*Clara Hahn:* Super und haben Sie historische Luftbilder?

00:40:47

*Martin Rella:* Ab wann ist was historisch?

00:40:50

*Clara Hahn:* Ich würde sagen, die letzten 50 Jahre so in die Richtung.

00:40:54

*Martin Rella:* Das älteste was ich gefunden habe, im digitalen Datenbestand, ich weiß nicht, ob es auch was gedruckt was gibt, aber sind das so? 2002? 2005? Also wir beziehen das ja auch Großteils vom Land NÖ und das ist ja auch das, was man im Niederösterreich Atlas findet.

00:41:15

*Clara Hahn:* Okay.

00:41:16

*Martin Rella:* Also ich glaube, dass 50 Jahre alte Luftbilder, mal abgesehen vielleicht von einem Bombenkataster oder so, das könnte ich nachschauen, wenn Sie wollen. Aber es kann sein, dass es da vermutlich nicht wirklich was gibt. Vor allem da hinten raus. Wir haben natürlich hier, wo die Industrieanlagen waren und wo die Autobahn und die Bahntrasse verläuft, da gibt es halt vom Bombenkataster Luftaufnahmen. Wenn man das nach dem Krieg gesucht hat und versucht hat das wieder zu entminen. Aber ich glaube, dass da hinten raus muss nicht wirklich was geben.

00:41:53

*Clara Hahn:* Okay, das heißt eher ich kann eher wahrscheinlich auf Online einfach Atlas da zugreifen.

00:42:01

*Martin Rella:* Genau. Ich glaube die Luftbilder dort sind aus dem Jahr 2003 die ältesten. Und was man da schon sieht ist, dass das hier in dem Bereich noch sehr viel frei ist. Also wenn man das vergleicht mit heute. Hier hat sich die Situation gar nicht so verändert, weil es einfach der historische Ortskern ist [Gainfarn] und dass das von der Struktur her auch schon recht alt ist und alles schon vor dem Krieg bestanden hat und ja auch weiterhin erhalten bleiben soll. Ich meine, es gibt natürlich diese historischen Karten von Kataster usw. Da kann man natürlich nicht erkennen, was ist eine landwirtschaftliche Nutzung. Aber was man da sieht, ist natürlich auch, wo hat sich Gainfarn ursprünglich entwickelt und bei Bad Vöslau war an und für sich das Schloss und da war dahinter ja alles frei. Das war alles frei. Da war eine große Allee hinunter zur Remise, da war das Jagdrevier vom Grafen usw. Da hat man ja gar nicht bauen können. So gesehen war eigentlich damals der größere Fokus in der Siedlungsentwicklung auf Gainfarn und erst mit der Bahn hat sich das dann nach vorne verlagert mit der Industrialisierung.

00:43:06

*Clara Hahn:* Verstehe. Okay. Ja. Also alles, was Sie finden und Sie mir schicken können, da wäre ich sehr dankbar.

00:43:13

*Martin Rella:* Ja, das kann ich gerne machen.

00:43:16

*Clara Hahn:* Okay, passt super, dann sage ich dankeschön.

00:43:20

*Martin Rella:* Bitte gerne.

## 15.3. Anhang 1.3.: Expert:inneninterview 3

Interviewpartner: Gilbert Pomaroli

Unternehmen/Position im Unternehmen: Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Fachbereich Örtliche Raumordnung

Datum: 06.03.2023

Ort: Online

Dauer: 00:00 - 35:20

00:03:37

*Clara Hahn:* Auf jeden Fall danke, dass Sie sich Zeit genommen haben. Ich würde jetzt mal zu Beginn kurz was zu meiner Diplomarbeit erzählen, zu meinen Hauptfragen und dann könnte man schon in die Fragen starten. Also kurz zu meiner Diplomarbeit. Mein Titel ist über die Zukunft der Hintausbereiche in Niederösterreich und wird betreut vom Herrn Professor Kanonier und der Universitätsassistentin Steinbrunner. Und ich stelle mir vier Forschungsfragen. Zum ersten: Wie haben sich Bereiche in Niederösterreich entwickelt? Und ich kläre den Begriff: Was ist überhaupt Hintaus und werde den Begriff da abgrenzen. Dann stelle ich mir die Frage: Vor welchen Herausforderungen stehen Bereiche heute? Vor welchen Herausforderungen steht die Landwirtschaft in Niederösterreich? Ein wichtiger Teil der Arbeit ist dann auch die Auseinandersetzung mit den rechtlichen Rahmenbedingungen. Also was hat es mit der Widmung Bauland-Agrargebiete-Hintausbereiche auf sich. Da wird mich auch vor allem Ihre Perspektive dann auch sehr interessieren. Und abschließend stelle ich mir dann die Frage mit so einem Blick in die Zukunft: Was sind die Nutzungsperspektiven von Hintausbereichen? Welche praktischen Beispiele gibt es auch für Umnutzungsmöglichkeiten usw.? So viel zu mir. Wollen Sie sich jetzt mal kurz vorstellen, was zu Ihrem Tätigkeitsfeld ist in der örtlichen Raumplanung sagen, was Ihr Aufgabenbereich ist?

00:05:12

*Gilbert Pomaroli:* Ja, ich bin Gilbert Pomaroli, bin seit 1996, Dezember 1996, am Amt in der Landesregierung. Bin da gleich eingestiegen als Amtssachverständiger für örtliche Raumordnung und den Fachbereich örtliche Raumordnung. Leite diesen jetzt seit Dezember 2015 und bin seit Mitte 2021, glaube ich, bin ich auch nicht mehr als regulärer Amtssachverständiger tätig. Das heißt, ich schreibe aktuell keine Gutachten mehr, weil mich die Tätigkeit der Leitung des Fachbereichs eigentlich ausschöpft. Wir beschäftigen uns durchaus immer wieder auch mit strategischen Fragestellungen, mit Fragestellungen wie sollen politisch strategische Themen in Regelungen, in gesetzliche Regelungen umgemünzt werden? Versuch sehr viel, das Planungssystem zu verbessern und auch Routinen zu schaffen. Dass die Leute, die im Planungssystem betroffen sind, die dazu was beizutragen hätten, die Berührungen zu der Raumplanung haben, zeitgerecht und mit den richtigen Fragen und den richtigen Rollen in's Planungssystem einbezogen werden.

00:06:18

*Clara Hahn:* Okay, dann starten wir auch gleich in den thematischen Fokus des Themas. Ich habe jetzt auch meinen anderen Interviewpartner:innen immer die Frage gestellt: Was bedeutet für Sie Hintaus? Wie definieren Sie Hintaus? Deswegen auch die Frage an Sie: Was ist nach Ihrer Definition an Hintausbereich?

00:06:43

*Gilbert Pomaroli:* Ein Hintausbereich kommt jedenfalls aus einer tradierten historischen ländlichen Siedlungsstruktur, wo sehr klar einer Seite der Grundstücksseite die Wohnnutzungen zugeordnet waren und auf der anderen Seite die wirtschaftlichen Nutzungsbereiche, die wirtschaftlichen Baulichkeiten, auch die der freien Flur, der landwirtschaftlichen Flur zugeordnet waren. Diese klare Gliederung ist für mich der Hintausbereich, wobei jetzt die Frage ist, ob ein Hintausweg immer dabei sein muss. In den meisten Fällen gibt es den. Ich glaube aber nicht, dass es immer so sein muss.

00:07:19

*Clara Hahn:* Das heißt, das Wohnen im Vornaus meistens, ist für Sie wichtig und diese landwirtschaftlichen Betriebe. Jetzt wurde ja die Widmungskategorie oder der Widmungszusatz BA-H ins NÖ ROG auch übernommen. Ich glaube, 2002 war das.

00:07:38

*Gilbert Pomaroli:* Ja genau, genau an das Jahr kann ich mich nicht mehr erinnern.

00:07:41

*Clara Hahn:* Ja, sie waren damals schon dabei, haben das quasi miterlebt.

00:07:47

*Gilbert Pomaroli:* So ist es.

00:07:47

*Clara Hahn:* In den Erläuterungsberichten habe ich relativ wenig gefunden dazu. Deswegen die Frage: Wissen Sie, was damals die konkrete Motivation war? Das Ziel der Widmung?

00:08:02

*Gilbert Pomaroli:* Das weiß ich. Weil ich nämlich eine Zwischenlösung miterfunden habe.

00:08:05

Clara Hahn: Okay.

