



**TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN**  
Vienna University of Technology

## **DIPLOMARBEIT**

# **Sonderflächenwidmungen im Tiroler Raumordnungssystem: Analyse, bundesweiter Vergleich und Identifikation von Handlungsfeldern**

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

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

E280 – Department für Raumplanung

280/1 – Rechtswissenschaften

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Teresa Schwaninger**

0916004

Wien, März 2015

### **Eidesstattliche Erklärung**

Hiermit erkläre ich Eides statt, dass die vorliegende Diplomarbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe von mir verfasst wurde. Es wurden keine anderen, als die angegebenen Quellen oder sonstigen erlaubten Hilfsmittel verwendet. Die wörtlich oder inhaltlich entnommenen textlichen Passagen wurden von mir als solche gekennzeichnet. Diese Arbeit wurde weder in gleicher noch in ähnlicher Form einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Wien, März 2015

Teresa Schwaninger, BSc

## Kurzfassung in Deutsch

Sonderwidmungen erfreuen sich großer Beliebtheit in der österreichischen Widmungslandschaft. Die Zahl dieser Widmungen, aber auch die Differenzierung und der Detaillierungsgrad nehmen zu. Dies wird im Rahmen dieser Arbeit am Beispiel von Tirol im Detail aufgezeigt, wo bereits über ein Drittel der Landesfläche, die nicht als Freiland gewidmet ist, eine Sonderwidmung aufweist. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen vielfältige und variantenreiche Verwendungszwecke, die den generell-abstrakten Charakter des Flächenwidmungsplanes übertreffen und dessen Komplexität erheblich steigern. Nachgelagerten Rechtsbereichen wird zudem potentiell vorgegriffen. Verwendungszwecke wie „Einrichtung zur Nachsorge und Therapie - mit Ausnahme Drogenkranker“, „Relaxgarten“, „Umgebungswald“, „Wohlfühlhotel“, „Eseltherapiestall“ oder „Kiosk mit Lottoannahmestelle“ gehen über die räumlich-funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes hinaus und sind bezüglich ihrer Rechtswirkung zu hinterfragen. Um die Thematik umfassend zu beleuchten, findet neben einer praktischen, auch eine theoretische Auseinandersetzung mit Sonderwidmungen statt. Dabei werden unter anderem die allgemeinen Charakteristika und funktionellen Besonderheiten dieser Widmungsart herausgearbeitet. Zudem bietet die Studie einen Überblick über die unterschiedlichen Systematiken bezüglich Sonderwidmungen, die in den einzelnen Bundesländern Österreichs angewandt werden. Es ergeben sich erhebliche Unterschiede, sowohl bei den Begrifflichkeiten und bei den Kriterien, als auch bei den Inhalten und bei der formellen Einordnung. So spricht man etwa in Vorarlberg von „Sondergebieten“, die der Kategorie der Freiflächen zuzuordnen sind, während in Salzburg die „Sonderfläche“ als Baulandwidmungskategorie Anwendung findet. All diese Befunde werden in weiterer Folge einer kritischen Betrachtung unterzogen und münden in der Erarbeitung möglicher Handlungsfelder für die Tiroler Raumordnung.

## Abstract in English

Special site designations in the Tyrolean spatial planning system: Analysis, state-wide comparison and definition of possible fields of action

Special site designations are continuously gaining ground in Austrian land-use planning. The number of these designations, as well as the level of differentiation and the level of detail, are increasing. This will be demonstrated in detail on the example of the Tyrolean system of land-use planning. There, already over one third of land surface (except "Freiland"-designations) is classified with special site designations. The legal framework enables various and multi-variant land-uses, which exceed the general and abstract nature of the land-use plan and increase its complexity considerably. In addition, decisions of downstream legal areas could be anticipated. Land-uses like "Institution for aftercare and therapy – except for drug addicts", "Relax garden", "Surrounding forrest", "Feel-good-hotel", "donkeytherapy-stable" or "kiosk with lottery outlet" go beyond the spatial-functional zoning of the municipal area and are questionable regarding their legal effects. A comprehensive approach is chosen in this study, which includes analysis on the current practical implementation of special site designations as well as theoretical discussion on the topic. General characteristics and functional specifics of special site designations are illustrated. Furthermore, a state-wide comparison of land-use planning in connection with special site designations is carried out. This analysis reveals vast differences between the federal systems concerning notations and criteria as well as content and formal integration. In Vorarlberg, as an example, special site designations are called "Sondergebiete", and are intergrated in the "Freiflächen"-category, where as in Salzburg special site designations are called "Sonderflächen" and are integrated in the "Bauland"-category. All these findings will be critically discussed and contribute to the downstream aim of defining possible fields of action concerning special site designation in Tyrolean land-use planning.

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	ÖREK	Österreichisches
Abt.	Abteilung		Raumentwicklungskonzept
Art.	Artikel	ÖROK	Österreichische
BGBL	Bundesgesetzblatt		Raumordnungskonferenz
BGLD	Burgenländisches	§	Paragraph
BO	Bauordnung	Pkw	Personenkraftwagen
Bsp.	Beispiel	%	Prozent
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz	RL	Richtlinie
bzgl.	bezüglich	ROG	Raumordnungsgesetz
bzw.	beziehungsweise	RPIG	Raumplanungsgesetz
DORIS	Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem	SBG	Salzburger
eFWP	elektronischer Flächenwidmungsplan	ST	Steiermärkisches
et al.	et alii, „und andere“	SUP	Strategische Umweltprüfung
etc.	et cetera, „und so weiter“	SW	Sonderwidmung
EG	Erdgeschoss	TBO	Tiroler Bauordnung
EU	Europäische Union	Tiris	Tiroler
evtl.	eventuell		Rauminformationssystem
GIS	Geoinformationssystem	TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
GPIG	Gemeindeplanungsgesetz	TUP	Tiroler Umweltprüfungsgesetz
ha	Hektar	u.a.	unter anderem
inkl.	inklusive	u.ä.	und ähnliches
KFZ	Kraftfahrzeug	u. dgl.	und dergleichen
KRNT	Kärntner	UG	Untergeschoss
lit.	littera, „Buchstabe“	usw.	und so weiter
max.	maximal	UVP	Umweltverträglichkeits- prüfung
m <sup>2</sup>	Quadratmeter	VfGH	Verfassungsgerichtshof
NÖ	Niederösterreichisches	vgl.	vergleiche
Nr.	Nummer	VLBG	Vorarlberger
OG	Obergeschoss	VOGIS	Vorarlberger Geographisches Informationssystem
OÖ	Oberösterreichisches	Z	Ziffer
		z. B.	zum Beispiel

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das System der hoheitlichen österreichischen Raumplanung .....	12
Abbildung 2:	Flächenwidmungsplan mit Legende nach Vorarlberger Planzeichenverordnung, Gemeinde Nüziders .....	18
Abbildung 3:	Flächenwidmungsplan mit Legende nach Tiroler Planzeichenverordnung, Gemeinde Jenbach .	18
Abbildung 4:	Legendenauszüge aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mayrhofen, die die zulässigen Nutzungen für zwei Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen (SV-2 und SV-11) definieren.....	31
Abbildung 5:	Formelle Sonderwidmungen im Burgenländischen Widmungssystem .....	35
Abbildung 6:	Formelle Sonderwidmungen im Kärntner Widmungssystem .....	36
Abbildung 7:	Formelle Sonderwidmungen im Niederösterreichischen Widmungssystem.....	37
Abbildung 8:	Formelle Sonderwidmungen im Oberösterreichischen Widmungssystem) .....	38
Abbildung 9:	Formelle Sonderwidmungen im Salzburger Widmungssystem.....	39
Abbildung 10:	Formelle Sonderwidmungen im Steiermärkischen Widmungssystem .....	40
Abbildung 11:	Formelle Sonderwidmungen im Tiroler Widmungssystem .....	40
Abbildung 12:	Formelle Sonderwidmungen im Vorarlberger Widmungssystem .....	41
Abbildung 13:	Formelle Sonderwidmungen im Wiener Widmungssystem.....	42
Abbildung 14:	Ausschnitt aus dem Rauminformationssystem DORIS. Im Hintergrund ein Luftbildausschnitt der Gemeinde Altmünster, farblich ist die entsprechende Flächenwidmungssignatur angegeben. Die Fläche der Hofstelle weist die gleiche Widmung wie die umliegenden Felder auf. ....	45
Abbildung 15:	Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bludenz in Vorarlberg. In hellgrüner Signatur ist die Freiflächenwidmung „Sozialzentrum Heimgebundenes Wohnen“ ersichtlich .....	48
Abbildung 16:	Entwicklung der als Sonderfläche gewidmeten Fläche zwischen 1984 und 1993 .....	53
Abbildung 17:	Entwicklung der als Sonderfläche gewidmeten Flächen zwischen 1994 und 2000 .....	57
Abbildung 18:	Entwicklung der als Sonderfläche gewidmeten Flächen zwischen 2001 und 2013 .....	60
Abbildung 19:	Entwicklung der als Sonderfläche gewidmeten Flächen zwischen 1984 und 2013 .....	63
Abbildung 20:	Sonderflächenwidmungskategorien laut TROG zwischen 1972 und heute .....	64
Abbildung 21:	Das Widmungssystem der Tiroler Raumordnung .....	66
Abbildung 22:	Plan- und Legendenausschnitt aus dem FWP mit näheren Erläuterungen des genauen Verwendungszweckes zu Sonderflächen nach § 43 Abs. 1 lit. a.....	67
Abbildung 23:	Plan- und Legendenausschnitt aus dem FWP mit näheren Erläuterungen des genauen Verwendungszweckes zu Sonderflächen nach § 43 Abs. 1 lit. b .....	68
Abbildung 24:	Detailfestlegung in der Legende des FWP zur Sonderfläche SV-2 (Widmung mit Teilfestlegungen nach § 51 TROG 2011) .....	70
Abbildung 25:	Anteil der Widmungshauptkategorien an Gesamtwidmungszahl.....	74
Abbildung 26:	Relative Flächenanteile der Widmungshauptkategorien unter Ausschluss der Kategorie Freiland .....	75
Abbildung 27:	Anteil der unterschiedlichen Sonderflächenkategorien an der Gesamtsonderflächenwidmungszahl .....	77
Abbildung 28:	Relative Flächenanteile der Sonderflächenkategorien .....	78
Abbildung 29:	Relativer Anteil der thematischen Kategorien am gesamten § 43 Abs. 1 lit. a - Sonderflächenbestand.....	80
Abbildung 30:	Relative Flächenanteile der thematischen Kategorien am Gesamtbestand der § 43 Abs. 1 lit. a - Sonderflächen.....	81

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Hoheitliche Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene in Tirol.....	16
Tabelle 2:	Elemente des Baubewilligungsverfahrens.....	21
Tabelle 3:	Ablaufschema des Verfahrens zur Erlassung eines Flächenwidmungsplanes .....	22
Tabelle 4:	Übersicht über ausgewählte Merkmale der traditionellen Widmungsplanung und der Projektwidmung.....	27
Tabelle 5:	Verortung der formellen Sonderwidmungen in den Widmungssystemen der Länder .....	43
Tabelle 6:	Kriterien, die in den einzelnen Bundesländern für die Zulässigkeit einer formellen Sonderwidmung erfüllt sein müssen.....	46
Tabelle 7:	Zahlenmäßiger und flächenmäßiger Anteil der Widmungshauptkategorien am Gesamt- bestand relativ und absolut sowie durchschnittliches Flächenausmaß der Kategorien .....	74
Tabelle 8:	Zahlenmäßiger und flächenmäßiger Anteil der Sonderflächenwidmungskategorien am Sonderflächengesamtbestand relativ und absolut sowie durchschnittliches Flächen- ausmaß der Kategorien, höchste Werte sind gelb markiert .....	76
Tabelle 9:	Darstellung der für die Auswertung der § 43 Abs. 1 lit. a - Sonderflächen gebildeten thematischen Kategorien inkl. Beispielinhalte .....	78
Tabelle 10:	Zahlenmäßiger und flächenmäßiger Anteil der Themenkategorien am § 43 Abs. 1 lit. a- Sonderflächenbestand relativ und absolut sowie durchschnittliches Flächenausmaß der Kategorien.....	79
Tabelle 11:	Festlegungsinhalte der Sonderflächenkategorie nach TROG 2011 § 43 Abs. 1 lit. b, thematisch aggregiert .....	82
Tabelle 12:	Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Hofstellen .....	83
Tabelle 13:	Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Austraghäuser.....	84
Tabelle 14:	Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude .....	84
Tabelle 15:	Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe .....	85
Tabelle 16:	Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Handelsbetriebe .....	85
Tabelle 17:	Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Einkaufszentren .....	86
Tabelle 18:	Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Tankstellen .....	87
Tabelle 19:	Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Sportanlagen .....	88
Tabelle 20:	Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe .....	88