00:08:08

Gilbert Pomaroli: Das Thema war folgendes. Wir haben die Widmungsart Bauland Agrargebiete schon sehr lange, die für die Baulichkeit land- und forstwirtschaftlicher Betriebe bestimmt ist. Diese Widmungsart wurde in sehr vielen Fällen flächendeckend für die gesamten baulichen landwirtschaftlichen Strukturen von den Gemeinden festgelegt. Ein bisschen später, das hat eine gewisse Phase gegeben, wo die ersten Flächenwidmungspläne gemacht wurden, und die ersten haben das sicher noch noch vollflächig als Agrargebiet festgelegt. Und die gibt es auch nach wie vor noch. Es sind dann manche Gemeinden später dran gekommen mit den Widmungsfestlegungen. Und da war dann schon zu beobachten, dass die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe abnimmt. Ich glaube, wir müssen uns vor Augen halten, wie die ersten Flächenwidmungspläne gekommen sind, waren die landwirtschaftlichen Strukturen auch fast noch vollständig von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt oder da waren landwirtschaftliche aktive Betriebe, egal ob das jetzt Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe waren. In weiterer Folge ist es eben zum Sterben oder zum Verlust oder zum Verschwinden dieser landwirtschaftlichen Betriebe gekommen. Und es haben sich Fragen nach Nachnutzungen gestellt. Und dann sind es vor allem Wohnhäuser gewesen. Wohnhäuser, die in der zweiten Reihe - erschlossen, über den Hintausbereich - errichtet wurden im Bauland Agrargebiet. Und da war die Empfehlung der Amtsachverständigen auch: Bitte, liebe Gemeinden, widmet nur vorderbei, wo an der Hauptstraße im Orts Innenbereich die Wohnnutzungen traditionell sind. Widmet nur dort das Wohnbauland, damit nicht hinten im traditionell wirtschaftlichen Bereich einzelne Wohnhäuser entstehen, die dann nach einer Aufschließung schreien, wo es dann Kanal und Wasserleitung hin verlegen müsst. Und das ist nicht wirtschaftlich. Und daher ist eigentlich die Idee gekommen, wir widmen jetzt nicht den gesamten landwirtschaftlichen Bereich, also des Vorderbei, einschließlich Hintaus als Bauland Agrargebiet, sondern wir widmen nur den vorderen Bereich als Bauland Agrargebiet. Im hinteren Bereich können die Landwirte in der Widmungart Grünland Landwirtschaft bei Erforderlichkeit eh was tun. Das war so eine Zwischenlösung der, sagen wir 80er, 90er Jahre. Nur dann hatten wir eben relativ große Hintausbereiche, wo immer weniger landwirtschaftliche Betriebe waren. Aber es waren dort trotzdem Baulichkeiten und die wollten irgendwie genutzt werden im Grünland. Sei es jetzt, dass Städter aufs Land gezogen sind und gesagt haben, ich möchte ganz bewusst auf's Land ziehen, weil ich mir meine Pferde halten will, wo man sagt, das ist im Agrargebiet richtig angesiedelt. Oder es gibt kleine Wirtschaftsbetriebe, typischerweise Landmaschinen, Technikbetriebe, die dort traditionell immer schon waren. Und all diese Nutzungen, egal ob das jetzt der Städter ist, mit seiner Hobbynutzung, Pferd oder der Landmaschinenbetrieb, die an sich in der Dorfstruktur ja verträglich sind, die waren auf einmal hinten ausgeschlossen, die durften hinten nichts tun. Weil Grünland, Land und Forstwirtschaft dürfen bauliche Sachen nur für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe bewilligt werden. Und da haben wir dann gefunden, wir brauchen irgendeine Widmung, die das auch abdeckt, die das Wohnen ausschließt, aber diese typisch dörflichen, wirtschaftlichen, betrieblichen oder Freizeitsstrukturen doch den Raum bietet, den sie haben. Und da hatten wir im Bezirk Horn glaube ich, ich kann mich sogar noch an die Gemeinde erinnern. Es war entweder die Gemeinde Meiseldorf oder die Gemeinde Altenburg. Da hat dann der Ortsplaner ein neues örtliches Raumordnungsprogramm gemacht. Und weil es eben keine Widmung dafür gab, haben wir Bauland-Sondergebiet-Hintausbereich verwendet dazu, weil wir gesagt haben, das, was wir dort wollen, was wir dort ermöglichen wollen, ist in keiner anderen Widmungsart abgedeckt. Und bald darauf ist eben diese Problematik und dieser Regelungsbedarf auch bis zum Landtag gedungen und es wurde die Widmungsart Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich eingeführt.

00:11:39

Clara Hahn: Und so in dieser Form ist eigentlich bis heute mit diesem Satz drin. Das wurde eigentlich nicht verändert.

00:11:47

Gilbert Pomaroli: Richtig. Ja.

00:11:50

Clara Hahn: Genau. Es gibt diese Festlegung im NÖ-ROG, dass Bauland-Agrargebiet im Übergang zum Grünland festgelegt werden kann. Jetzt ist diese Definition, könnte man so argumentieren, relativ offen gewählt. Es gibt diese, diese kurze Beschreibung, diese Definition. Gab es da schon mal Bestrebungen, die Widmung konkreter zu definieren?

00:12:14

Gilbert Pomaroli: Nein. Mir ist nichts Erinnerung.

00:12:16

Clara Hahn: Okay. Und die Hintausbereich Widmung wird ja meistens in den meisten Gemeinden als Zonen definiert, also erstreckt sich über mehrere Parzellen. Selten findet man punktuell, Hintausbereiche. Wäre es generell möglich, die Hintausbereiche auch punktuell zu widmen?

00:12:43

Gilbert Pomaroli: Zum einen muss man sagen, dass wir die Widmung auch ganz gerne in den Übergangsbereichen nutzen, wo es jetzt nicht einen klassischen Hintausbereich gibt. Dort könnte sie auch punktuell zum Einsatz kommen. Wenn man allerdings einen klassischen Hintausbereich hat, dann raten wir eher davon ab, die punktuell zu widmen. Dann sollten es zumindest irgendwie logisch begründbare Teilbereiche sein. Aber im Extremfall könnte ja dann entstehen: dann ist der Landwirt, der will's und der Nächste will's nicht, der Nächste will's wieder nicht, der nächste wieder usw. Und dann haben wir so eine komplette Widmungswillkür. Das sollte eher nicht der Fall sein. Was jetzt als Aspekt dazugekommen ist, was die die Sinnhaftigkeit der Widmung eigentlich weiter unterstreicht, ist der Umstand, dass es ja die Entwicklung in der Landwirtschaft auch so ist, dass nicht nur entweder die Landwirtschaft komplett aufgegeben wird, dass da Hobbynutzungen landwirtschaftsähnliche kommen, dass da andere Gewerbebetriebe entstehen, sondern dass zunehmend auch landwirtschaftliche Betriebe in eine Art Mischnutzung hineingeraten. Der typische Fall, habe ich selber erlebt, in der Stadtgemeinde Langenlois, Stadtgemeinde Langenlois ist als Weinbaustadt ja sehr berühmt. Und dort hat sich das Phänomen abgespielt, dass sehr viele klassische und auch sehr bekannte Winzerbetriebe, wo Sie die die Produkte beim den ganzen bekannten Lebensmittelmarkketten kaufen können, dass die in einem Ausmaß Traubenmaterial auch zugekauft haben, dass es nicht mehr landwirtschaftlich war. Das heißt, die haben nichts anderes gemacht als ein echter Winzer. Das heißt Weintrauben genommen, ein

Wein daraus gemacht und verkauft, sondern die machen das aus zugekauften Weintrauben. Die Grenze ist bei 2.000 Kilo je Hektar bewirtschaftete Fläche, vier Hektar eigene Wirtschaft auf der Fläche dürfen sie pro Jahr zukaufen. Wenn das allerdings mehr wird, dann sind es Gewerbebetriebe und diese Mischformen und diese Übergangsbereiche auch aus der Entwicklung der Landwirtschaft unterstreichen eigentlich auch noch einmal die Sinnhaftigkeit der Widmungsart Hintausbereiche. Also auch da sagen wir, tut's nicht, "Sie wünschen, wir widmen" spielen. Wenngleich es so ist, dass man zugeben muss, dass es nicht immer ganz sinnvoll ist, jetzt überall die Hintausbereiche hin zu widmen, sondern dass es durchaus auch sinnvoller sein kann, sich auf Teilbereiche zu beschränken. Und jetzt kommt ein zusätzlicher Aspekt dazu, der das Ganze schwierig macht. Wir haben seit der ROG-Novelle 2020 ja sehr strenge Bestimmungen, was die Verfügbarkeit anbelangt. Das heißt, Bauland darf nur mehr gewidmet werden, wenn die Verfügbarkeit sichergestellt ist. Der Nutzungsvertrag. Und jetzt gibt es die Hintausbereiche in wirklich sehr, sehr unterschiedlicher Erscheinungsform. Ich kenne Fälle von richtig doppelten Hintausbereichen. Da gibt es dann einen Hintausweg. Dann innerhalb vom Hintausweg sind sie entweder schütter bebaut oder sie sind fast geschlossen bebaut. Dann gibt es welche, wo die Hintausbereiche bereits über den Hintausweg drüber, sich mit der Baulichkeit ausgedehnt haben. Und dann habe ich sogar Fälle gefunden. Da gibt es einen doppelten Hintausweg, da gibt es einen Hintausweg, es vorne und hinten bebaut, und da gibt es den nächsten Hintausweg. Sowas ist mir schon untergekommen in einem anderen Zusammenhang. Dann ist es eigentlich ganz gut, dass wir uns für all diese unterschiedlichen Fälle ein bisschen das offen lässt und dass wir hier das relativ flexibel einsetzen können.