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>9</b>
1.1. Ausgangslage und Problemdefinition	9
1.2. Erkenntnisinteresse und Gliederung der Arbeit	10
1.3. Methodik	10
<b>2. Theoretische Einführung zum Konzept der Sonderwidmung</b>	<b>12</b>
2.1. Raumplanung als Gestaltung der räumlichen Verhältnisse	12
2.2. Der Flächenwidmungsplan als Instrument der örtlichen Raumplanung	16
2.3. Das theoretische Konzept der Sonderwidmung	28
<b>3. Sonderwidmungen in Österreich</b>	<b>35</b>
3.1. Formelle Sonderwidmungen in den Bundesländern	35
3.2. Gegenüberstellung und Zwischenresümee	43
<b>4. Historische Entwicklung der Sonderflächen in Tirol</b>	<b>49</b>
4.1. Analyse der historischen Gesetze bezüglich Sonderflächen	49
4.2. Zusammenfassung und Zwischenresümee	63
<b>5. Zum aktuellen Stand der Sonderflächen in Tirol</b>	<b>65</b>
5.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Umfeld	65
5.2. Analyse des aktuellen Tiroler Sonderwidmungsbestandes	73
5.3. Zusammenfassung der Ergebnisse	88
<b>6. Ansatzpunkte und Ausblick</b>	<b>90</b>
6.1. Kritische Betrachtung der Analyseergebnisse und mögliche Ansatzpunkte	90
6.2. Resümee und Ausblick	95
<b>Quellen</b>	<b>96</b>
<b>Anhang</b>	<b>101</b>
Anhang 1	101
Anhang 2	106
Anhang 3	121
Anhang 4	124



# 1. Einleitung

## 1.1. Ausgangslage und Problemdefinition

In Österreich obliegt es den einzelnen Bundesländern Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze zu erlassen, die u. a. die Instrumente der überörtlichen und örtlichen Raumplanung festlegen. Dabei ist das Instrument eines Flächenwidmungsplanes im Repertoire der örtlichen Planung in jedem Bundesland vorgesehen, wobei jedoch erhebliche Unterschiede im Detail bestehen. Bezüglich Sonderwidmungen existieren bisher wenige Beiträge, die einen bundesweiten Überblick bieten und einen Vergleich der Systeme zulassen. Auch bundeslandspezifisch sind wissenschaftliche Beiträge bezüglich Sonderwidmungen bisher spärlich vorhanden. Eine fundierte Aufarbeitung ist anzustreben, nehmen doch Sonderwidmungen, laut einem anerkannten Experten, seit den letzten Jahrzehnten eine immer wichtigere Rolle in der Flächenwidmungsplanung ein. (vgl. Giese 2013: 226)

Eine Vorabrecherche ergibt, dass auch das Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG 2011), das Sonderwidmungen neben Bauland, Freiland und Verkehrsflächen als eigene Widmungshauptkategorie definiert, etliche Sonderwidmungen – hier „Sonderflächen“ genannt – vorsieht. Neben Sonderflächen für vordefinierte Nutzungen, wie „landwirtschaftliche Intensivtierhaltung“ (§ 45 TROG 2011) oder „Beherbergungsgroßbetriebe“ (§ 48 TROG 2011), können auch, im Gesetz nicht genau vordefinierte Sonderflächen ausgewiesen werden, deren Verwendungszweck bei der Widmung „genau festzulegen“ ist. Solche Sonderwidmungen umfassen Nutzungen, die für einen bestimmten Standort besonders geeignet bzw. an einen bestimmten Standort gebunden sind, oder „aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen“ für die vorgesehene Fläche geeignet sind. Der Wortlaut bzw. Zweck dieser Widmungen wird von der örtlichen Planungsbehörde festgelegt. (vgl. § 43 TROG 2011) Ein Kriterien- oder Empfehlungskatalog, der über die gesetzlichen Kriterien hinausgeht, kommt laut der zuständigen Landesbehörde bei der Ausweisung nicht zur Anwendung. Ein erster Eindruck über die Konsequenzen dieser Praxis ist unter Anhang 1 zu finden. Dort ist die Legende des Flächenwidmungsplanes einer Tiroler Gemeinde abgebildet, der als beachtenswert bezüglich Umfang und Komplexität einzustufen ist. Der vorgefundene großzügige Umgang mit solch detaillierten Sonderflächenwidmungen ist einer genaueren Analyse zu unterziehen. Im Zuge einer vertieften Auseinandersetzung mit Sonderflächenwidmungen sind zudem Anknüpfungspunkte zu anderen Rechtsmaterien, insbesondere zum Baubewilligungsverfahren, zu berücksichtigen.

Mit der Novelle des TROG 2011 wurde die Einführung des elektronischen Flächenwidmungsplans beschlossen. Tirol ist somit das erste Bundesland in Österreich, das einen vollständig digitalen Ablauf in der Flächenwidmungsplanung implementierte. In diesem Zusammenhang kann eine Auseinandersetzung mit den umfangreichen Sonderwidmungskatalogen der Gemeinden und der Bandbreite der verschiedenen Bezeichnungen Ansatzpunkte anregen, die schlussendlich zu einer übersichtlicheren Darstellung der Widmungen führen können.

## 1.2. Erkenntnisinteresse und Gliederung der Arbeit

In der Arbeit findet sowohl eine theoretische als auch eine auf der Praxis aufbauende und für die Praxis relevante Auseinandersetzung mit Sonderwidmungen statt. Aufgrund der Ausgangslage ergeben sich folgende Forschungsfragen:

- Welcher Zweck und welche theoretischen Überlegungen stehen hinter dem Konzept der Sonderwidmung?
- Welche Regelungen bestehen bezüglich Sonderwidmungen in Tirol und in den anderen österreichischen Bundesländern?
- Welchen quantitativen und qualitativen Umfang nehmen Sonderflächenwidmungen in Tirol, auch historisch betrachtet, ein?
- Welche Verwendungszwecke werden durch Sonderflächen ermöglicht, wie sind sie begründet und wie sind sie zu bewerten?
- Inwieweit und durch welche Maßnahmen kann eine bessere Übersicht über den im Flächenwidmungsplan enthaltenen Sonderflächenwidmungskatalog der Gemeinden erreicht werden und welche weiterführenden Ansatzpunkte sind zu identifizieren?

Um diese Fragestellungen zu beantworten, wird im Kapitel 2 („**Theoretische Einführung zum Konzept der Sonderwidmung**“) das Konzept der Sonderwidmung beleuchtet und in disziplinären Zusammenhang gestellt. Im anschließenden Kapitel 0 („**Sonderwidmungen in Österreich**“) wird das Auftreten von formellen Sonderwidmungen in den einzelnen Bundesländern analysiert und insbesondere das Tiroler System mit den anderen verglichen. Dies soll Erkenntnisse über Stärken und Schwächen der verschiedenen Umsetzungen hervorbringen. Im Anschluss erfolgt eine fokussierte Betrachtung des Tiroler Systems. Im Kapitel 4 („**Historische Entwicklung der Sonderflächen in Tirol**“) werden die Veränderung der Sonderwidmungsregelungen und die Anzahl der Sonderwidmungen im Laufe der Jahre dargestellt. Im Kapitel 5 („**Zum aktuellen Stand der Sonderflächen in Tirol**“) findet eine Analyse der heutigen Bestimmungen bezüglich Sonderflächen statt, die die Grundlage für die darauffolgende Datenauswertung bildet. Dabei wird, auf Basis der aktuellen GIS-basierten Flächenwidmungsplandaten Tirols, der Bestand, in qualitativer und quantitativer Hinsicht, erhoben. Schließlich werden alle Befunde im Kapitel 6 („**Ansatzpunkte und Ausblick**“) einer kritischen Betrachtung unterzogen und mögliche Ansatzpunkte für einen verbesserten Umgang mit Sonderflächenwidmungen für das Tiroler System erarbeitet. Ein anschließender Ausblick bietet zum Schluss Perspektiven für weiterführende Forschungsaktivitäten.

## 1.3. Methodik

### Literaturrecherche

Vor allem für die theoretische Auseinandersetzung mit dem Konzept der Sonderwidmungen, aber auch für den österreichweiten Vergleich und die vertiefte Auseinandersetzung mit den Tiroler Sonderflächenbestimmungen, werden verschiedenste Literaturquellen, wie Grundlagenwerke, erläuternde Begleitwerke zu Gesetzen, Fachbeiträge und Dokumente der verschiedenen Verwaltungsabteilungen herangezogen.

### **Analyse ausgewählter Rechtsquellen**

Für den Vergleich der verschiedenen Widmungssysteme werden die aktuell gültigen Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetze der einzelnen Bundesländer in Hinblick auf deren Bestimmungen betreffend formeller Sonderwidmungen untersucht. Zudem werden historische Versionen sowie die aktuelle Fassung des Tiroler Raumordnungsgesetzes im Rahmen der vertieften Analyse des Tiroler Flächenwidmungsplansystems analysiert.

### **Statistische und GIS-basierte Datenanalyse**

Für die historische Analyse des Tiroler Sonderflächenbestandes stehen statistische Daten zur Verfügung, die das Flächenausmaß aggregierter Sonderflächenkategorien von 1984 bis heute abbilden. Diese Daten werden deskriptiv-statistisch aufgearbeitet und im Anschluss in Diagrammen dargestellt. Die aktuellen Flächenwidmungsplandaten von Tirol stehen als GIS-Datenbestand im shp-Format zur Verfügung. Auch sie werden deskriptiv, klassifiziert nach den einzelnen Widmungshauptkategorien bzw. Sonderflächenwidmungskategorien ausgewertet. Zudem wird die flächenhafte Ausdehnung der einzelnen Kategorien, sowohl bezogen auf den Gesamtbestand als auch auf den Durchschnittswert, erhoben. Anzumerken ist, dass die Widmungsdaten der Landeshauptstadt Innsbruck in allen Analysen fehlen, da diese nicht verfügbar sind. Statistische Analysen werden mit der Software SPSS, GIS-basierte Analysen mit dem Programm QGIS durchgeführt. Als methodische Grundlagen über quantitative Auswertungsmethoden und statistische Darstellungsformen dienen Poscheschnik, Lederer & Hug (2010: 162-170), Kopp & Lois (2014: 53-56) sowie Spiegel & Stephens (1999: 36-63). Weitere Details zum Datensatz und zur Methodik sind im jeweiligen Kapitel angeführt.

### **Thematisches Clustering und qualitative Analyse der Festlegungen**

Um die Festlegungsinhalte der § 43 Abs. 1 lit. a -Sonderflächenwidmungen greifbarer zu machen, werden sie in thematische Kategorien (Cluster) gefasst. Dies geschieht mittels der Software SPSS. Da das Datenmaterial in Textform vorliegt, wird die Methode der zusammenfassenden Inhaltsanalyse, eine Form der qualitativen Inhaltsanalyse, gewählt. Die Cluster werden dabei, nach einer ersten groben Durchsicht, von der Autorin durch induktive Kategorienbildung definiert. Ergebnis der zusammenfassenden Inhaltsanalyse „ist ein System von Kategorien, das das Gesamtmaterial in Miniatur abbildet“ (Poscheschnik, Lederer & Hug 2010: 151). Auch alle anderen Sonderflächenkategorien werden nach ihren Festlegungen, so weit wie möglich, in Ausprägungsgruppen gefasst und qualitativ beschrieben. Als methodische Grundlage dient Poscheschnik, Lederer & Hug (2010: 150-151).

### **Experteninterviews**

Im Rahmen der Studie stehen Experten zur Verfügung, die wertvollen fachlichen Input bereitstellen und Befunde kritisch reflektieren. Befragt wurden sowohl Personen aus der Verwaltungspraxis, als auch Experten auf akademischer Ebene.

### **Grafische Aufarbeitung ausgewählter Inhalte**

Mittels schematischer Darstellungen, Tabellen und Diagrammen werden ausgewählte Inhalte illustriert. Zur Verwendung kam dabei die Software Adobe Illustrator sowie Microsoft Excel.

## 2. Theoretische Einführung zum Konzept der Sonderwidmung

In diesem Kapitel ist die Basis für die Betrachtung des Konzepts der Sonderwidmung eine kurze Auseinandersetzung mit der Disziplin Raumplanung selbst. Um den Zweck eines Flächenwidmungsplanes - ein „Instrument“ der Disziplin - zu verstehen und im Anschluss zu erläutern, scheint dies unumgänglich. Auf das spezielle Element der Sonderwidmung im Flächenwidmungsplan wird in weiterer Folge eingegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Kapitel, wenn möglich, primär Sachverhalte des Tiroler Raumordnungssystems als Beispiele herangezogen werden, da dies dem thematischen Schwerpunkt der gesamten Arbeit entspricht.