00:16:06

*Clara Hahn:* Ich bin auch in meiner Recherche auf Bad Vöslau gestoßen, die auch Hintausbereiche gewidmet haben. Und in Bad Vöslau ist es so, ich kann auch kurz den Bildschirm teilen. Aber es ist so, dass hier, wenn Sie meine Maus sehen, ich diese Bereiche Hintaus gewidmet sind. Auch hier. Und das ist ja insofern interessant, dass hier die Hintausbereiche nicht im Übergang zum Grünland sind, sondern eigentlich in die Siedlung hineinragen. Ich habe dann auch mit dem Zentrum und Wirtschaftskordinator von Bad Vöslau gesprochen und habe dann auch danach gefragt oder angesprochen, dass es ja eigentlich ungewöhnlich ist oder vielleicht nicht dem Zweck der Widmung entspricht, dass es da so in die Bereiche der Siedlung hineinragen. Und dann wurde angemerkt, dass es damals vor allem das Ziel war, diese Wohnnutzung im Hintergrund fern zu halten und sich da glaube ich, auch die Siedlungsentwicklung nicht so entwickelt hat, dass es jetzt erst in die Siedlung hineinragt, sondern immer schon die Hintausbereiche nicht wirklich im Übergang zum Grünland waren. Jetzt stelle ich mir dann die Frage, ob die Hintaus-Widmung, ob die dann da günstig gewählt wurde oder ob es dazu nicht andere Methoden gibt, diese Wohnen nur im Voraus zu halten. Ja, wie sehen Sie das?

00:18:39

*Gilbert Pomaroli:* Ja, zunächst sehe ich das auch so, dass das eigentlich nicht im Sinne des Gesetzgebers entspricht, weil der Gesetzgeber sagt ja eindeutig vom Übergangsbereich zum Grünland. Das haben wir hier nicht. Zum anderen glaube ich, dass die Stadtgemeinde Bad Vöslau hier ein anderes Problem mit dem Thema Hintausbereiche oder mit dem Instrument für Hintausbereiche zu lösen versucht, nämlich dass wir so etwas wie eine Hausgarten-Widmung nicht haben, wo man sagt, ich möchte, dass da hinten kleine Baulichkeiten zulässig sind, dass die auch erlaubt sein können, ich will aber eigentlich nichts massives. Weil wenn ich mir vorstelle, was wir in Hintausbereichen haben, nämlich Stallungen von Landwirten, richtige Betriebsobjekte oder auch gewerbliche Betriebsobjekte, die in den Dorfbereich hineinpassen, dann gehe ich davon aus, dass die Gemeinde Bad Vöslau sich das in diesen Bereichen das genauso wenig wünscht. Eigentlich könnte man überlegen, ob da was mit einem Bebauungsplan nicht sinnvoller wäre als mit der Hintausbereichswidmung.

00:19:42

*Clara Hahn:* Also mit dem Baufluchtlinien das Wohnen vorne zu halten.

00:19:49

*Gilbert Pomaroli:* Die richtig schöne Trennung, die Idee dieses Schichtenmodell, nennen wir es Zwiebeln-Schalen-Modell: innere Schale Wohnen, äußere Schale Betriebsobjekte, hintere Schale die Freiflächen, die zugehörigen. Das habe ich da ja nicht mehr. Also eigentlich fehlt ihnen was anderes. Und weil sie nichts Besseres finden, nehmen sie den Hintausbereich. So würde ich das übersetzen.

00:20:08

*Clara Hahn:* Aber Sie sehen da jetzt nicht das einen Grund, um zum Beispiel die BA-H-Widmung zu konkretisieren oder enger zu differenzieren.

00:20:20

*Gilbert Pomaroli:* Nein, sehe ich nicht.

00:20:33

*Clara Hahn:* Die Widmungskategorie Hintausbereich ist in Österreich einzigartig. Also die gibt es in der Form nur in Niederösterreich. Wissen Sie, ob man sich da an anderen Modellen orientiert hat von anderen Ländern oder ob das einfach auf Niederösterreich zugeschnitten so formuliert wurde?

00:20:57

*Gilbert Pomaroli:* Das ist auf Niederösterreich zugeschnitten. Definitiv.

00:21:00

*Clara Hahn:* Also ergibt sich so auch aus dieser historischen Entwicklung.

00:21:03

*Gilbert Pomaroli:* Ja. Analog ist dazu die Widmung der Grünland-Kellerkassen zu sehen. Die gibt es ja auch nur bei uns, die Burgenländer, die haben die Kellerstöcke, aber das ist wieder was anderes. Wobei die Burgenländer könnten sich sowas auch überlegen mit den Hintausbereichen, die haben es teilweise auch, diese ähnlichen Strukturen. Ja wenn ich so darüber nachdenke, die anderen Bundesländer haben sowas gar nicht, da ist es unnötig.

00:21:27

Clara Hahn: Ja.

00:21:30

Gilbert Pomaroli: Selbst die Oberösterreicher nicht im Mühlviertel.

00:21:30

Clara Hahn: Da diese BA-H-Widmung ja das Wohnen ausschließt und es das Leitziel gibt, des NÖ ROGs "Anstreben einer möglichst flächensparenden, verdichteten Siedlungsstruktur". Und wie Sie am Anfang schon angesprochen, haben die Landwirtschaft immer weniger, wird also auch Hintausbereiche zunehmend weniger genutzt werden. Sehen Sie es da einen Widerspruch, dass dieses, also das die Hintausbereich-Widmung quasi dem Ziel der verdichteten Siedlungsstruktur widerspricht und da eine Wohnnutzung fernhalten kann? Wenn aber zum Beispiel eigentlich ein Verdichtungspotenzial vorherrschen würde.

00:22:30

Gilbert Pomaroli: Jetzt muss ich ein bisschen philosophisch werden. Sie haben es sehr schön gesagt, dass der Ausschluss der Wohnnutzungen dem Ziel der Verdichtung widerspricht. Da möchte ich etwas zu den Zielen sagen. Ich beschäftige mich schon sehr lange mit dem Ziel und welche Rolle sie in der Raumordnung haben. Weil die Ziele in der Raumordnung freilich eine sehr, sehr lange und wichtige Rolle haben, eine zentrale. Und nun stelle ich immer wieder fest, dass der Raumordnung vorgehalten wird, sie verrät ihre Ziele, zum Beispiel. Werden Sie sicher auch schon mal gehört haben. Und jetzt sage ich eine sehr provokante Aussage: Die Raumordnung hat gar keine Ziele. Ziele haben viele andere Politiken. Die Ziele der verdichteten Siedlungsstruktur ist ein Ziel der Bodenschutzpolitik, repräsentiert durch die Hagelversicherung. Es gibt aber auch die Wirtschaftspolitik, die hat andere Ziele. Verkehrspolitik, Sozialpolitik und Kulturpolitik, eine Naturschutzpolitik. All diese Politiken haben ihre sektoralen Ziele, und die Ziele treffen im Raum aufeinander. Und die Aufgabe der Raumordnung ist es jetzt, hier einen Ausgleich herzustellen und eine Abwägung zwischen den Zielen. Das heißt in der Raumordnung festzustellen, dass sie einem Ziel widerspricht, ist nicht der Systemfehler, sondern das ist die Norm. Raumordnung handelt Zielwidersprüche aus, und da müssen Abstriche gemacht werden. Und wir haben ja in der Raumordnung soziale, kulturelle Ziele. Die Dörfer sind ja auch kulturelles Erbe in ihrer Erscheinungsform mit typischem Charakter. Die wollen wir erhalten. Natürlich können wir sagen, alles unbebaute Fläche, die nutzen wir. Aber dann fragt man sich als nächstes: Warum müssen denn die Hauptgebäude zweigeschossig bleiben? Warum macht man nicht fünf, sechs, sieben Geschosse oder gleich ein Wolkenkratzer rein? Das ist auch ein flächensparendes Mittel. Das heißt ja natürlich, wenn man sagt, ich habe eine bebaute Struktur, die bebaute Struktur nutzt niemand mehr. Da könnte man Wohnungen machen, ohne dass man neue Flächen in Anspruch nimmt. Wenn man es rein unter diesen Aspekt sieht, dann ist es ein Ziel-Widerspruch. Aber der Ziel-Widerspruch entsteht eben deshalb, weil es andere Ziele gibt, denen in diesem Punkt der Vorrang eingeräumt wird. Und das muss man in regelmäßigen Abständen neu verhandeln und sich neu überlegen, ob die Prioritäten in den Zielen noch stimmen.

00:24:50

Clara Hahn: Genau. Ja, wie Sie es sagen, ist einfach eine Interessenabwägung. Immer.

00:24:58

Gilbert Pomaroli: Ja. Ich glaube auch, das möchte ich hier noch anfügen, ich habe vor einem Jahr mich auf eine Videokonferenz vorbereitet, die dann krankheitshalber nicht stattgefunden hat. Da hätte ich nämlich mit dem Geschäftsführer der niederösterreichischen Energie- und Umweltagentur und dem Sprecher der niederösterreichischen Wohnbau-Träger ein Fachgespräch zu dritt machen sollen zum Thema "Was ist nachhaltiges Wohnen?". Ich habe mir dann überlegt, was ist nachhaltiges Wohnen? Naja, am besten möglichst wenig Fläche für die einzelne Person und das am besten gestapelt. Das ist nachhaltig. Also rein so wenig Ressource wie möglich. Da habe ich mir gedacht, das kann ja nicht alles sein, da stimmt irgendwas nicht, da übersehe ich ja etwas. Und dann ist mir im Nachdenken eingefallen, was ich übersehen habe. Und was ich übersehen habe, ist der Aspekt der Resilienz. Mit Aspekt Resilienz meine ich jetzt die Anpassungsfähigkeit, dass man sich an unterschiedliche geänderte Voraussetzungen anpassen kann. Und wenn ich mir jetzt vorstelle, dass alle Menschen in Zweizimmerwohnungen wohnen mit ihren Kindern oder irgendwas, also alles komplett eng und klein gebaut, und das alles. Und dann stelle ich mir vor, es kommt eine Pandemie und wir sollen in's Home-Office gehen jetzt. Dann haben alle den Platz nicht. Dann können wir uns an eine nicht vorhersehbare Änderung nicht anpassen. Und zur Anpassungsfähigkeit brauchen wir Raum. Wir brauchen Ressourcen, die herumkugeln, die wir vielleicht derzeit nicht aktivieren, aber die wir im Notfall schnell aktivieren können. Und so sehe ich auch die Hintausbereiche. Das sind Stadeln, wo ich jetzt vielleicht dann draufkommen kann, na gut da kann ich jetzt vielleicht alternative Energie-mäßig was machen. Vielleicht, wenn ich einen Jobwechsel mache. Wenn mir irgendwas passiert, kann ich da eine kleine Werkstatt machen. Das sind alles Möglichkeiten und wir brauchen als Menschen auch Möglichkeiten, die wir aktuell nicht nutzen, aber die wir nutzen können, wenn der Zeitpunkt da ist. Und so sehe ich die Hintausbereiche.

00:26:56

Clara Hahn: Sie sind schon eine Chance, um also vielleicht irgendwann zu aktivieren. Aber es ist momentan nicht die Priorität.

00:27:06

Gilbert Pomaroli: Also ich denke dann schon auch nach. Und wenn wir sagen okay, wo haben wir denn Hintausbereiche, die haben wir ja irgendwo im freien Land ist es dort überhaupt sinnvoll die Siedlung zu verdichten? Dort sind die Leute ja dann auch weit weg von den Zentralräumen mit der Infrastruktur und allem Möglichen. Punkto Verkehrsanbindung sollten sie alle in den Städten leben. Also provokant und heruntergebrochen. Das ist nicht meine Meinung, dass die Leute in Städten gehören, möchte ich hier gleich festhalten. Und dann hab ich mir gedacht na gut. Aber wenn man es nicht mehr braucht, dann reißen wir's weg und dann denke ich mir na super daran, dann haben wir als erstes das Bauschutz-Problem. Und zweitens bleibt uns das Problem, dass es schade ist die auch wegzureißen, jetzt abgesehen mal von der vom siedlungskulturellen Aspekt, vom siedlungshistorischen Aspekt. Das heißt, man sollte sie wirklich aufheben und pflegen und schauen. Vielleicht nutzt man sie ja einmal. Ich bin auch nicht mehr so davon überzeugt, dass wir auf Biegen und Brechen jede Baulücke zuerst verdichten sollten, weil auch das, das sind Chancen für eine Anpassung, für Nutzungen, die wir vielleicht heute noch gar nicht erkennen, ihre Notwendigkeit. Man muss immer die Balance hier halten. Auf der anderen Seite, natürlich.

Wenn innen nichts passiert und alles dünn ist und alles ausfernt, ist es auch nicht das Richtige. Und da sieht man schon wieder. Sehr schön, diese Ziel-Widersprüche und zwischen denen die Balance herzustellen ist. Und das ist die Aufgabe der Raumordnung.

00:28:24

*Clara Hahn:* Es gibt ja immer wieder Beispiele, wo Stadel umgebaut werden und zum Beispiel als Wohnraum genutzt werden. Also ob das jetzt in so klassischen Bereichen ist oder ob das einfach im Ortskern so ist. Sehen Sie das aber schon als eine Chance, diese Scheunen wiederzubeleben, zu aktivieren?

00:28:50

*Gilbert Pomaroli:* Auch das ist eine Chance. Und am richtigen Standort ist das der richtige Weg. Nur halt auch nicht punktuell. Da sind wir wieder bei der Antwort auf der vorhergehenden Frage. Der eine baut ja die Wohnsiedlung mit, baut den Stadel, baut 5, 6, 7 Wohnnutzungen hinein. Der nächste möchte daneben seine Pferde halten und der dritte will daneben eine Maschinenhalle bauen und der vierte arbeitet in seiner Werkstatt herum. Dann haben wir wieder genau diese möglicherweise nicht verträgliche Nutzungsmischung.

00:29:12

*Clara Hahn:* Ja, genau da könnte es dann eventuell zum Konflikt kommen zwischen den nachbarschaftlichen Nutzungen. Okay. Ja, ich glaube, wir haben eh schon sehr viel abgedeckt. Gibt es von Ihrer Seite noch etwas zu ergänzen oder irgendwas, was Sie mir da noch mitgeben wollen?

00:29:38

*Gilbert Pomaroli:* Ja. Zunächst einmal freue ich mich darüber, dass Sie sich dieses Themas angenommen haben, weil ich nämlich glaube, dass in der Vergangenheit dem Thema Landwirtschaft und landwirtschaftliche Strukturen im Zusammenhang mit der Raumordnung, also in der Raumordnung, überhaupt auch in der Lehre viel zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wurde, weil da ein sehr großes Transformationspotenzial und eine sehr große Transformationsdynamik drinnen steckt. Das ist das eine, was ich sagen möchte meine Kolleg:innen bereiten gerade für ein anderes Institut, eine Lehrveranstaltung, vor die wir gemeinsam mit der TU abhalten werden. Und ich sollte das zuerst machen, mache dann aber aus privaten Gründen nicht und hab mir auch überlegt, was könnte ein gutes Thema sein, ein reizvolles. Wo eben Studierende sich mit unserer Tätigkeit und mit diesen Zwängen und den rechtlichen Regelungen auseinandersetzen müssen? Und ich bin genau auf dieses Thema gekommen, nämlich die wachsenden Weinbaubetriebe, das was wir über Langenlois gesagt haben und das ist ein Thema, da schaut keiner drauf. Und das ist wirklich, wirklich brisant und spannend und herausfordernd. Und das scheint es jetzt auch zu werden. Daher freut mich das auch. Das ist das eine, dass ich froh bin darüber, dass man sich diesem Thema endlich einmal annimmt und das andere, worauf ich Ihre Aufmerksamkeit schon auch lenken möchte, weil Sie immer wieder reden von der Widmungskategorie Hintausbereich. Es ist eigentlich eine Unterkategorie. Die Widmungskategorie, um die es eigentlich geht, ist das Bauland-Agrargebiet und das Bauland Agrargebiet ist ja das, was in Wirklichkeit schwierig ist. Warum ist es schwierig? Weil die Entwicklungsinteressen so auseinandergehen. Laut unserem Raumordnungsgesetz ist das Bauland Agrargebiet ja bestimmt für Baulichkeiten, Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Wohnnutzungen sind eigentlich nur die "geduldeten" unter Anführungszeichen. Und jetzt beginnen sich Nutzungserwartungen oder Nutzungsinteressen, wie ich das zuerst angedeutet habe, so auseinanderzuentwickeln. Auf der einen Seite sind die noch verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe, für die eigentlich das Bauland-Agrargebiet der ihnen zugedachte Raum ist, und diese Betriebe werden aber immer größer, immer größer, immer weniger mischbar, immer störender, immer mehr in Richtung Industriebetriebe. Und auf der anderen Seite ist irgendwie die Erwartung an die traditionelle, historisch verklärte Dorfidylle, die zum Wohnen und zum Ruhigen genutzt werden soll. Und da tun sich Konflikte auf. Die Konflikte stecken also nicht im Hintausbereich drin. Die Konflikte stecken in Wirklichkeit genau im Bauland Agrargebiet drinnen mit Hintaus-Bereich. Das kann man durchaus mitnehmen, so dass ich schon viel mehr davon spreche, das BA bei uns steht nicht weniger für Bauland Agrargebiet, sondern mehr für Bauland-Aggressionsgebiet.

00:32:22

*Clara Hahn:* Ja das ist auf jeden Fall eine interessante Beobachtung. Ich habe mir auch eine Zwischenfrage aufgeschrieben, weil mit dem Strukturwandel, die Betriebe werden größer, aber es gibt weniger davon, ob es überhaupt noch diese historische romantische Landwirtschaft mit vorne und hinten, der kleinen Landwirtschaft, ob das überhaupt noch so in der Zukunft immer so bleiben wird.

00:32:50

*Gilbert Pomaroli:* Ja, aber man muss sich dann auch wirklich die Frage stellen: Was ist dann das Zukunftsmodell für die Dörfer? Siedeln wir die alle ab, weil sie nicht mehr den heutigen sozioökonomischen Anforderungen genügen? Sollen die Leute allen Städten leben? Ich schau mir irrsinnig gerne die die Postings an, wenn irgendwelche Raumordnungsthemen, bevorzugt im STANDARD, diskutiert werden. Und da gibt es diese Positionen, die sagen, wer soll noch am Land leben, nur die Landwirtschaft sonst niemand mehr. Und dann stelle ich mir das vor und denke mir, das ist eigentlich eine wirklich schreckliche Vorstellung, ich will das nicht. [...] Ist das unsere Identität als Österreich? Das will ich eigentlich nicht. Und die ist uns schon auch was wert. Das hat schon etwas mit Lebensstil und Lebensart zu tun und mit Selbstverständnis. Also da spielen ganz viele, viele Dinge eine Rolle mit. Aber wenn wirklich die Landwirtschaft aus den Dörfern verschwindet, was bleibt dann noch? Die Pendler?