### 2.1. Raumplanung als Gestaltung der räumlichen Verhältnisse

Das grundlegende Anliegen der Raumplanung ist die Analyse, Bewertung und Gestaltung „räumlicher Verhältnisse“, die einer „komplexen und dynamischen“ Veränderung durch ökonomische, soziale, technologische und ökologische Prozesse unterworfen sind (vgl. Schindegger 1999: 25). Auf diese räumlichen Verhältnisse soll mittels raumplanerischer Maßnahmen „seitens der öffentlichen Hand [...] aufgrund von politischen Vorgaben Einfluss genommen werden“ (Schindegger 1999:26) können. Sie soll dabei sowohl eine Ordnungsfunktion als auch eine Entwicklungs-, Schutz- und Ausgleichsfunktion einnehmen (vgl. Fürst & Mäding 2011: 15).

Staatsaufbau (Gebietskörperschaft)	Planungsebene	Rechtliche Grundlage	Planungs- instrumente	Materielle Inhalte
Bund	Fachplanung	Bundeskompentenz (B-VG) Materiengesetze	fachspezifische Programme Fachplanungen Richtlinien Empfehlungen	Inhalte der jeweiligen Fachplanung
Land	Landesplanung Raumordnung Regionalplanung	Raumordnungsgesetz Raumplanungsgesetz	überörtliche Raumordnungs- programme Landesraumordnungs- pläne Regionale und Sektorale Raumordnungs- programme	überörtliche Zielsetzungen Maßnahmenkatalog zur Verwirklichung
Gemeinde	örtliche Raumplanung	Raumordnungsgesetz Raumplanungsgesetz	örtliche Entwicklungs- programme örtliche Entwicklungs- konzepte	Zielsetzungs. und Maßnahmenkatalog (innenwirksam)
			Flächenwidmungsplan	Darstellung der Landnutzung Klassifizierungskatalog
			Bebauungsplan	Festsetzung der Konstruktions- bedingungen

Abbildung 1: Das System der hoheitlichen österreichischen Raumplanung (Quelle: eigene Bearbeitung, verändert auf Grundlage von Zehetner 2001:111)

Wie Abbildung 1 verdeutlicht, findet hoheitliche Raumplanung sowohl auf Bundes- als auch auf Landes- und Gemeindeebene statt. Als koordinierendes Organ zwischen diesen Ebenen ist die ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) eingerichtet. Sie stellt eine von Bund, Ländern und

Gemeinden getragene Organisation dar, die auf Ebene des Gesamtstaates Entwicklungen erhebt, analysiert und darüber informiert sowie Empfehlungen verfasst. Eines ihrer wichtigsten Aufgaben ist die Erstellung des ÖREK (Österreichisches Raumentwicklungskonzept). (vgl. ÖROK 2012: 3, ÖROK 1998: 73)

Die Gestaltungsziele der „räumlichen Verhältnisse“ sind angesichts der verschiedenen Ebenen und Fachdisziplinen der Raumplanung vielfältig und nicht unumstößlich. Der VfGH definiert Raumordnung im Kompetenzfeststellungserkenntnis von 1954 als „planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes im Bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im Wesentlichen unbebauten Flächen andererseits („Landesplanung“ – „Raumordnung“)" (VfGH 1954, VfSlg 2674/1954). Ziele, Instrumente und Maßnahmen finden in den Planungen der einzelnen Bundesländern jedoch unterschiedlichen Niederschlag, sowohl zeitlich als auch inhaltlich gesehen. „Während spezielle Bestimmungen in einigen Ländern früh festgelegt wurden, sind vergleichbare Regelungen in anderen Bundesländern anders, später oder gar nicht vorgesehen“ (Kanonier 2003: 52). Zudem ist die Gestaltungsmaxime je nach Planungsfach grundsätzlich verschieden. Der Zielkatalog der forstlichen Raumplanung, geregelt im Forstgesetz 1975, strebt beispielsweise naturgemäß andere Ziele als die überörtliche oder örtliche Raumplanung der Bundesländer an. (vgl. § 6 Forstgesetz 1975 und z.B. § 27 TROG 2011). Die Aufgabe der örtlichen Raumordnung wird im TROG 2011 wie folgt definiert:

*(1) Die örtliche Raumordnung dient der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Sie hat im Einklang mit den Raumordnungsprogrammen und, soweit solche nicht bestehen, unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung zu erfolgen. Weiters ist auf die örtlichen Raumordnungsinteressen der Nachbargemeinden, insbesondere im Bereich der gemeinsamen Grenzen, Bedacht zu nehmen. (§ 27 TROG 2011)*

In der praktischen Ausführung der Raumplanung besteht auf allen Ebenen die Notwendigkeit, Wechselwirkungen mit zahlreichen anderen (Rechts-)Materien im Blickfeld zu behalten. Dies können sowohl Materien sein, die gezielt räumliche Verhältnisse prägen (sogenannte Fachplanungen, die in Abbildung 1 auch als Teil des Systems der hoheitlichen österreichischen Raumplanung aufscheinen), wie die forstliche Raumplanung bzw. das Forstrecht. Aber auch andere Sektoren, die „nicht primär oder überhaupt nicht die räumlichen Gesamtverhältnisse, sondern die Lösung eines sachpolitischen Problems im Auge haben“ (Schindegger 1999: 17) und Maßnahmen setzen, die dennoch eine Wirkung auf den Raum haben. Als Beispiele sind hier etwa das Gewerbeamt oder die Wohnbauförderung zu nennen. (vgl. Schindegger 1999: 17) Besondere Verflechtungen bestehen zum Baurecht, das im Kompetenzbereich der Länder liegt. Die raumplanerisch getroffenen Entscheidungen, die im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan fixiert wurden, sind unmittelbar relevant für das baurechtliche Verfahren, das zur Realisierung einer Baulichkeit durchzuführen ist. (vgl. Rath-Kathrein 2009b: 56)

Die Raumplanungsdisziplin ist in einem stetigen Wandlungsprozess begriffen. Vergleicht man etwa den Zielkatalog, der durch die örtlichen Raumplanung zu erfüllen ist, sind zwischen dem TROG 1972, 1997 und 2011 etliche Modifikationen und Erweiterungen zu erkennen. (vgl. § 8 TROG 1972, § 27 TROG 1997, § 27 TROG 2011). Alle Definitionen und Vorgehensweisen sind in das vorherrschende Planungsverständnis eingebettet. Dieses hat sich seit der offiziellen Etablierung der Raumplanung als Aufgabe der Öffentlichkeit im Jahre 1954 (Kompetenzfeststellungserkenntnis des VfGH) mehrfach gewandelt, wobei ein neues Teilverständnis ergänzend hinzutritt, während ältere Elemente bestehen

bleiben. Die anfangs angeführte Definition von Schindegger stammt aus den frühen Jahren der heute noch vorherrschenden „Raumentwicklungsphase“ (vgl. Weber 2005: 13). An dieser Stelle kann kein umfassender disziplingeschichtlicher Überblick gegeben werden, doch soll kurz auf die groben Merkmale des derzeit relevanten Planungsverständnisses eingegangen werden. Heutzutage steht die Raumplanung neuen Herausforderungen wie der Globalisierung, Veränderungen der IT- und Kommunikationstechnologie, dem demographischen Wandel, sozialer Polarisierung oder dem Klimawandel gegenüber. Ihr Verständnis ist durch einen bis dahin noch nicht vorgenommenen Schwerpunkt auf die Entwicklung von Räumen gekennzeichnet, eine Tendenz die durch die einflussreiche EU-Regionalpolitik ausgelöst wurde und auch hauptsächlich durch sie getragen wird. Parallel dazu nehmen auch die hoheitlichen EntscheidungsträgerInnen auf überörtlicher Ebene, unter anderem aufgrund von EU-Richtlinien (z. B. Fauna-Flora-Habitatrichtlinie), stärkeren ordnungspolitischen Einfluss. Die überörtliche Ebene gewinnt, der alleinige Fokus auf ein Gemeindegebiet verliert an Bedeutung. Die Planungskultur wird kooperativer und versteht sich weniger hierarchisch. Der formalen, physischen Planung wird verstärkt eine ‚virtuelle‘ Planung (vgl. Ritter 1998: 17), die prozess- und konsensorientiert, informell und nach dem Bottom-up-Ansatz agiert, zur Seite gestellt. (vgl. Selle 1998: 52, Weber 2005: 10-14, Fürst & Mäding 2011: 21-27, Ritter 1998: 17) Projektbezogene Planungen erfordern neue Verfahren und Organisationsformen, die nicht mehr nur allein die hoheitliche Verwaltung involvieren. (vgl. Kanonier 2009: 309-310)

Dieses moderne Verständnis der Disziplin findet sich in den vorgegebenen Handlungsfeldern des ÖREK 2011 wieder. Es definiert für die gesamtstaatliche Raumentwicklung vorrangige Handlungsfelder in den Bereichen „Regionale und nationale Wettbewerbsfähigkeit“, „Gesellschaftliche Vielfalt und Solidarität“, „Klimawandel, Anpassung und Ressourceneffizienz“ und „Kooperative und effiziente Handlungsstrukturen“ (4 Säulen des ÖREK 2011). (vgl. ÖROK 2011:28-29)

Zur Erfüllung der selbst gestellten Aufgabe der Analyse, Bewertung und Gestaltung und somit der Erreichung der Ziele stehen der Raumplanung in Österreich, deren Vorgabensetzung und Ausführung aufgrund ihrer Natur als „Querschnittmaterie“ auf verschiedenen territorialen Ebenen und in mehreren Sektoren mit unterschiedlichen Themensetzungen und AkteurInnen passieren, eine Palette von verschiedenen Instrumenten zur Verfügung (vgl. Abbildung 1). Vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen und eines neuen Planungsverständnisses, gewinnen informelle Instrumente und privatwirtschaftliche Maßnahmen gegenüber hoheitlichen Instrumenten an Bedeutung. (vgl. Kanonier 2009: 310) Zudem findet bei Betrachtung der Regelungen in den einzelnen Bundesländern eine Ausdifferenzierung der Instrumente, Vorgehensweisen und Detailregelungen statt. (vgl. Kanonier 2003: 56) Dies trifft auch auf den Umgang mit Sonderwidmungen zu, einem Bereich in dem die gesetzlichen Regelungen im Detail zwischen den Bundesländern stark abweichen. (vgl. Kapitel 0)

Der Flächenwidmungsplan, als hoheitliches, verbindliches und formelles Instrument auf kommunaler Ebene, stellt zwar weiterhin aus „planungsrechtlicher Sicht“ „aufgrund der Anwendungsdichte verbunden mit der Rechtswirkung“ (Kanonier 2002: 202) ein höchst relevantes Instrument dar. In der immer mehr strategisch ausgerichteten Planung bieten jedoch entwicklungsorientierte Instrumente in der Praxis bessere Möglichkeiten zur Gestaltung. (vgl. Kanonier 2002: 202)

Aber nicht nur die Stellung des Flächenwidmungsplanes innerhalb der Planungskultur hat sich geändert, auch die Inhalte bleiben nicht unberührt von den jüngsten Tendenzen. Vorausschauende und längerfristig ausgerichtete allgemeine Nutzungsbeschränkungen werden immer stärker von

„Widmungen, die inhaltlich detaillierte und konkrete Vorgaben enthalten“ (Kanonier 2009: 308) abgelöst. (vgl. Kanonier 2009: 307-308) Dies ist als direkte Konsequenz der geänderten Rahmenbedingungen, der geänderten Rolle des Flächenwidmungsplanes und des gewandelten Planungsverständnisses zu sehen und fördert den verstärkten Einsatz von Sonderwidmungen. In folgendem Abschnitt findet eine detailliertere Auseinandersetzung mit dem Instrument des Flächenwidmungsplanes statt, die in weiterer Folge bei der Nachvollziehung der stattfindenden inhaltlichen Trends bezüglich der Widmungen dienlich sein soll.