00:33:53

*Clara Hahn:* Ja, das Hintaus und die Landwirtschaft. Das ist einfach ein identitätsstiftendes Merkmal von Dörfern, vor allem in Niederösterreich, in der Form.

00:34:04

*Gilbert Pomaroli:* Und ich glaube, weil das sehe ich, dass manche Raumordner das gern übersehen im Paragraf eins, Absatz eins, Ziffer eins des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes steht die Definition der Raumordnung drin. Und da gibt es eine kleine Wortfolge drin "unter Berücksichtigung der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gesellschaft". Die steht also drinnen, und das ist auch etwas, das die Raumordnung zu berücksichtigen hat. Und die freie Entfaltung soll durchaus vielfältig sein und vielfältige Möglichkeiten für sehr unterschiedliche Lebensentwürfe bieten. Und da sind eben die Hintausbereiche auch ein Element der Vielfalt, das dafür zur Verfügung steht. So würde ich das abschließend sehen.

00:34:47

*Clara Hahn:* Ja danke für Ihre Gedanken zu dem Thema. Es ist auf jeden Fall sehr hilfreich.

00:34:55

*Gilbert Pomaroli:* Freut mich.

00:34:56

*Clara Hahn:* Und ja, dann danke für das heutige Gespräch. Dann würde ich sagen, dann ist das ein schöner Abschluss. Ich kann Ihnen gern die Diplomarbeit im PDF zukommen lassen, wenn Sie dann fertig ist.

00:35:08

*Gilbert Pomaroli:* Ja, freue ich mich.

00:35:08

*Clara Hahn:* Super gut. Ja, dankeschön für die Zeit.

00:35:11

*Gilbert Pomaroli:* Dann viel Erfolg, gutes Gelingen und schönes Wochenende.

00:35:14

*Clara Hahn:* Danke schön. Schönes Wochenende. Danke. Wiedersehen.

00:35:16

*Gilbert Pomaroli:* Auf Wiedersehen.

## 15.4. Anhang 1.4.: Expert:inneninterview 4

Interviewpartner: Anna Stellner-Bichler

Unternehmen/Position im Unternehmen: Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Datum: 09.03.2023

Ort: Online

Dauer: 00:00 - 42:18

00:01:12

*Clara Hahn:* Super. Perfekt. Ja. Also, danke für Ihr Kommen. Ich würde zuerst jetzt mal kurz was über meine Diplomarbeit erzählen, worum es in meiner Diplomarbeit geht und dann könnt man eh schon in das Fragen starten. Meine Diplomarbeit trägt den Titel „Über die Zukunft der Hintausbereiche in Niederösterreich und wird betreut von Herrn Professor Kanonier und Universitätsassistentin Steinbrunner. Und ich stelle mir so vier Hauptfragen in meiner Diplomarbeit. Zum Ersten: Wie haben sich Bereiche in Niederösterreich entwickelt? Also ich kläre den Begriff, was ist überhaupt aus? Dann stelle ich mir die Frage: Vor welchen Herausforderungen stehen Bereiche heute? Vor welchen Herausforderungen steht die Landwirtschaft in Niederösterreich? Und ein wichtiger Teil meiner Arbeit ist dann auch der Teil der rechtlichen Rahmenbedingungen. Da wird mich vor allem Ihre Perspektive sehr interessieren. Also was hat es mit der Umwidmung und Agrargebiet hinaus auf sich? Und zuletzt stelle ich mir dann die Frage: Was sind mit einem Blick in die Zukunft, die Nutzungsperspektiven von Hintausbereichen? Dann spiele ich gleich den Ball zurück an Sie. Wollen Sie sich mal kurz vorstellen? Was ist ihr berufliche Alltag?

00:02:47

*Anna Stellner-Bichler:* Ich bin jetzt seit circa 33 Jahren in dieser Abteilung. Die Abteilung umfasst sowohl das Baurecht als auch das Raumordnungsrecht und auch das Straßenrecht. Man sieht, dass Baurecht Raumordnungsrecht durchaus einen sehr innigen Zusammenhang haben. Und das ist dann nicht von ungefähr, dass beide Themenbereiche in einer Abteilung behandelt werden. Die Raumordnung als Vorbereitung für das, was dann im baurechtlichen Bereich umgesetzt wird. Was die Raumordnung plant und festlegt, zeigt sich dann im Bauwesen, im Baurecht, weil ja auch erst durch die Nutzung wirklich auch diese Widmungen zum Tragen kommen. Ich habe in dieser Abteilung viele Möglichkeiten gehabt, sehr viel kennen zu lernen. Es hat mich immer sehr interessiert. Ich habe begonnen eben nur mit Baurecht. Da haben wir nur in der Abteilung Rechtsmittelfeststellungen gehabt. Die es ja mittlerweile hier nicht mehr gibt. Wir sind zum Landesverwaltungsgericht gekommen und ich hatte auch die Möglichkeit in der Raumordnung zu arbeiten. Das ist wieder vom Arbeitsbereich her ganz was anderes als das Baurecht. Das Baurecht ist doch sehr strukturiert und mit bestimmten Regelungen, wie etwas stattfinden muss, wie etwas gebaut, entsprechend behandelt werden muss und die Raumordnung doch sehr zielorientiert, auch von den Bestimmungen her. Es sollen Ziele erreicht werden und es muss nicht unbedingt der Weg für eine Gemeinde, der richtige Weg auch für eine andere Gemeinde sein. Und das hat mich auch sehr fasziniert in dem Moment, wo man sich dann mit der Materie etwas auseinandersetzen konnte und so weit in der Materie drinnen war, dass man wirklich damit auch ein bisschen spielen konnte und diskutieren konnte. Das hat mir sehr gut gefallen. Ich habe dann allerdings die Stellvertretung in der Abteilung übernommen mit dem neuen Leiter, mit dem Dr. Kienastberger und ich habe mit ihm schon lange zusammen gearbeitet gehabt und er hat mich dann angefragt, ob ich das machen würde. Und das habe ich natürlich auch sehr gern gemacht. Und der Betreuer, der Professor Kanonier kennt ihn eh recht gut. Also die haben auch viel zusammengearbeitet, auch beim NÖ Raumordnungsrecht, also beim Raumordnungsgesetz. Das war federführend der Dr. Kienastberger innerhalb der Abteilung und aber mit dieser Übernahme der Stellvertretung hat sich bei mir auch der Themenschwerpunkt wieder etwas geändert. Ich bin dann sukzessive aus der Raumordnung wieder herausgenommen worden und habe den Schwerpunkt Baurecht in der Abteilung bekommen und habe dann auch die Legistik im Recht übernommen. Ich habe dann schon die ganzen Novellen zu der Bauordnung 96 auch vorbereitet bzw. seit diesem Zeitpunkt, wo ich dann in der Tätigkeit war. Dann haben wir die Bauordnung 2014 geschaffen, kann man sagen. Hintergrund dafür waren einerseits EU Richtlinien, die umgesetzt werden mussten im Hinblick auf die Gebäude-Energieeffizienz. Und dann hat es die harmonisierten technischen Regelungen dann auch schon gegeben, die so genannten ÖIB-Richtlinien. ÖIB, Österreichisches Institut für Bautechnik und eine Vereinbarung zwischen den Ländern, dass eben diese technischen Regelungen harmonisiert werden. Und da hat es natürlich auch einer Änderung der Bauordnung bedurft, weil gerade in diesen technischen Regelungen auch sehr viele Begriffe drinnen sind. Und da musste man schauen, ob diese Begriffe, die Begriffsinhalte auch mit dem, mit dem Gesetzes, mit den rechtlichen Bestimmungen der Bauordnung kompatibel sind. Und das hat doch einige Zeit in Anspruch genommen. Also das hat durchaus einige Jahre gedauert. Das war ein Arbeitskreis, wo Techniker drinnen waren, wo einige Juristen drinnen waren, und ich habe das dann damals dann federführend gemacht und ich bin seither hauptsächlich mit der Legistik, weil dauernd irgendwelche Richtlinien umzusetzen sind oder irgendwelche Maßnahmen aus politischer Sicht zu treffen sind, dafür zuständig. Ich habe dann den Schwerpunkt Legistik gehabt und habe das dann betreut mir hat aber dabei auch sehr geholfen, dass ich die Raumordnung auch kennengelernt habe, weil man auch die baurechtlichen Vorschriften vor dem Hintergrund der Raumordnung etwas leichter versteht und vor allem auch diese Wechselwirkung. Und wir haben das in Abteilung auch, dass die Kollegen mittlerweile oder zumindest die meisten Kollegen beide Rechtsbereiche betreuen, also sowohl Widmungsverfahren durchführen als auch baurechtliche Auskünfte geben und sich auch mit dem Baurecht auseinandersetzen. Man kann es nicht wirklich trennen und ich halte es für sehr gut, wenn man in beiden Rechtsbereichen zu Hause ist, weil einfach die Wechselwirkungen da sind. Ich muss mit der Raumordnung einigermaßen wissen, was lege ich fest? Wie wird sich das dann manifestieren im Baurecht, tatsächlich bei der Nutzung? Wir haben jetzt mittlerweile einen neuen Leiter der Dr. Kienastberger ist in Pension. Ich werde ihm bald folgen in die Pension, also ich bin nunmehr einige Monate da und unser neuer Leiter hat es ebenso aufgeteilt, dass wirklich alle neuen, die jetzt kommen, in beiden Rechtsbereichen arbeiten.

00:09:45

*Clara Hahn:* Okay. Alles klar, danke für den Einblick. Dann kommen wir gleich zur Widmung. Nämlich zu der Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich Widmung. Also es ist ja jetzt im NÖ ROG so, eigentlich steht ja nicht viel drin, aber mich interessiert die da sehr. Und

deswegen Sie sind ja auch schon lange da, wo sie jetzt sind und beim Gesetzesentwurf dabei gewesen und dabei gewesen, wie die Widmung-Agrargebiet-Hintaus eingeführt wurde.

00:10:18

*Anna Stellner-Bichler:* Ich muss das ja etwas berichtigen. Ich bin nicht dabei gewesen, weil ich eher das Baurecht habe. Ich kann mich aber durchaus erinnern. Ich habe jetzt auch noch geschaut, wann das war. Also dieses Bauland-Agrar-Hintaus wurde mit der 9. Novelle zum ROG 1976 eingeführt. Das war 8000-14 und das war im Jahr 2002. Es ist dort eben festgelegt worden, dass im Hintausbereich das ist eben der Übergang zwischen der Bauland-Agrargebiets-Widmung und dem Grünland ein Bereich auch als Bauland festgelegt wird, wo allerdings die Wohnnutzung ausgeschlossen ist, also ein Bereich, der hauptsächlich für landwirtschaftliche Bauten gedacht ist und das, was man zum Großteil auch im Grünland machen darf, eben. Da gibt es ja eine Regelung beim Grünlandparagrafen schon, da gibt es ja einen Paragraphen, wo es um die Erforderlichkeitsprüfung geht. Weil ich im Grünland, das ist der Paragraph 20 Absatz 4 des ROG, nur solche Bauten zulassen möchte als Gesetzgeber, die auch für die dort festgelegte Grünland Widmungsart unbedingt erforderlich sind. Man will eine Verhüttelung vermeiden. Und mit dieser Erforderlichkeitsprüfung, hat man zum Beispiel bei der Landwirtschaft, wo ich Gf Grünland, Land und Forstwirtschaft festgelegt habe, gewisse Voraussetzungen zu erfüllen, dass ich eben dort zumindest einen Nebenerwerbslandwirt habe und dass diese Bauten für diese Landwirtschaft auch tatsächlich erforderlich sind. Man will vermeiden, dass das Grünland dann so mehr oder weniger verwendet wird wie das Bauland kostengünstig, aber im Bauland, hab ich meine Aufschließungsabgaben auch noch dabei und auch für die Gemeinde natürlich höhere Kosten. Also diese Erforderlichkeitsprüfung ist im Agrargebiet nicht anzustellen, das ist ja im Bauland. Aber man hat gesehen, dass eben Bauland-Flächen auch für Hobbylandwirte zusehends wichtig werden. Also es geht zwar die Landwirtschaft in den Kernbereichen von Ortschaften zurück, weil eben die größeren Betriebe sich in diese Siedlung nicht mehr wirklich einfügen, von den Emissionen her, von Nachbarschaftsrechten usw. und die sind eben schon in das Grünland ausgewandert. Und es hat zunehmend den Bedarf gegeben, dass auch Private, die halt ein Pferd halten wollten oder so ähnliches, Bereiche brauchen. Und diese Nutzungen vertragen sich nicht mit dem Bauland-Wohngebiet und mit dem Bauland-Kerngebiet. Da brauche ich dann das Agrargebiet. Der Hintausbereich hat auch den Hintergrund gehabt, dass man eben diese Wohnnutzung da nicht zulässt, um eben gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Weil wenn ich jetzt im Hintausbereich genauso Wohnnutzung habe und unmittelbar daran anschließend hat dann einer eine Pferdekoppel bzw. haben einen Pferdestall für zwei, drei Pferde, dann haben wir dort genau dasselbe wieder. Die Emissionen sind zwar zum Teil zulässig, weil ich im Agrargebiet eben mit höheren Emissionen rechnen muss, aber trotzdem, die Konfliktsituation ist natürlich genauso da. Also das war so mehr oder weniger der Hintergrund, auch diese Übergangsbereiche für landwirtschaftliche Bauten oder auch für andere Bauten, aber keine Wohnnutzung, nutzbar zu machen ohne dass ich jetzt hier die Erforderlichkeitsprüfung des Grünlandes habe, aber wie gesagt Konfliktsituationen so gut als möglich auszuschalten. Weil die Durchmischung im Agrargebiet auch eine immer so Diffzilere wird auch. Früher die alten Ortschaften, wo ein Landwirt neben einem anderen war, ja da war jeder in derselben Situation. Aber wir haben schon die Situation, dass man zunehmend mehr Private hat und da ist dann das Verständnis dafür doch eher enden wollend. Und wir haben noch, weil ich die Erforderlichkeitsprüfung von Paragraph 20 Absatz 6 des ROG auch angesprochen habe, zum Beispiel bei dem Grünland-Land und Forstwirtschaft auch die Vorgabe, wenn der betreffende Bauwerber geeignete Flächen in Bauland hat, dann ist es auch im Grünland nicht zulässig. Also dann muss er ins Bauland wandern. Das wäre dann klassisch natürlich auch so ein Hintausbereich.

00:16:13

*Clara Hahn:* Okay, ja, das nimmt eh schon sehr viel mit von den Fragen, die ich stellen wollte. Also so nach der Motivation, was war das Ziel, die Hintergründe davon. Ich habe ein paar Verständnisfragen zu dem Kommentar, das Sie auch mitverfasst haben.

00:16:36

*Anna Stellner-Bichler:* Ich muss aber dazu sagen, der Herr Dr. Kienastberger hat die Raumordnung gemacht. Ich war nur für das Baurecht verantwortlich. Aber ich werde mich dem stellen.

00:16:50

*Clara Hahn:* Also, ich habe da zum Beispiel die Formulierung gefunden. Ich lese es mal kurz vor: „Da in Hintausbereichen sehr oft die eigentliche landwirtschaftliche Betriebsführung stattfindet, sollen durch den Ausschluss der Wohnnutzung in diesen Bereichen mögliche Konfliktpotenzial vermindert werden. Durch die konkrete Formulierung ist abzuleiten, dass die Festlegung von Hintausbereichen nur im Anschluss an nicht eingeschränktes Bauland Agrargebiet erfolgen darf.“ Da habe ich eine kurze Zwischenfrage. Was heißt genau "nicht eingeschränktes Bauland Agrargebiet"?

00:17:25

*Anna Stellner-Bichler:* Das Bauland-Agrargebiet, wie es die normale Nutzung hat, so wie die Nutzung im Paragraph 16 beim Bauland umschrieben ist, also nicht eingeschränkt durch eben solche Ausschlüsse von Wohnnutzungen. Und Hintausbereich, das war eben der Übergang. Ich habe das Agrargebiet und ich schaffe den Übergang zum Grünland. Also das hat man damit erreichen wollen, dass der Hintausbereich jetzt nicht irgendwo losgelöst von oder hinter anderen nicht passenden Widmungen, zum Beispiel hinter Bauland-Wohngebiet oder Bauland Kerngebiet stattfinden soll, sondern dass eben eine begonnene Nutzung zum Grünland übergeführt wird.

00:18:20

*Clara Hahn:* Dann gehe ich weiter: „Durch derartige Verwendungszusätze darf jedoch die gesetzliche Definition dieser Widmungsarten nicht verändert werden, dass etwa bestimmte Nutzungskategorien gänzlich ausgeschlossen würden.“ Also mit bestimmten Nutzungskategorien, was meint man da genau? Weil Wohnen wird ja zum Beispiel ausgeschlossen.

00:18:47

*Anna Stellner-Bichler:* Wohnen wird ausgeschlossen, ja. Ich möchte aber dazu sagen, dass auch im normalen Bauland-Agrargebiet, so wie es im Paragraph 16 Absatz 1 Ziffer 4 glaube ich ist das definiert, ist die Wohnnutzung eingeschränkt ist und zwar pro Grundstück auf maximal vier Wohneinheiten. Auch das hat den Hintergrund gehabt, um eben Konfliktpotenzial zu minimieren. Weil eben im Agrargebiet damit zu rechnen ist, dass es eben landwirtschaftlich genutzt wird, vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, weil es eben die Widmungsart ist, die sich auf das eben spezialisiert hat und die Wohnnutzung aber nicht ausgehebelt werden soll, aber doch sehr

eingeschränkt werden soll, weil man sich vorstellen kann, wenn ich da jetzt einen großvolumigen Wohnbau daneben habe und ich habe unmittelbar anschließend einen Landwirt, der das ja genauso nutzen darf, dann ist das Konfliktpotenzial vorhersehbar. Und das wollte man damit ausschließen mit diesen vier Wohneinheiten. Ich muss aber dazusagen, dass diese vier Wohneinheiten mittlerweile sehr umstritten sind. Also man hat schon mehrfach, immer wieder wenn es um Änderungen gegangen ist, diskutiert. Es ist nicht unumstritten.

00:20:20

*Clara Hahn:* Okay, das das es quasi mehr sein soll oder weniger?

00:20:23

*Anna Stellner-Bichler:* Das es mehr sein darf künftig. Weil eben die tatsächlichen Landwirtschaften eher zurückgehen in diesen örtlichen Bereichen, weil wir mit neuen Landwirtschaften, mit ganz anderen Dimensionen rechnen müssen mittlerweile. Also diese kleinen Landwirtschaften wie früher, wo einer neben dem anderen war, das ist eher im Rückzug begriffen.