## 2.2. Der Flächenwidmungsplan als Instrument der örtlichen Raumplanung

Der örtlichen Raumplanung stehen in Österreich zur Umsetzung ihrer Zielvorgaben in der Regel drei hoheitliche Instrumente zur Verfügung. Zum einen existiert ein strategisches Instrument, das die räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes für die kommenden Jahre festlegt, wobei die Bezeichnungen dafür in den Bundesländern variieren. In Tirol wird es beispielsweise als örtliches Raumordnungskonzept bezeichnet. An diesem Konzept haben sich der Flächenwidmungsplan, der im Falle von neuen Festlegungen den Zielvorgaben nicht widersprechen darf, und in weiterer Folge der Bebauungsplan, der beiden vorgelagerten Instrumenten entsprechend ausgearbeitet sein muss, zu orientieren. (vgl. Tabelle 1) Der Bebauungsplan regelt „Details der Bebauung und Aufschließung“ (Rath-Kathrein 2009a: 21) der für die Bebauung gewidmeten Flächen, wobei in Tirol zum Bebauungsplan ein ergänzender Bebauungsplan hinzutreten kann. (vgl. § 54 TROG 2011)

Es ist also in allen Bundesländern ein hierarchisches System an hoheitlichen Instrumenten, das mit dem örtlichen Raumordnungskonzept gemäß des verstärkten entwicklungsplanerischen Ansatzes ein strategisches Instrument erhalten hat, eingerichtet. Die Umsetzung der Gestaltungsziele der „räumlichen Verhältnisse“ sollen so ermöglicht werden. (vgl. Schindegger 2002: 81-85, § 29 TROG 2011)

*Tabelle 1: Hoheitliche Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene in Tirol (Quelle: eigene Bearbeitung, nach Rath-Kathrein 2009a: 20-21, Schindegger 2002: 81-85, § 54 TROG 2011, Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht 2014: 6)*

Hoheitliche Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene in Tirol	
Bezeichnung (lt. TROG 2011)	Inhalt
Örtliches Raumordnungskonzept	Planungsstrategische Festlegungen, Grundsätze und Ziele der kommunalen Planung für das gesamte Gemeindegebiet
Flächenwidmungsplan	Nutzungsarten nach räumlich-funktionellen Gesichtspunkten für alle Flächen des Gemeindegebietes
Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan	Details der Bebauung und Aufschließung, für Gebiete innerhalb der Gemeinde mit Bodennutzung baulicher Art, zwingend notwendig für bestimmte im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegte Gebiete, für bestimmte Sonderflächenkategorien sowie für Gebäude ab einer bestimmten Höhe; ergänzender Bebauungsplan bei besonderer Bauweise

Der Flächenwidmungsplan basiert auf einem Klassifizierungskatalog und stellt die raumplanerisch, nach räumlich-funktionellen Gesichtspunkten, festgelegte Landnutzung einer Gemeinde dar. (vgl. Zehetner 2001: 111) Die Nutzung eines Raumes bzw. - in zwei Dimensionen ausgedrückt - einer Fläche beinhaltet laut Spitzer „die Be-Nutzung des Raumes mit dem Ziel, daraus Nutzen für die Existenz zu ziehen“ (Spitzer 1991:51). Dabei ist es in der Realität meist so, dass ein Raum zu mehreren Zwecken benutzt werden kann bzw. wird. Eine Waldfläche kann etwa gleichzeitig als forstwirtschaftlicher Produktionsraum und Erholungsraum fungieren. (vgl. Spitzer 1991:51) Der Flächenwidmungsplan, der „im Wesentlichen die zulässige Bodennutzung“ (Schindegger 1999: 82) vorgibt, kann nicht alle nur irgendwie möglichen „Be-“Nutzungsarten regeln. Das ihm zugrundegelegte Klassifikationssystem wendet sich in der größten Unterteilung allgemein gesprochen zuerst der Unterscheidung zwischen „Bodennutzung baulicher Art“ (Lendi 1984: 114) (Bauland, Vorbehaltsflächen) und „Bodennutzung nichtbaulicher Art“ (Lendi 1984: 114) (Grünland



bzw. Freiland) zu, wobei bei dieser Unterscheidung auch Unschärfen auftreten (insbesondere auch im Zusammenhang mit Sonderwidmungen; z. B. Sonderwidmungen im Freiland in Vorarlberg, die Ausflugsasthöfe ermöglichen). In weiterer Folge findet eine weitere Detaillierung statt, etwa in Bauland für Wohnen oder Bauland für Gewerbe. Die Unterscheidung erfolgt also primär nach räumlich-funktionellen Gesichtspunkten. Wie Spitzer erwähnt, ist die Nutzung einer Fläche immer mit dem Nutzenziel verbunden. Der Flächenwidmungsplan gilt in diesem Zusammenhang als Verbindungselement zwischen öffentlichen Nutzen/Interessen und individuellen, privaten Nutzen/Interessen. (vgl. Spitzer 1991:51, Kanonier 2002: 202)

Der Flächenwidmungsplan, als ein Element des planungsrechtlichen Instrumentariums der örtlichen Raumplanung hat Verordnungs- und somit formellen und verbindlichen Charakter. Jede Gemeinde in Österreich ist verpflichtet einen Flächenwidmungsplan zu erstellen. (vgl. Kanonier 2002: 201) Grundsätzlich dient der Flächenwidmungsplan der Regelung der Bodennutzung und der „Steuerung und Lenkung von Vorgängen“ (Lendi 1998: 33). Das Prinzip der Steuerung erfolgt durch gezieltes Ausweisen von Nutzungen auf dafür besonders geeigneten Flächen innerhalb des Gemeindegebiets bzw. die Beschränkung von Nutzungen, wenn etwa ein Gebiet nicht für eine Bebauung vorgesehen ist. (vgl. Kanonier 2002: 201) Als Verordnung ist er prinzipiell als generell-abstraktes Planungsinstrument zu verstehen, weist also einen unbestimmten AdressatInnenkreis auf und regelt eine Vielzahl von Sachverhalten (vgl. Adamovich et al. 2009: 133-134, Semsroth & Dillinger 2002: 53). Jedoch wird von Adamovich et al. (2009) und Lendi (1998:33) auf eine gewisse Unschärfe in dieser Einordnung hingewiesen, habe doch der Flächenwidmungsplan durchaus auch „eine konkrete Komponente“ (Lendi 1998:33) in sich. Adamovich et al. bemerken in diesem Zusammenhang: „Die Rechtsform der Verordnung ist angesichts der Individualisierung, die sich als Folge des Liegenschaftsbezuges ergibt, keineswegs selbstverständlich; man könnte solche Regelungen auch als eine Summe von Einzelbescheiden auffassen. Nach ständiger Judikatur des VfGH sind solche Pläne jedenfalls als Verordnungen anzusehen: dies gilt daher auch für Planänderungen, die nur eine einzige Liegenschaft betreffen.“ (Adamovich et al. 2009: 237)

Somit ist sowohl zur Ersterlassung als auch zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes ein genormtes Verfahren zu durchlaufen, an dessen Ende die Kundmachung der Verordnung steht. Der Verfahrensablauf und die inhaltlich möglichen Festlegungen sind im jeweiligen Raumordnungsgesetz enthalten. Der Gemeinderat beschließt ihn im eigenen Wirkungsbereich als hoheitlichen Planungsakt, dessen aufsichtsbehördliche Prüfung durch die Landesebene erfolgt. (vgl. Schindegger 1999:82) Er ist mit Orientierung an den strategischen Vorgaben der lokalen Planungsebene, die sich wiederum an den generellen Gestaltungszielen und überörtlichen Planungen eines Bundeslandes und verbindlichen Bundesplanungen sowie EU-rechtlichen Vorgaben richten muss (Anpassungspflicht), auszuarbeiten. (vgl. z.B. § 36 TROG 2011) In der Theorie bilden also neu ausgewiesene Widmungen aktuell geltende, übergeordnete, generelle Gestaltungsziele ab.

### **Inhalt des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan ist in der Regel im Maßstab 1:5000 und auf Grundlage der Katasterdaten (Digitale Katastralmappe) gezeichnet (vgl. Schindegger 1999: 83). Inzwischen erfolgt die Ausfertigung grundsätzlich digital, wobei die Kundmachung, mit Ausnahme von Tirol, weiterhin analog erfolgt. Festlegungen über die Gestaltung des Planes sind in der jeweiligen Planzeichenverordnung erfasst, wobei die Ausgestaltung in den Bundesländern unterschiedlich ist. Dies wird bei Vergleich der Abbildung 2, einem Flächenwidmungsplanausschnitt aus Vorarlberg und Abbildung 3, einem Flächen-

widmungsplanausschnitt aus Tirol deutlich. Sowohl in Bezug auf das dem Flächenwidmungsplan zugrundeliegende Klassifizierungssystem als auch in der grafischen Ausgestaltung sind erhebliche Unterschiede zu erkennen.

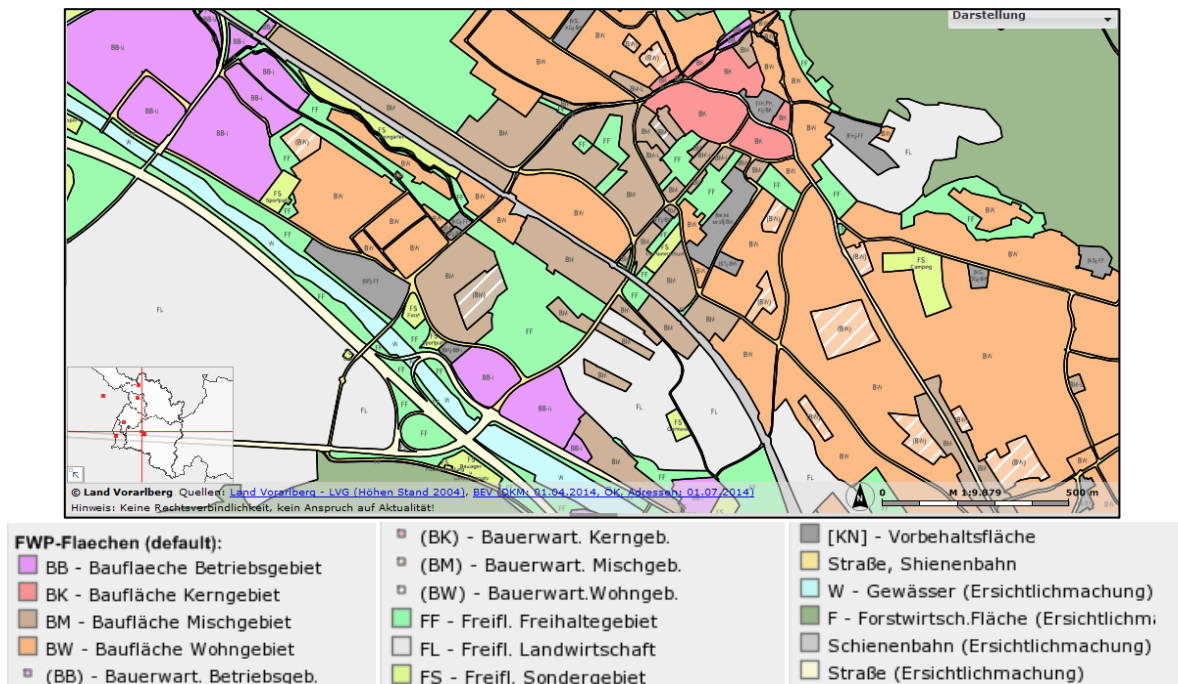


Abbildung 2: Flächenwidmungsplan mit Legende nach Vorarlberger Planzeichenverordnung, Gemeinde Nüziders (Quelle: Land Vorarlberg VOGIS 2014)

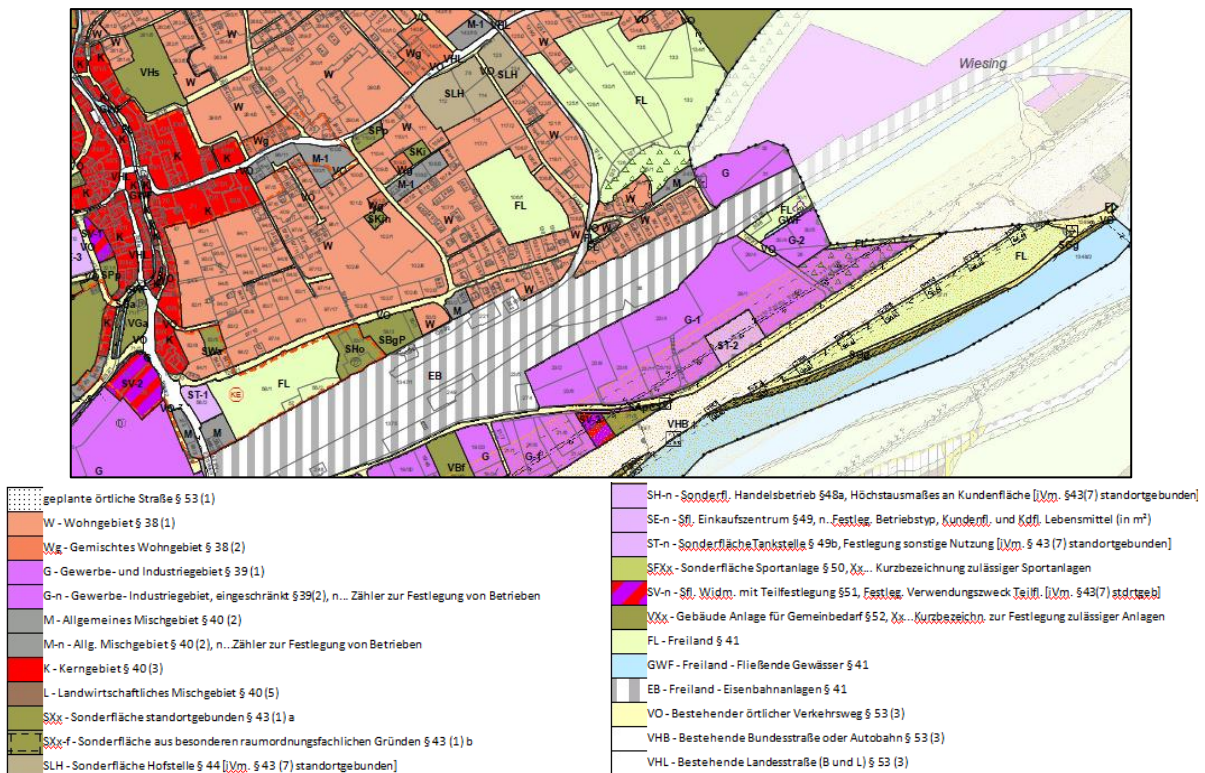


Abbildung 3: Flächenwidmungsplan mit Legende nach Tiroler Planzeichenverordnung, Gemeinde Jenbach (Quelle: Land Tirol eFWP 2014)

Für alle Bundesländer gilt jedoch, dass das Kernstück des Flächenwidmungsplanes verbindliche Festlegungen der Nutzungen sind, die in Kategorien unterteilt werden, und sich an übergeordneten Planungsinstrumenten orientieren müssen. (vgl. Rath-Kathrein 2009a: 31) In Österreich gestaltet sich zwar die Systematik dieser Kategorisierungen je nach Bundesland unterschiedlich, grundsätzlich kann aber zwischen Hauptkategorien (z.B. in Tirol Bauland, Freiland, Sonderflächen, Vorbehaltsfläche und Verkehrsflächen (vgl. § 35 TROG 2011)) und diesen nachgeordneten Kategorien (z. B. in Tirol Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet oder Mischgebiet als Kategorien des Baulandes (vgl. § 37 TROG 2011)) unterschieden werden. Mithilfe dieser Kategorien werden bestimmte, gesetzlich festgelegte Nutzungsmöglichkeiten oder -beschränkungen für eine Fläche festgelegt, mit der im Gesetz primär die zulässige, beziehungsweise nicht zulässige Bebauung geregelt wird. Die umfassendste Wirkung entfaltet der Flächenwidmungsplan im nachgelagerten Bauverfahren. Zudem kann er auch auf andere Rechtsbereiche wirken, wie im Abschnitt „Rechtliche Wirkung des Flächenwidmungsplanes“ noch genauer erläutert wird.

Als Beispiel für die starke Regelungswirkung des Flächenwidmungsplanes bezüglich Baulichkeiten ist folgend § 42 TROG 2011 angeführt, der die Hauptkategorie „Freiland“ im ersten Absatz als Residualkategorie für alle Flächen, die nicht Bauland, Sonderfläche, Vorbehaltsfläche oder Verkehrsfläche sind, deklariert. Im darauf folgenden Absatz wird erläutert, welche Bauten auf Flächen, die als Freiland gewidmet sind, möglich sind und somit auch implizit nicht möglich sind.

#### **§ 41 Freiland**

*(1) Als Freiland gelten alle Grundflächen des Gemeindegebietes, die nicht als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet sind und die nicht Verkehrsflächen nach § 53 Abs. 3 erster Satz sind.*

*(2) Im Freiland dürfen errichtet werden:*

- a) ortsübliche Städel in Holzbauweise, die der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte und landwirtschaftlicher Betriebsmittel mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen, die den kraftfahrrechtlichen Vorschriften unterliegen, dienen,*
- b) Bienenhäuser in Holzbauweise mit höchstens 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche,*
- c) Jagd- und Fischereihütten mit höchstens 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wenn diese Gebäude zur Verwirklichung des jeweiligen Verwendungszweckes nach Größe und Ausstattung unbedingt erforderlich sind,*
- d) Kapellen mit höchstens 20 m<sup>2</sup> Grundfläche,*
- e) den baurechtlichen Vorschriften unterliegende Aussichtsplattformen, Brückenbauten, Verbauungen zum Schutz vor Naturgefahren und dergleichen,*
- f) allgemein zugängliche Kinderspielplätze,*
- g) Nebengebäude und Nebenanlagen mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit einer Kollektorfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup>. (§ 41 TROG 2011)*

Neben Widmungen hat der Flächenwidmungsplan weiters diverse Kenntlichmachungen zu enthalten. Laut TROG 2011 müssen etwa durch Naturgefahren gefährdete Bereiche (Gefahrenzonen) und Hochwasserrückhalteräume sowie Bauland, das „erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden“ (§ 31 TROG 2011) darf, ersichtlich gemacht werden. Unter anderem sind auch überörtliche Anlagen, verbindliche überörtliche Planungen sowie Schutzgebiete kenntlich zu machen. (vgl. § 35 TROG 2011)

Zudem wird der Flächenwidmungsplan durch die entsprechende Planzeichenerläuterung und weitere textliche Informationen, wie Plandatendokumentation, Grundstücksverzeichnis und Erstellungs- sowie Kundmachungsdatum begleitet. (vgl. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mayrhofen)

## Rechtliche Wirkung des Flächenwidmungsplanes

Die im Flächenwidmungsplan getroffenen Klassifikationen sind nicht unmittelbar mit der Realisierung verknüpft, sie beschreiben lediglich die „zulässige Bodennutzung“ (Schindegger 1999: 82, Lendi 1984: 114). Das heißt, dass „sie noch nicht das Tun als solches involvieren, sondern lediglich aussagen, was – im Sinne der negativen Planung – nicht getan werden darf und was – im Sinne der positiven Planung – getan werden sollte“ (Lendi 1984: 114-115). Da jedoch keine unmittelbare Pflicht zur Realisierung der ausgewiesenen Nutzung besteht, kann der Flächenwidmungsplan als typisches Beispiel für eine Negativplanung eingestuft werden. (vgl. Hauer 2006: 5) Die Tatsache, dass der Inhalt des Flächenwidmungsplanes nicht unmittelbar mit der Realisierung der Nutzung einhergeht, entstammt einem früherem Planungsverständnis der Angebots-, Auffang- und Anpassungsplanung. In dieser Ära stand nicht das aktive Planen im Fokus, sondern das passive Bereitstellen von Angeboten, die „von Privaten genutzt werden konnten – oder auch nicht“ (Selle 1989: 55). Man arbeitet mit Eigentumsbeschränkungen, die LiegenschaftseigentümerInnen anhält, „entweder die durch den Plan vorgeschriebene Nutzung anzunehmen oder es bei der bisherigen planwidrigen Nutzungsart bewenden zu lassen“ (Lendi 1984: 126). Eine im Flächenwidmungsplan als „Bauland“ ausgewiesene Fläche kann also in der Realität eine Wiese sein und als solche genutzt werden, obwohl eine bauliche Bodennutzung zulässig wäre. Das Angebot an Bauland kann von Seiten der örtlichen Planung gesteigert werden, jedoch bleibt es den EigentümerInnen frei, ob und wann es bebaut werden soll. Eine planmäßige, im öffentlichen Interesse liegende Bebauung ist nicht gesichert. (vgl. Schadt & Knoth 1993: 4) Um das „Tun“, also die tatsächliche Widmungsrealisierung zu fördern, wurden in den letzten Jahren verstärkt begleitende Maßnahmen, wie vertragliche Lösungen und Befristungen forciert. So sieht beispielsweise der § 33 des TROG 2011 „zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung“ die Möglichkeit von Gemeinden vor, privatrechtliche Verträge mit GrundeigentümerInnen abzuschließen, in dem sich der Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin dazu verpflichtet, die Fläche „innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Verwendung zuzuführen“ (§ 33 TROG 2011).

Seine steuernde Wirkung entfaltet der Flächenwidmungsplan primär im Bauverfahren, in dem die Widmung die mögliche Bebauung vorgibt beziehungsweise beschränkt. Zwar sind Gebäude, die bereits vor der Widmung auf dem Grundstück bestanden nicht rechtswidrig, eine bauliche Änderung oder gar ein Neubau müssen jedoch widmungskonform sein. Bauplatzerklärung und Baubewilligung dürfen nur bei entsprechender Widmung von der örtlichen Baubehörde erteilt werden. Wenn alle gesetzlichen Vorgaben, also auch die Widmung, mit der geplanten Bebauung im Einklang stehen, besteht von Seiten des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin ein Rechtsanspruch auf einen positiven Baubescheid. (vgl. Rath-Kathrein 2009a: 31, Rath-Kathrein 2009b: 56, Kanonier 2002: 201-202) Dies gilt natürlich auch für Bauvorhaben, die auf einer Sonderfläche realisiert werden sollen. Weitere Informationen zum Baurecht in Tirol sind im nachfolgenden Exkurs zu finden.

Obwohl der Flächenwidmungsplan seine Wirkung primär im Bauverfahren entfaltet, können seine Inhalte auch für andere Rechtsmaterien rechtlich relevant sein. So ist etwa die naturschutzrechtliche Bewilligung einer Anlage zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe in Tirol an die Voraussetzung geknüpft, dass die entsprechende Fläche als Sonderfläche für diesen Zweck gewidmet ist. (vgl. § 50a TROG 2011) Unmittelbare Wirkung hat der Flächenwidmungsplan zudem auf den hierarchisch nachgeordneten Bebauungsplan, der sich inhaltlich an die Widmungsvorgaben zu richten und diesen zu entsprechen hat. (vgl. Rath-Kathrein 2009a: 29)

## Exkurs: Baurecht in Tirol

Das Baurecht regelt Sachverhalte, die im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen stehen. Es ist dabei eng mit dem Raumordnungsrecht verzahnt, da Vorgaben aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in nachgelagerten baurechtlichen Verfahren berücksichtigt und entsprechend umgesetzt werden müssen. (vgl. Rath-Kathrein 2009a: 21)

Ähnlich wie die nominelle Raumordnung ist das allgemeine Bauwesen in Gesetzgebung und Vollziehung dem Kompetenzbereich der Länder zuzuschreiben (Art. 15 Abs. 1 B-VG). In Tirol dient die Tiroler Bauordnung 2011 als wichtigste Norm, wobei diverse weitere Regelwerke, wie das Tiroler Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz 1998, existieren. Die Gemeinde ist im eigenen Wirkungsbereich für Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei zuständig. Viele Vollzugsbereiche des Baurechts, so zum Beispiel auch das Baubewilligungsverfahren, obliegen somit der Gemeinde. (vgl. Rath-Kathrein 2009b: 42-43, Wolf 2012: 32)

Bezüglich des Verfahrens zu unterscheiden ist zwischen bewilligungspflichtigen und anzeige-pflichtigen Bauvorhaben und baulichen Vorhaben, die weder einer Bewilligung noch einer Anzeige bedürfen. Eine Baubewilligung ist etwa für „Neu-, Zu-, und Umbauten von Gebäuden“ (§ 21 Abs. 1 lit. a TBO 2011) notwendig. Anzeigepflichtig sind zum Beispiel „die Anbringung und Änderung von untergeordneten Bauteilen“ (§ 21 Abs. 2 lit. a TBO 2011) oder „die Errichtung und Änderung von Terrassen“ (§ 21 Abs. 2 lit. c TBO 2011). Weder anzeige- noch bewilligungspflichtig sind geringfügige bauliche Vorhaben und Änderungen, wie etwa die „Errichtung und Änderung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 1,50 m“ (§ 21 Abs. 3 lit. c TBO 2011). Tabelle 2 zeigt eine Übersicht über die Elemente des Baubewilligungsverfahrens nach TBO 2011.