00:20:49

*Clara Hahn:* Da war auch eine Frage von mir ob auch Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich diskutiert wurde, das in der Formulierung, im Gesetz zu verändern, das konkreter zu machen oder gänzlich rauszunehmen, zu verändern.

00:21:08

*Anna Stellner-Bichler:* Also mit dem Hintausbereich sind mir solche Diskussionen nicht bekannt und das sehe ich auch nicht von Dr. Kienastberger und mit dem hab ich mir eigentlich sehr viel unterhalten, auch über die Raumordnung und über das und habe da natürlich am Rande auch einiges mitbekommen, was da für Wünsche deponiert wurden. Aber was den Hintausbereich betroffen hat, habe ich so eigentlich nichts mitbekommen, dass da jetzt an einer Änderung des Wortlautes oder sonst wie gefeilt werden sollte. Ich bin zwar nicht mittendrin gewesen, aber so am Rand wär mir nichts aufgefallen.

00:21:50

*Clara Hahn:* Aber beim Bauland-Agrargebiet gibt es schon immer wieder Diskussionen.

00:21:53

*Anna Stellner-Bichler:* Also beim Bauland-Agrargebiet, das weiß ich schon und das gibt es schon sehr lang, dass eben diese Einschränkung auf die vier Wohneinheiten pro Grundstück durchaus nicht mehr so in Stein gemeißelt sind, wie sie es früher waren. Wie gesagt, der Hintergrund und die Intention ist ja nachvollziehbar. Ich kann zwar jetzt niemanden zwingen, nur im Agrargebiet so etwas zu machen, aber ich hab natürlich den Ausschluss bei den anderen Bereichen, bei den anderen Widmungen. Ich habe ja keine Betriebstypen, das haben wir ja in Niederösterreich nicht, sondern ich habe immer die Einzelfallprüfung, aber die Einzelfallprüfung wird sich wahrscheinlich im Hinblick auf Emissionen für landwirtschaftliche Betriebe oder für größere landwirtschaftliche Betriebe oder auch für Hobbylandwirte, Pferdehaltung jetzt mit 2, 3 Pferden, im Bauland Wohngebiet gar nicht ausgehen, im Kerngebiet auch eher schwer ausgehen. Und dann habe ich eben diese Widmungsart mit dem Agrargebiet, das eben vorwiegend für die Tierhaltung und für die Landwirtschaft reserviert ist. Ich habe aber natürlich auch die Möglichkeit im Agrargebiet andere Nutzungen unterzubringen, ich kann als privater Nicht-Landwirt natürlich dann auch meine Wohngebäude errichten oder andere Betriebe, Gewerbebetriebe errichten und so weiter. Also den Ausschluss gibt es jetzt beim Bauland-Agrargebiet nicht. Es ist auch von der Emissionsbelastung her ein bisschen höher. Also die absolut niedrigste Schwelle liegt beim Wohngebiet. Dort ist der Schutz für die dort wohnende Bevölkerung möglichst groß. Abgesehen jetzt von einem Bauland Sondergebiet, das für einen ganz bestimmten Zweck die Schutzwirkung benötigt. Also wenn ich mich jetzt als Privater in einem Agrargebiet ansiedle, dann muss ich damit rechnen, dass vielleicht neben mir einer ein Pferd hält oder dass vielleicht auch ein Landwirt da ist. Oder ich möchte es nicht ausschließen, dass auch vielleicht alte Höfe doch wieder übernommen werden und wieder aktiviert werden. Ich glaube, in Zeiten wie diesen muss man mit ziemlich allem rechnen, was kommt und wenn ich mich nämlich eben im Agrargebiet mit irgendeiner anderen Nutzung, die auch zulässig ist, ansiedle, muss mir aber klar sein, ich werde dort nicht dasselbe Schutzbedürfnis bekommen wie in einem Wohngebiet zum Beispiel.

00:24:40

*Clara Hahn:* Ich habe da auch ein Beispiel. Ich habe ein paar Gemeinden gesucht, wo es die Widmung gibt, Bauland Agrargebiet-Hintausbereich. Das findet man ja nicht so oft. Aber ich habe es in Bad Vöslau zum Beispiel gefunden. Hier ist ein Hintausbereich angesiedelt. Hier kommt das freie Grünland, Ackerflächen. Und wir sehen hier, hier sind die Bereiche als Hintausbereiche gewidmet. Und jetzt könnte man aber eigentlich sagen, dieses Konfliktpotenzial ist da ja eigentlich doch eher gegeben, wenn der Hintausbereich hier an Wohngebiet anschließt.

00:26:14

*Anna Stellner-Bichler:* Es ist nicht unbedingt typisch, sagen wir mal so.

00:26:18

*Clara Hahn:* Genau. Und das befindet sich auch nicht im Übergang zum Grünland. Würden Sie jetzt sagen, das entspricht jetzt eigentlich dieser Absicht, die in dem NÖ ROG definiert wird, für die Widmung?

00:26:32

*Anna Stellner-Bichler:* Na also, meines Wissens, hat man es sich nicht wirklich so vorgestellt. Wie gesagt, es sollte wirklich der Übergang zum Grünland sein und dann mit dem BW halte ich das auch nicht für ganz unproblematisch. Wenn ich dann gerade im Hintausbereich dann irgendwelche landwirtschaftlichen Nutzungen hab.

00:26:56

*Clara Hahn:* Ja. Ich habe auch mit einem Raumplaner von Bad Vöslau gesprochen, also mit dem Wirtschafts- und Zentrumskoordinator. Und der hat mir das so erzählt, dass damals, das ist noch gar nicht so lange her, ich glaube, es war 2007 oder so. Die Hintausbereiche,

so den Zweck erfüllen sollten, eben wirklich das Wohnen vorne zu behalten. Einige der Häuser sind landwirtschaftlich genutzt, aber halt eigentlich auch sehr viele gar nicht mehr. Und auch das Luftbild, da sieht man, dass viele einfach private Gärten sind mit einem Swimmingpool, das wird auch nicht wirklich landwirtschaftlich genutzt und das war eigentlich wirklich hauptsächlich der Grund, das Wohnen vorne zu halten. Dann hat man halt die Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich-Widmung so als Zweck verwendet. Aber finde ich eigentlich insofern interessant, weil es ja eben eigentlich nicht unbedingt dem klassischen Bild eines Hintausbereichs entspricht.

00:27:57

*Anna Stellner-Bichler:* Nein, nicht wirklich. Also man hat offensichtlich keine andere Möglichkeit gesehen. Wobei, es werden ja nicht alle Bauwerke damit ausgeschaltet, es wird nur die Wohnnutzung ausgeschaltet. Ich kann den Hintausbereich auch mit anderen Bauten bebauen.

00:28:17

*Clara Hahn:* Ja.

00:28:18

*Anna Stellner-Bichler:* Also ich würde das nicht unbedingt als typisch sehen oder das was wir uns so unter Hintausbereichen vorgestellt haben, eher im Hinblick auf die Landwirtschaft, auf den landwirtschaftlichen Betrieb. Wie gesagt, ich hab dann in der Praxis auch gar nicht so viel Erfahrungen gehabt mit diesen Festlegungen dann also da war ich dann wieder schon langsam aus der Raumordnung heraus. Ich würde Bad Vöslau jetzt nicht unbedingt gleichsetzen mit irgendwelchen klassischen landwirtschaftlichen Bereichen, wie man es im Weinviertel, im Waldviertel finden. Ist für mich auch irgendwo interessant, dass man das als Einschränkung für Bauten genommen hat offensichtlich, um eben die Wohnbauten vorne zu halten. Wie gesagt, von landwirtschaftlichen Bauten kann man es nicht freihalten. Also es ist nicht wie eine Freihalte-Fläche oder eine Freifläche, die nicht bebaut werden darf. Das wollte man offensichtlich nicht. Aber ich kann jetzt nicht unbedingt argumentieren, dass das überhaupt nicht möglich wäre. Rundherum bis auf den Bereich wo das BW angrenzt, da wird man sich hoffentlich was überlegt gehabt haben. Aber ich kann jetzt nicht unbedingt sagen, dass das gänzlich falsch ist oder ich mir das gar nicht vorstellen kann. Es ist für mich ein bisschen überraschend, sagen wir es mal so.

00:30:13

*Clara Hahn:* Dann hätte ich noch eine Frage, die jetzt ein bisschen wieder weitergeht und in die in die rechtlichen Möglichkeiten geht. Nämlich die Beispiele, die ich gefunden habe, an Hintausbereichen, waren doch meistens Zonen, die sich jetzt über mehrere Parzellen erstreckt haben würden. Wäre es aber theoretisch möglich, dass sich diese Widmung auch punktuell nur auf ein Grundstück oder eine Parzelle bezieht?