*Tabelle 2: Elemente des Baubewilligungsverfahrens (Quelle: § 22, § 25, § 26 und § 27 TBO 2011, Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht 2014a: 22-28)*

<b>Bauansuchen</b> (schriftliches Ansuchen bei Behörde)
<b>Zurückweisung</b> oder <b>Abweisung</b> (z. B. bei Widerspruch des Bauvorhabens zum Flächenwidmungsplan), sonst <b>Fortführung des Verfahrens</b>
<b>Bauverhandlung (bei Bedarf)</b> Einbeziehung eines/einer hochbautechnischen Sachverständigen; evtl. Einbeziehung weitere Sachverständiger und ErhalterInnen/BetreiberInnen von elektrischen Leitungs-, Eisenbahn- oder Kabelanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, sonstigen Rohrleitungsanlagen
Geltendmachung von evtl. <b>Einwände durch Parteien</b> (bzgl. Nichteinhaltung bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften oder Abstände zu Verkehrsflächen, fehlende Verkehrserschließung)
<b>Zurückweisung</b> oder <b>Abweisung</b> (z. B. bei Widerspruch des Bauvorhabens zum Flächenwidmungsplan), sonst <b>Baubewilligung</b> (durch schriftlichen Bescheid, evtl. mit Auflagen)

Wird im Zuge des Verfahrens kein Widerspruch des Vorhabens zu raumordnungsrechtlichen Vorgaben festgestellt und sind auch sonst keine rechtlichen Einwände vorhanden, ist das Vorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Bescheid zu bewilligen bzw. im Anzeigeverfahren nicht zu untersagen. Die hohe Relevanz des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes besteht darin, dass jeglicher Widerspruch zu den Inhalten dieser Rechtsakte zu einer Abweisung des Ansuchens führt (siehe Tabelle 2). (vgl. Müller 2014: 110)

## Verfahren zur Erlassung des Flächenwidmungsplanes

Das im Falle einer Neuerlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes durchzuführende Verfahren ist in den Raumordnungsgesetzen der Länder bestimmt (z. B. § 28, 63, 64, 65, 67 TROG 2011). Das Verfahren ist dabei streng einzuhalten, da bei einer möglichen Überprüfung durch die Höchstgerichte besonders auf die Einhaltung des formellen Rahmens geachtet wird. Insbesondere die ausreichend ausgearbeitete Entscheidungsgrundlage (Grundlagenforschung, Bestandsaufnahme), die von der Gemeinde durch „vorgesehene Vorgangsweise“ (Jann & Oberndorfer 1995:12) erbracht werden muss, ist von Bedeutung, da der betreffende Plan gesetzlich „nur final, das heißt im Hinblick auf bestimmte zu erreichende Planungsziele“ (Jann & Oberndorfer 1995:12) determiniert werden kann. Für Aussagen, ob die Verordnung den Zielen entspricht, ist deshalb eine ausreichende Grundlagenforschung unbedingt erforderlich. Weitere wichtige Aspekte sind unter anderen die ausreichende „Möglichkeit zur Erhebung allfälliger Einwendungen“ (Jann & Oberndorfer 1995: 43) durch die vom Plan betroffenen Personen und die ausreichende Interessensabwägung. (vgl. Jann & Oberndorfer 1995: 12, 43, 50) Diese Vorgaben sind für jegliche Widmungstätigkeit einzuhalten und gelten so auch für die Ausweisung von Sonderwidmungen.

Das Verfahren zur Erlassung eines Flächenwidmungsplanes kann laut Jann & Oberndorfer (1995: 43-57) in vier Teiletappen, nämlich Auflageverfahren, Beschlussverfahren, Genehmigungsverfahren und Kundmachung unterteilt werden. Auf Grundlage dieses Schemas werden die Verfahrensschritte exemplarisch nach dem TROG 2011 in folgender Tabelle skizziert und in weiterer Folge genauer erläutert.

*Tabelle 3: Ablaufschema des Verfahrens zur Erlassung eines Flächenwidmungsplanes (Quelle: TROG 2011 und Jann & Oberndorfer 1995: 43-57)*

Bestandsaufnahme /Grundlagenforschung
<b>1. Auflageverfahren</b> Kundmachung, Information über Entwurfserstellung und Verfahren, (Durchführung einer SUP nach Tiroler Umweltpflichtengesetzes), Auflegung des Entwurfs, Möglichkeit der Stellungnahme
<b>2. Beschlussverfahren</b> Kenntnisnahme der Stellungnahmen, Beschluss durch Gemeinderat
<b>3. Genehmigungsverfahren</b> Vorlage bei und Prüfung durch Aufsichtsbehörde, Genehmigung per Bescheid (oder Versagung)
<b>4. Kundmachung</b>

Es ist anzumerken, dass im Auflage- und Beschlussverfahren keine Person Parteistellung innehat, im Genehmigungsverfahren kommt lediglich der Gemeinde Parteienstellung zu. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht 2014: 26, 28) Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht merkt diesbezüglich an: „Aus der Rechtsnatur als Verordnung ergibt sich, dass im Zuge des Erlassungsverfahrens niemandem Parteistellung zukommt. Es ist daher auch nicht möglich gegen eine Verordnung Berufung oder ein anderes Rechtsmittel zu erheben. Als Ausgleich für das Fehlen eines Rechtsanspruches auf Erlassung einer Verordnung sieht das TROG 2011 ein umfassendes System der Bürgerbeteiligung und besondere Begründungspflichten der Entscheidungen des Gemeinderates vor („Legitimation durch Verfahren“).“ (Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht 2014: 26)

Als Grundlage für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes dienen die Ergebnisse der **Bestandsaufnahme**, die regelmäßig von der Gemeinde aktuell gehalten werden muss. Dabei sind beispielsweise in Tirol „die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen“ zu erfassen. In die Analyse sind etwa von Naturgefahren betroffene Gebiete und der mit ihnen verbundene Gefährdungsgrad sowie unbebaute Flächen, die als Bauland gewidmet sind und ungenutzte Gebäude, die für eine wohnliche oder betriebliche Nutzung in Frage kommen, zu erfassen. (vgl. § 28 TROG 2011)

Im Vorfeld hat der bzw. die BürgermeisterIn die Bevölkerung „auf geeignete Weise“ über die Entwurfserstellung, den „voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung des Entwurfs“ und den Verfahrensablauf zu unterrichten (Kundmachung). (vgl. § 63 TROG 2011)

Der Entwurf ist schließlich „zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt während vier Wochen aufzulegen“. Außerdem ist der Entwurf „in einer öffentlichen Gemeindeversammlung vorzustellen“ (§ 63 TROG 2011). Eine Information über die **Auflegung** ist zudem während dieser vier Wochen an der Amtstafel anzuschlagen. Die Bevölkerung ist gleichzeitig über ihr **Stellungnahmerecht** zu unterrichten. Dies gilt insbesondere für GrundstückseigentümerInnen, die schriftlich über die Auflegung zu informieren sind und Nachbargemeinden. Jede Person mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde und „Rechtsträger, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen“ dürfen bis eine Woche nach der Auflage schriftlich zum Entwurf Stellung nehmen. Nachbargemeinden dürfen „zur Frage Stellung zu nehmen, ob der Entwurf auf ihre örtlichen Raumordnungsinteressen ausreichend Bedacht nimmt.“ Mit Ende der Stellungnahmefrist wird der Entwurf zusammen mit den „eingelangten Stellungnahmen und den maßgebenden Entscheidungsgrundlagen dem Gemeinderat zur **Beschlussfassung**“ vorgelegt. Bei Veränderungen des Entwurfs nach der Auflegung ist er erneut mindestens zwei Wochen aufzulegen und dann erst zur Beschlussfassung vorzulegen. (vgl. § 64 TROG 2011)

In gewissen Fällen ist der Flächenwidmungsplanentwurf einer **Umweltprüfung** (SUP) zu unterziehen, in Tirol etwa wenn „sie die Festlegung von Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen“ enthalten oder „wenn die Änderung bzw. Neuerlassung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat“. Im Fall einer Umweltprüfung gilt ein modifiziertes Verfahren (nach § 6 des Tiroler Umweltprüfungsgesetzes), in dem die Auflegungsfrist sechs Wochen beträgt und auch öffentliche Umweltstellen beteiligt werden. (vgl. § 65 TROG 2011, § 6 TUP)

Im Anschluss an die Beschlussfassung ist der Flächenwidmungsplan der Aufsichtsbehörde, also der zuständigen Abteilung der Landesregierung vorzulegen. Diese hat nach den im jeweiligen Gesetz genannten Kriterien, die eine Versagung zur Folge hätten, zu prüfen. Versagensgründe sind z. B. in Tirol ein im Widerspruch zu überörtlichen Planungen stehender Flächenwidmungsplan oder eine durch den Flächenwidmungsplan hervorgerufene „unvertretbar hohe finanziellen Belastung der Gemeinde“. Sind keine Versagensgründe feststellbar, „ist die **aufsichtsbehördliche Genehmigung** zu erteilen“. (vgl. § 67 TROG 2011)

Die **Kundmachung** des genehmigten Flächenwidmungsplanes erfolgt in Tirol elektronisch durch die Landesregierung, woraufhin die Verordnung in Kraft tritt und jeder Person „ohne Identitätsnachweis und unentgeltlich auf der Internetseite des Landes zugänglich sein muss“. (vgl. § 69 TROG 2011) Diese Art der Kundmachung ist eine Neuheit und wird seit 1. September 2013 in der Tiroler Verwaltung praktiziert. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2014)

Vom Verfahren zur Erlassung des Flächenwidmungsplanes unterscheidet sich das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes, das zum Beispiel angewandt wird, wenn nur einzelne Widmungen in der Gemeinde geändert werden. In diesem Fall kann ein vereinfachtes Verfahren zur Anwendung kommen, das etwa in Tirol neben anderen Modifikationen die Verständigung der Nachbargemeinden nicht vorsieht, wenn „die Änderung nicht Grundflächen im Bereich der Gemeindegrenzen betrifft und auch sonst die örtlichen Raumordnungsinteressen von Nachbargemeinden nicht berührt werden.“ (§ 70 Abs. 1 TROG 2011) So kann die Gemeinde eine beabsichtigte Änderung auch schon im Vorfeld von der Aufsichtsbehörde prüfen lassen. „Ergibt diese Prüfung, dass die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht, so entfällt unter der Voraussetzung, dass die betreffende Änderung in weiterer Folge unverändert beschlossen wird, das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren.“ (Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht 2014: 5)

Da etwa in Tirol das Örtliche Raumordnungskonzept im Normalfall von den Gemeinden alle zehn Jahre fortgeschrieben werden muss, und sich der Flächenwidmungsplan innerhalb einer zweijährigen Frist an dieses anzupassen hat, wird auch dieser in einem regelmäßigen Intervall einer Überprüfung unterzogen. Umwidmungen sind aber prinzipiell innerhalb des rechtlichen Rahmens immer möglich und finden auch laufend statt. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht 2014: 19, 21). Ein Beispiel: Der elektronische Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hopfgarten im Brixental, der am 30.4.2014 kundgemacht wurde, hat bereits bis Ende Februar 2015 zwölfmal eine Änderung von Einzelwidmungen erfahren. (vgl. Land Tirol eFWP 2014)

#### Handlungsrahmen und Vorgaben im Verfahren

Als **EigentümerIn einer Liegenschaft** hat man grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf eine bestimmte Widmung. Besteht dennoch der Wunsch auf Abänderung der bestehenden Widmung, hat man die Möglichkeit diesen Wunsch der Gemeinde kundzutun. Der Gemeinde steht es wiederum offen, eine Umwidmung des betreffenden Grundstücks - auch ohne Anregung durch den Grundstückseigentümer bzw. der Grundstückseigentümerin - innerhalb des rechtlichen Rahmens durchzuführen. (vgl. Land Vorarlberg 2014)

Die **örtliche Planungsbehörde und natürlich auch die Aufsichtsbehörde** haben im Verfahren ihre hoheitliche Verwaltungstätigkeit auf Grundlage der geltenden Gesetze auszuüben („Legalitätsprinzip“ auf Grundlage des „rechtstaatlichen Prinzips“, Art 18 Abs 1 B-VG) (vgl. Adamovich et al. 2009: 13, Grabenwarter & Holoubek 2009:60-61). Dem folgend sind vor allem die Vorgaben des geltenden Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetzes als Maßgabe für den Verfahrensablauf und die geltenden Kriterien für die Abänderung des Flächenwidmungsplanes und die Ausweisung bestimmter Widmungen (auch Sonderwidmungen) relevant. Folgend sind beispielhaft die betreffenden Abschnitte des § 36 TROG 2011 angeführt, denen zu entnehmen ist, in welchen Fällen ein Flächenwidmungsplan geändert werden muss bzw. darf:

- (1) *Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies*
  - a) *aufgrund einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes,*
  - b) *zur Verwirklichung einer dem örtlichen Raumordnungskonzept, insbesondere den Festlegungen nach § 31 Abs. 1 lit. d, e und f, entsprechenden weiteren räumlichen Entwicklung der Gemeinde,*
  - c) *aufgrund von Raumordnungsprogrammen oder anderen vorrangigen raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen des Landes zur Vermeidung von Planungswidersprüchen oder*



*d) aufgrund von unionsrechtlichen Verpflichtungen Österreichs oder aufgrund der verfassungsrechtlich gebotenen Berücksichtigung raumbedeutsamer Planungen oder Maßnahmen des Bundes zur Vermeidung von Planungswidersprüchen erforderlich ist.*

- (2) *Der Flächenwidmungsplan darf geändert werden, wenn die Änderung*
- a) den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht, insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft,*
  - b) einer den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechenden Abrundung von Widmungsbereichen dient,*
  - c) eine Festlegung nach § 13 Abs. 2 zweiter und dritter Satz zum Inhalt hat.*
- (§ 36 TROG 2011)*

Dem Flächenwidmungsplan kommt diesbezüglich „erhöhte Bestandskraft“ zu – eine Abänderung nach Belieben ist der Behörde nicht gestattet, der Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin darf darauf vertrauen, dass eine erfolgte Widmung nicht ohne triftigen Grund wieder geändert wird, da „durch die Abänderung von Plänen ‚erworbene Rechte schwerstens berührt werden““ (Jann & Oberndorfer 1995: 111).

Alle Entscheidungen, auch die Ausweisung von Sonderwidmungen, müssen darüber hinaus dem Gleichheitsgrundsatz und dem Sachlichkeitsgebot (Art 7. B-VG) entsprechen, dürfen also keiner Willkür unterliegen und müssen auf sachlicher Basis fußen. (vgl. Hauer 2006: 13) Zudem müssen sonstige übergeordnete verbindliche Festlegungen (z. B. EU-Richtlinien, überörtliche Planungen, verbindliche Bundesplanungen) berücksichtigt werden.

Widmungen, insbesondere die, die eine Bebauung zur Folge haben, dürfen außerdem nur ausgewiesen werden, wenn Bedarf nachzuweisen ist und sich das Grundstück auch tatsächlich für die widmungskonforme Verwertung eignet (Nutzungssicherheit, Vermeidung von Nutzungskonflikten, Lage, Beschaffenheit, Eignung in gesundheitlicher, technischer, infrastruktureller und wirtschaftlicher Hinsicht). (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht 2014: 21, § 37 TROG 2011)

Vor diesem Hintergrund kann die Planungsbehörde in einem, ihr eingeräumten und durch höchstgerichtliche Erkenntnisse abgegrenzten, Ermessensspielraum Planungen durchführen. Es gilt das Prinzip der „finalen Determinierung“, der betreffende Plan wird also gesetzlich „nur final, das heißt im Hinblick auf bestimmte zu erreichende Planungsziele“ (Jann & Oberndorfer 1995:12) determiniert. Dazu ist eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Grundlagenforschung im Vorfeld der Planerstellung unumgänglich. (vgl. Jann & Oberndorfer 1995: 12, 50)

### **Tendenzen in der Flächenwidmungsplanung**

Wie bereits ausgeführt, ist die Kultur der Planung einer ständigen Wandlung unterworfen. Der Flächenwidmungsplan fungiert in diesem Zusammenhang als beständiger Teil des Instrumentariums. Doch in seiner Ausformung, Anwendung und Stellung ist auch er dem Zeitgeist unterworfen. An dieser Stelle sollen deshalb kurz, teils schon näher erläuterte, Tendenzen und Beobachtungen, die im Zusammenhang mit diesem Instrument stehen, zusammengefasst werden.

### ***Varietenvielfalt in den Bundesländern***

Da in Österreich die einzelnen Bundesländer in Gesetzgebung und Vollzug für die nominelle hoheitliche Raumplanung zuständig sind, obliegt es auch den einzelnen Ländern die gesetzlichen Grundlagen für die Raumplanung zu erstellen. (vgl. Adamovich 2009: 234-238, ÖROK 1998: 22-48, Rath-Kathrein 2009a: 11-12) Dabei sieht jedes Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetz das Instrument eines Flächenwidmungsplanes vor. Da keine übergeordnete bundesweite Koordination stattfindet, nimmt die Varietenvielfalt zwischen den Ländern was Inhalte und Regelungen betrifft immer stärker zu. (vgl. Kanonier 2003: 52) Dies ist sehr gut am Fokus dieser Arbeit, den Sonderwidmungen, zu erkennen. Eine Analyse, wie sich Sonderwidmungen in den verschiedenen Widmungssystemen der Bundesländer eingliedern, findet in Kapitel 0 statt.

### ***Ungebrochene planungsrechtliche Relevanz***

Die geänderten Rahmenbedingungen und ein neues, kooperatives Planungsverständnis verschaffen informellen Instrumenten und privatwirtschaftliche Maßnahmen in der Planungspraxis einen Aufschwung gegenüber hoheitlichen Instrumenten. (vgl. Kanonier 2009: 310) Auf planungsstrategischer Ebene wurde mit dem örtlichen Raumordnungskonzept, das eine Steuerung der räumlichen Entwicklung nach langfristigen Zielvorstellungen möglich macht, eine Ergänzung zum Flächenwidmungsplan geschaffen. (vgl. Kanonier 2009: 304) Trotzdem bleibt der Flächenwidmungsplan „aufgrund der Anwendungsdichte verbunden mit der Rechtswirkung“ (Kanonier 2002: 202) planungsrechtlich gesehen höchst relevant. Für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren ist die entsprechende Widmung nach wie vor grundlegende Voraussetzung für einen positiven Ausgang. (vgl. Kanonier 2009: 307)

### ***Projektorientierte, kooperative Planung tritt in den Vordergrund***

Der Realisierung eines Bauprojekts größerer Dimension geht in der Praxis ein umfangreicher Planungsprozess voran, der weit mehr umfasst als die bloße Umwidmung eines Grundstückes. Das Widmungsverfahren ist darin ein Teilprozess und nicht Ausgangspunkt der Planung. Im Sinne einer kooperativen Planung versuchen der Projektwerber bzw. die Projektwerberin und die Planungsbehörde, oft in informellen Rahmen, die Planung abzustimmen und öffentliche und individuelle Interessen in Einklang zu bringen. Diese Vorgehensweise passt nicht mehr in das Raster der „langfristigen Angebotsplanung“, die der Flächenwidmungsplan traditionell leistet und in der die hoheitliche Entscheidung für eine bestimmte Widmung der Ausgangspunkt für alle weiteren Entscheidungen ist. (vgl. Kanonier 2009: 299-303) In der nachstehenden von Kanonier (2009: 301) erarbeiteten Tabelle 4 sind Merkmale der traditionellen Widmungsplanung denen der projektorientierten Widmung gegenübergestellt.

Tabelle 4: Übersicht über ausgewählte Merkmale der traditionellen Widmungsplanung und der Projektwidmung (Quelle: Kanonier 2009: 301)

	Widmungsplanung	Projektwidmung
EntscheidungsträgerInnen	Planungsbehörde	Behörde in Kooperation mit der/dem BauträgerIn
Entscheidungsfindung	Top-down, einseitig-hoheitlich	Kooperativ, gemeinsam
Entscheidungsablauf	Hierarchisch, aufeinander abgestufte Entscheidungen	Gleichzeitig und überlappende Entscheidungsprozesse
Bestimmende Faktoren	Öffentliche Interessen	Öffentliche und individuelle Interessen
Planungsinitiative	Abhängig von den Nutzungsabsichten der Planungsbehörde	Abhängig von BauträgerIn und Planungsbehörde
Regelungsabsicht	Langfristige Nutzungsregelung	Kurzfristige Projektrealisierung
Planungsbereich	Gemeindeweit	Punktuell
Regelungsinhalt	Allgemeine, standardisierte Nutzungsregelungen	Konkrete, individuelle Vereinbarungen und Vorgaben
Kompensationsleistungen	Überwiegend keine	Abhängig von der Nachfrageintensität
Anpassungsfähigkeit	Hohe Planbeständigkeit	Hohe Flexibilität

Da sich die Planung eines Projekts oft nur auf ein punktuell Gebiet der entsprechenden Gemeinde konzentriert und sich aufgrund von konkreten, speziell auf das Projekt bezogenen ausverhandelten Regelungen in die herkömmlichen Widmungskategorien nur schwer einordnen lässt, ist in der Flächenwidmungsplanung ein spezieller Umgang mit solchen Projekten vonnöten. Ein gängiger Weg diese inhaltlich detaillierten und konkreten Vorgaben und projektspezifischen Festlegungen im Flächenwidmungsplan „unterzubringen“, ist die Ausweisung von Sonderwidmungen. (vgl. Kanonier 2009: 308)

### **Trend zu Sonderwidmungen**

Die zunehmende Projektorientierung in der Planung ist wohl als ein Hauptgrund für die derzeitige Tendenz in der Flächenwidmungsplanung zu sehen, vermehrt mit Sonderwidmungen zu arbeiten. In den letzten Jahrzehnten sind Sonderwidmungen zu einem immer wichtigeren Element der Flächenwidmungsplanung geworden. (vgl. Giese 2013: 226) Dies wird auch in den folgenden Analysen bezüglich der Sonderflächen in Tirol aufgezeigt, deren Ergebnisse auf vermehrten Einsatz und inhaltliche Differenzierung hinweisen. (vgl. Kapitel 4 und 5) In folgendem Abschnitt wird das Konzept der Sonderwidmung genauer beleuchtet um herauszufinden, welche andere Faktoren in das Themenfeld „Sonderwidmung“ hineinspielen.

## 2.3. Das theoretische Konzept der Sonderwidmung

Die unterschiedlichen Raumordnungssystematiken, die in Österreich zur Anwendung kommen, geben teils unterschiedliche Antworten auf die Frage, was eine Sonderwidmung ist, wie sie zu bezeichnen ist, welchem Zweck sie dient, welche Nutzungen sie beinhaltet, welche Rechtswirkung ihr zuteilwird und wie sie im Bezug auf die restlichen Kategorien einzuordnen ist. (vgl. Kapitel 0) Dennoch existieren, wenn auch nur recht spärlich, übergeordnete Definitionsansätze, die das theoretische Einordnen dieser Widmungsart erlauben. Dieser Abschnitt soll das theoretische Konstrukt der Sonderwidmung beleuchten und stützt sich dabei insbesondere auf Ausführungen von Giese (2013), die eine theoretische Gesamtschau vor dem Hintergrund der neun unterschiedlichen Systeme bieten.

### Die formelle und die funktionelle Definition

Während laut einem bekannten Nachschlagewerk im deutschsprachigen Raum das formelle Kriterium auf die Entsprechung „dem Gesetz oder der Vorschrift“ gegenüber abzielt, bzw. der Eigenschaft „offiziell“ (Bibliographisches Institut GmbH 2013b) entspricht, ist das funktionelle Kriterium „auf die Leistung“ bezogen, bzw. ist „durch Leistung bedingt“ (Bibliographisches Institut GmbH 2013a). Dementsprechend können auch Widmungen Sonderwidmungen im funktionellen und/oder formellen Sinn sein.

Als **formelle Sonderwidmungen** können diesem Gedanken folgend Widmungen definiert werden, die im ihnen zugrundeliegenden Gesetz dezidiert als Sonderwidmungen bezeichnet werden. (vgl. Giese 2013: 226) Im Tiroler Raumordnungsgesetz wird zum Beispiel für die Nutzung des Bodens als Standort für Beherbergungsgroßbetriebe ausdrücklich die Widmung „Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe“ (§ 48 TROG 2011) angeführt. Der Umstand, dass eine Widmung formell als Sonderwidmung bezeichnet wird, bedeutet aber natürlich nicht per se, dass sie allen funktionellen Merkmalen, die eine solche haben kann, entspricht.

**Funktionelle Sonderwidmungen** definieren sich wiederum daraus, den Leistungsmerkmalen einer Sonderwidmung gerecht zu werden, müssen aber nicht zwingend gesetzlich mit dem Wortlaut „Sonderwidmung“ bezeichnet sein. Giese nennt als Beispiel etwa die Widmung einer Parzelle als Fläche für ein Einkaufszentrum. Solche Widmungen würden „seit jeher – unbeschadet ihrer formellen Bezeichnung in den ROG – als ‚Sonderwidmungen‘ qualifiziert“ (Giese 2013: 228), da sie die funktionellen Charakteristika dafür aufweisen. (vgl. Giese 2013: 228)

### Eigenschaften und funktionelle Aspekte von Sonderwidmungen

Das primäre Charakteristikum, das Sonderwidmungen von anderen Widmungskategorien unterscheidet, ist die **spezifisch ausformulierte Nutzungsvorgabe**. Ein Grundstück auf dem eine Sonderwidmung ausgewiesen ist, unterliegt einer Nutzungsbeschränkung, die darauf abzielt „einen sehr spezifischen Verwendungszweck“ (Giese 2013: 225) zu realisieren. (vgl. Giese 2013: 225, 228)

Sonderwidmungen enthalten „inhaltlich detaillierte und konkrete Vorgaben“ (Kanonier 2009: 308), die in der Realität nur in Verbindung mit einer konkreten Planung Sinn ergeben, aus ihrem Wesen selbst ergibt sich also eine **ausgeprägte Anlassbezogenheit**. Sie nehmen dabei „zwangsläufig den Charakter von projektbezogenen Widmungen“ (Giese 2013: 226) an, ein juristisch nicht unbedenklicher Aspekt. (vgl. Kanonier 2009: 308 – 309, 314 – 318, Giese 2013: 226) Sonder-

widmungen treten zudem aufgrund ihrer eng definierten Nutzungsvorgaben meist **relativ kleinflächig und punktuell** auf. (vgl. Kanonier 2009: 307, Giese 2013: 229, 236)

Als ein möglicher Indikator für Sonderwidmungen kann eine **demonstrative Aufzählung** der Verwendungszwecke im Gesetz gesehen werden. Bei einer bundesweiten Analyse der Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetze ist zu bemerken, dass demonstrative Aufzählungen vornehmlich in Verbindung mit Sonderwidmungen zur Anwendung kommen. Bei anderen Widmungskategorien sind die Verwendungszwecke überwiegend taxativ, wenn auch meist allgemeiner gehalten, angegeben. Dies ist in direkter Verbindung mit der Erkenntnis zu sehen, dass in jedem Bundesland zumindest eine Sonderwidmungskategorie besteht, in der der Verwendungszweck erst im Zuge der Widmung genau festzulegen ist. (vgl. Kapitel 0) Ein Beispiel findet sich im § 14 Abs. 3 BGLD RPIG, wo zwei Baulandkategorien wie folgt definiert werden:

*c) Als Geschäftsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Gebäude und Einrichtungen des Fremdenverkehrs, für Versammlungs- und Vergnügungstätten, im übrigen aber für Wohngebäude bestimmt sind.*

*h) Als Sondergebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauten bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter lit. a bis g einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie Erstaufnahmestellen [...], Kasernen, allgemeine Krankenanstalten, Klöster, Burgen und Schlösser.*

Während die möglichen Nutzungen in der Baulandkategorie Geschäftsgebiete relativ klar abgegrenzt sind, bleiben sie bei Sondergebieten, die als Sonderwidmung einzuordnen sind, sehr offen und werden nur demonstrativ („wie ....“) genannt.