00:30:43

*Anna Stellner-Bichler:* Nichts ist unmöglich, aber es ist nicht der Sinn der Sache, weil man ja auch die sonstigen Widmungen jetzt nicht nur für ein Grundstück festlegt, sondern immer einen ganzen Bereich untersucht. Und dann muss man natürlich auch immer berücksichtigen, dass man für ähnliche Situationen eine Gleichbehandlung hat. Und das wird sich wahrscheinlich bei einer punktuellen, bei einer parzellenmäßigen Ausweisung eines Hintausbereiches eher negativ auswirken. Und ich glaube, dass man das nicht wirklich gut argumentieren kann, warum diese Notwendigkeit jetzt eher nur für ein Grundstück besteht. Es hat dann schon die Vermutung nahe, dass das vielleicht eine Anlasswidmung ist, weil warum nimmt man genau dieses eine Grundstück? Also man sollte das eher flächenbezogen und nicht nur grundstücksbezogen sehen. Wenn ich vorne im vorderen Bereich den Agrarbereich hab, warum möchte ich nur für ein Grundstück diesen Hintausbereich festlegen und wenn dann der nächste kommt, der vielleicht auch hinten einen Pferdestall machen will. Also wenn, dann sollte das schon eine Einheit sein. Wir haben ja überhaupt in der Raumordnung diese punktuellen Festlegungen ja eher nur für bestimmte Widmungen, also für Sondergebiet vielleicht oder so etwas festgelegt, aber sonst eher flächenbezogen denkt. Also ich möchte es nicht ausschließen, dass man das nicht irgendwo finden kann, aber die Intention der Raumordnung würde es für mich nicht erfüllen.

00:32:39

*Clara Hahn:* Jetzt haben wir schon von Zielen und Intentionen gesprochen. Ein Leitziel im NÖ ROG ist ja das Anstreben einer möglichst flächensparenden, verdichteten Siedlungsstruktur. Jetzt sind Sie Juristin. Ich habe die Frage auch den Herrn Gilbert Pomaroli gefragt und deswegen vielleicht können Sie mir da auch was dazu sagen. Finden Sie zum Beispiel als Juristin, die Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich-Widmung, die das Wohnen ausschließt, widerspricht dann dem Ziel dieser verdichteten Siedlungsstruktur oder diesem Grundsatz in Verdichtung vor Außenentwicklung?

00:33:26

*Anna Stellner-Bichler:* Das widerspricht sich für mich eigentlich nicht. Ich darf nicht vergessen, ich darf ja auch im Grünland was bauen. Für landwirtschaftliche Betriebe oder für die Landwirtschaft darf ich natürlich auch Grünland nutzen für Bautätigkeiten. Und ja, es ist ein Nahebereich zur Siedlung, wo es vielleicht nur leichter gemacht wird, dass eben auch die notwendigen landwirtschaftlichen Bauten errichtet werden zu einer aufrechten Landwirtschaft oder wo natürlich auch für eine Hobbynutzung was zur Verfügung gestellt wird. Und beim Hintausbereich handelt es sich ja nicht um Bereiche, die jetzt 500 Meter tief festgelegt werden, sondern das ist meist nicht wesentlich breiter als der vordere Bereich, der als Bauland-Agrargebiet festgelegt ist. Also ich glaube, da gibt es andere Beispiele, die dafür besser geeignet sind, um zu sagen, da sollte man ein bisschen mehr auf den Bodenverbrauch achten.

00:34:51

*Clara Hahn:* Welche wären das zum Beispiel?

00:34:52

*Anna Stellner-Bichler:* Da kann ich jetzt momentan nicht wirklich was nennen, aber Beispiele wäre, wo man nicht von einer bereits bestehenden Nutzung schon ausgeht, sondern wo eben neu Festlegungen festgelegt werden. Also ich sehe da eher das Potenzial bei diesen Einkaufszentren oder ähnliches, die man da eher ein bisschen eindämmen sollte und wo es auch darum geht, es doch wieder eher zu zentrieren und damit auch die Zentren wieder zu stärken. Also da sehe ich ein viel größeres Potenzial, dass man sich da was

überlegt, als wirklich eine Nutzung, die auch im Grünland nicht verhinderbar ist, aber dann auch etwas leichter nutzbar ist mit dem Hintausbereich. Und man darf nicht vergessen, auch der BA-Hintausbereich lukriert gegebenenfalls Abgaben für die Gemeinde, die es ja auch wiederum braucht, um für die Infrastruktur zu sorgen. Und wie gesagt, habe ich eben bereits bestehende Nutzungen, die da noch möglich sind. Und ich kann nicht einerseits davon reden, auch die Landwirte zu stärken und die heimischen Produkte zu fördern usw. und dann gebe ich auch keinen Raum frei dafür. Also der Gedanke wäre für mich nicht so naheliegend, das dann so einzuschränken, sondern eher an anderen Bereichen, größeren Betrieben oder an diesen Handelszentren, anzusetzen. Und dort sehe ich eigentlich ein größeres Potenzial und wir haben ja auch als Leitziel in der Raumordnung drinnen, dass eben die Böden und die Flächen für die Landwirtschaft natürlich auch vorhanden sein müssen. Und da geht es jetzt nicht nur um Ackerflächen, da geht es natürlich auch um die Flächen, die ich für entsprechende Bauten brauche.

00:37:14

*Clara Hahn:* Also im Hintaus sollen ja auch für Nebenerwerb zum Beispiel möglich sein.

00:37:18

*Anna Stellner-Bichler:* Genau. Also auch der Nebenerwerbslandwirt ist Landwirt, produziert und ist im Wesentlichen auf Gewinn ausgerichtet. Es geht sich nicht ganz für Hauptbetrieb aus, aber trotzdem will man ihm die Möglichkeit geben, dass er auch als Nebenerwerbslandwirt noch aktiv sein kann.

00:37:57

*Clara Hahn:* Sie haben vorherhin gesagt, der Strukturwandel der Landwirtschaft bewirkt ja jetzt vor allem, dass die Betriebe in den Flächen oder Betrieben meist größer werden, auch so kleinteilig bestehen im Siedlungsverband, sondern eher so ins Grünland hinausziehen. Das heißt, das ist schon eine Entwicklung, die man beobachten kann teilweise, dass sich das so bisschen auch aus dem Ort ein bisschen ausgelagert oder an den Rand gedrängt.

00:38:37

*Anna Stellner-Bichler:* Ja.

00:38:39

*Clara Hahn:* D hätte ich eine abschließende Frage, die das Ganze vielleicht ein bisschen zusammenfassen soll. Nämlich die Frage: Was ist nach Ihrer Definition ein Hintausbereich? Also abgesehen davon, dass es die Widmung gibt. Aber was ist so ein Hintausbereich nach Ihren Kriterien? Weil ich bemerkt habe, dass es relativ schwierig ist, generell eine Charakterisierung aufzustellen, wenn man sagt okay, was gehört jetzt da alles dazu. Aber die Frage habe ich jetzt einigen Interviewpartnerinnen schon gestellt. Und jetzt auch so die Frage an Sie: Was ist nach Ihrer Definition ein Hintaus?

00:39:18

*Anna Stellner-Bichler:* Also nach meinem Verständnis, nach meiner Definition ist es eben der typische Übergang von einer BA-Nutzung, wo ein landwirtschaftlicher Betrieb eben vorhanden ist, weitere landwirtschaftliche Bauten errichtet werden können und noch nicht ins Grünland abwandern zu müssen. Also dieser typische Übergangsbereich. Deswegen auch dieses Beispiel von Bad Vöslau, das war nicht unbedingt meine Vorstellung von Hintaus. Ich kann allerdings nicht sagen, dass es unzulässig wäre. Aber es hat bis jetzt nicht dem entsprochen, was ich mir unter einem Hintausbereiches als typischen Übergang zum Grünland und zur Entflechtung von Konflikten beiträgt. Also es entspricht eher meiner Vorstellung, die Landwirtschaft als Nutzung und diese abgestuften Möglichkeiten, Bauten zu errichten.

00:40:30

*Clara Hahn:* Also, von meiner Seite war es. Haben Sie noch irgendetwas, was Sie mir erzählen wollen?

00:40:37

*Anna Stellner-Bichler:* Ich glaube, dass es sonst gar nicht allzu viel gibt in diesem Dunstkreis von dem Bauland-Agrargebiet-Hintaus. Ich habe eh auch auf ein paar Sachen hingewiesen. Wie gesagt, auch das Verhältnis zum Grünland, Grünland-Land und Forstwirtschaft mit der Erforderlichkeitsprüfung dann eben auch die Definition im Rahmen des Paragraf 16 Absatz 1, Ziffer 4 mit dem Agrargebiet und sonst gibt eigentlich das Gesetz nicht sehr viel her und auch sonstige Erläuterungen nicht. Wenn ihnen noch was einfällt, melden Sie sich wieder.

00:41:24

*Clara Hahn:* Ja, sehr gut. Also, die Literatur gibt nicht so viel her. Deswegen bin ich dann froh um jede Erläuterungen, damit man das auch besser versteht. Weil ich glaube, es ist auch als Raumplanerin überhaupt nicht trivial, was das überhaupt bedeutet. Danke für Ihre Zeit. Es war auf jeden Fall sehr, sehr hilfreich. Und ich würde ihnen dann, wenn ich fertig bin mit meiner Diplomarbeit, das wird wahrscheinlich so gegen den Sommer sein, dann könnte ich Ihnen gern meine Diplomarbeit schicken.

00:41:57

*Anna Stellner-Bichler:* Ja, das ist gut. Ich wünsche Ihnen noch recht viel Erfolg mit Ihrer Diplomarbeit und alles Gute.

00:42:02

*Clara Hahn:* Dankeschön. Schönen Tag.

00:42:05

*Anna Stellner-Bichler:* Schönen Tag noch. Danke ebenfalls