Sonderwidmungen können im Rahmen der örtlichen Raumplanung verschiedene Funktionen erfüllen. Giese (2013) identifiziert folgende Funktionen, die Sonderwidmungen in den österreichischen Bundesländern einnehmen:

- Auffangfunktion
- Ausnahmefunktion
- Abstimmungsfunktion
- Vorbehaltsfunktion
- Ergänzungsfunktion

Sonderwidmungen, die eine **Auffangfunktion** innehaben, ermöglichen Nutzungen „die sich nicht den gesetzlich (vor-)definierten Widmungskategorien zuordnen lassen“ (Giese 2013: 228), wie ein Klärwerk oder eine Kaserne. (vgl. Giese 2013: 228) In diesem Sinne kann die Sonderwidmungskategorie als eine Residualkategorie für alle Widmungsspezialfälle gesehen werden. In Kärntner Gemeindeplanungsgesetz ist im § 3 Abs. 10 zum Beispiel festgehalten: „Als Sondergebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter die Abs. 4 bis 9 einordnen lassen [...]“, wobei in den Absätzen 4 bis 9 alle anderen Baulandkategorien definiert werden.

Sonderwidmungen, die eine **Ausnahmefunktion** erfüllen, ermöglichen vor dem Hintergrund „beschränkter Bodenressourcen eine besondere Beschränkung“ (Giese 2013: 228) von gewissen Nutzungen, indem diese nur auf den genau definierten Flächen ausgewiesen werden dürfen. Solche zu beschränkenden Nutzungen sind zum Beispiel Zweitwohnsitze oder Gebäude im Frei- bzw. Grünland. (vgl. Giese 2013: 228) Ziel ist eine Regulierung und Einschränkung dieser Nutzungen.

Sonderwidmungen, denen eine **Abstimmungsfunktion** zukommt, ermöglichen eine abgestimmte Standortplanung von im Detail sehr eng definierten Nutzungen im Raum. Konkret können etwa überörtlich oder örtlich bedeutende oder konfliktträchtige Planungen so nach raumplanerischen Gesichtspunkten angesiedelt werden. Dadurch kann eine Standortsicherung (z. B. bei Kraft- oder Umspannwerken, Krankenhäusern) bzw. Standortbindung (z. B. bei Einkaufszentren, Tankstellen) erreicht werden. (vgl. Giese 2013: 226, 229) In Tirol sind Sonderwidmungen für Einkaufszentren zum Beispiel nur in Übereinstimmung mit dem entsprechenden Raumordnungsprogramm für Einkaufszentren - einer überörtlichen Planung - möglich: „Die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps A ist nur innerhalb der in Raumordnungsprogrammen festgelegten Kernzonen von Gemeinden oder Teilen von Gemeinden zulässig“ (§ 8 Abs. 2 TROG 2011).

Mit Sonderwidmungen, die eine **Vorbehaltsfunktion** erfüllen, geht laut Giese ein spezieller Widmungsvorbehalt einher, dies treffe zum Beispiel auf Sonderwidmungen für Einkaufszentren zu. (Giese 2013: 229) Die in der Sonderwidmung definierte Nutzung ist ausschließlich mit der konkreten Sonderwidmung möglich. Es besteht keine alternative Möglichkeit die Nutzung zu realisieren, in allen anderen Widmungen ist sie nicht zulässig. Die Beherbergung der Nutzung ist der Fläche mit der konkret definierten Sonderwidmung vorbehalten.

Nicht im selben Sinne ist die Tatsache zu verstehen, dass Sonderwidmungen in Teilen die Funktion von Vorbehaltsflächen einnehmen können. Man könnte diese Funktion als „**Reservierungsfunktion**“ bezeichnen, da mithilfe der entsprechenden Widmungen Flächen im Zuge eines öffentlichen Interesses für eine bestimmte Nutzung gewidmet werden. Diese Reservierungsfunktion ist zum Beispiel in den historischen Sonderflächenbestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes zu erkennen. Mit dem TROG 1972 wurden Sonderflächen für „Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes, wie z. B. Schulbauten, Amtsgebäude, Krankenhäuser, [...] [und andere]“ (§ 16 Abs. 1 TROG 1972) definiert. Wohlgermerkt definierte das Gesetz damals noch keine Kategorie Vorbehaltsflächen. Auf die funktionelle Ähnlichkeit zwischen Sonderwidmungen und Vorbehaltsflächen wird im Abschnitt „Funktioneller Vergleich zu anderen Instrumenten der Raumplanung“ näher eingegangen.

Sonderwidmungen, denen eine **Ergänzungsfunktion** zukommt, dienen der Ergänzung von anderen Widmungskategorien und treten somit auch nur in Verbindung mit ihnen auf. Ein Beispiel dafür ist im Kärntner Gemeindeplanungsgesetz zu finden, in dem alle nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zuzuschreibenden Verwendungszwecke im Grünland „gesondert festzulegen“ sind. Die Kategorie Grünland bleibt erhalten und eine gesondert festgelegte Nutzung wie etwa „Campingplatz“ tritt als Ergänzung hinzu. (vgl. § 5 KRNT GPIG 1995, Giese 2013:226)

Diese Funktionskategorien treten natürlich nicht nur in Reinform sondern in der Praxis in Kombination auf. Mit Bedacht auf die festgestellten Tendenzen innerhalb der Flächenwidmungsplanung (Zunahme der projektorientierten Planung, inhaltlich detaillierte und konkrete Vorgaben, projektspezifische Festlegungen) ist zudem eine **Detaillierungsfunktion** von Sonderwidmungen anzudenken, die die Aufnahme der individuell getroffenen Vereinbarungen im

Planungsprozess in die Widmung ermöglicht. In dieser Hinsicht könnte Sonderwidmungen theoretisch in weiterer Folge eine gewisse **Absicherungsfunktion** für die öffentliche Hand zukommen. Nämlich in der Hinsicht, dass auf der betreffenden Flächen wirklich nur die im Detail abgeseignete Nutzung realisiert wird und jeglicher Spielraum für den Projektwerber bzw. die Projektwerberin schon durch die Widmung unterbunden wird.

Am konkreten Beispiel der Tiroler Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen wird eine weitere mögliche Funktion von Sonderwidmungen ersichtlich, nämlich die Realisierung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb einer Parzelle. Hier könnte von einer **Nutzungsdiversifizierungsfunktion** von Sonderwidmungen gesprochen werden. Zwei Beispiele für solche Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen sind in Abbildung 4 dargestellt. Besonders am Beispiel der Sonderfläche betreffend der Parzelle des Hotel Berghof (SV-2) ist die Kombination einer Detaillierungs-, Absicherungs- und Nutzungsdiversifizierungsfunktion zu erkennen. Schon in der Widmung ist im Sinne einer Detaillierungs- bzw. Absicherungsfunktion festgelegt, wie viele Beherbergungsräume bzw. wie viele Betten auf dieser Fläche realisiert werden dürfen. Bei beiden Widmungen sind im Sinne einer Nutzungsdiversifizierungsfunktion auf verschiedenen Geschößflächen unterschiedliche Nutzungen zulässig. (vgl. Abbildung 4)

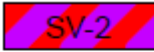
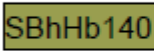
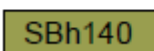
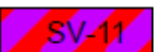


	Hotel Berghof
	EG: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SBhHb140... Beherbergung, Handelsbetriebe; Beherbergungsräume max. 140, Betten max. 270
	OG: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SBh140... Beherbergung; Beherbergungsräume max. 140, Betten max. 270
	
	UG u. EG: Kerngebiet § 40 (3), (6) eingeschränkt auf Wohnungen gem. § 40 (6)
	Obergeschoße: Kerngebiet § 40 (3)

Abbildung 4: Legendenauszüge aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mayrhofen, die die zulässigen Nutzungen für zwei Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen (SV-2 und SV-11) definieren (Quelle: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mayrhofen)

### Sonderwidmungen im Frei- bzw. Grünland und Bauland

Formelle Sonderwidmungen sind je nach Bundesland entweder in der Widmungshauptkategorie Frei- bzw. Grünland und/oder in der Hauptkategorie Bauland zu finden. In Wien und Tirol trifft dies nicht zu, da gesonderte Hauptkategorien für Sonderwidmungen bestehen. Eine genaue Analyse der formellen Sonderwidmungen in den verschiedenen Widmungssystemen findet sich im Kapitel 0. An dieser Stelle soll lediglich das grundsätzliche Prinzip von Sonderwidmungen in Frei- bzw. Grünland sowie Sonderwidmungen im Bauland exemplarisch umrissen werden.

Wie nichtlandwirtschaftliche bzw. nichtforstwirtschaftliche Nutzungen im **Grün- bzw. Freiland** eingestuft werden, hängt davon ab, ob „der Land- und Forstwirtschaft oder sonstigen Freihaltezwecken ex lege ein allgemeiner Nutzungsvorrang [...] eingeräumt“ (Giese 2013: 226) wird. Besteht ein solcher Vorrang für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, werden alle anderen Nutzungen im Normalfall als Sonderwidmungen eingestuft. Ein Beispiel findet sich im Vorarlberger Raumplanungsgesetz, das vorgibt „die Freiflächen [...] nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als

Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen“ (§ 18 VlgB RPIG). In solchen Sondergebieten können zum Beispiel Erwerbsgärtnereien oder Kinderspielplätze Realisierung finden. (vgl. § 18 VlgB RPIG) Andere Systeme, die der Land- und Forstwirtschaft keinen automatischen Vorrang einräumen, haben oft recht umfangreiche Grün- bzw. Freilandwidmungskataloge und stufen nichtlandwirtschaftliche bzw. nichtforstwirtschaftliche Nutzungen nicht automatisch als Sonderwidmungen ein. Ein Beispiel findet sich im Widmungssystem von Niederösterreich. Hier werden gesetzlich im Grünland keine Sonderwidmungen definiert, stattdessen sieht das Gesetz einen sehr umfangreichen Katalog an 22 verschiedenen Grünlandwidmungen vor (z. B. Land- und Forstwirtschaft, Grüngürtel, Schutzhäuser, Gärtnereien, Kleingärten, Sportstätten). (vgl. § 20 NÖ ROG)

In Niederösterreich finden sich jedoch formelle Sonderwidmungen in der **Bauland-**widmungshauptkategorie, wo sie als sogenannte „Sondergebiete“ aufscheinen. Sie ermöglichen bauliche Nutzungen, die „einen besonderen Schutz erfordern“ (z. B. Schule), „denen ein bestimmter Standort zugeordnet werden soll“ (z. B. Asphaltmischanlage) oder die sich nicht in andere Baulandkategorien einordnen lassen (§ 16 NÖ ROG). Dies entspricht primär einer Auffang- und Abstimmungsfunktion. Sonderwidmungen im Bauland erfüllen aber auch eine Ausnahmefunktion, zum Beispiel bei der Ausweisung von Zweitwohnsitzen in Oberösterreich.

### Inhalte von Sonderwidmungen

Die Bandbreite an Vorhaben, die mit Sonderwidmungen ermöglicht werden, ist groß. Dies ergibt sich aus der funktionellen Überlegung, die Sonderwidmungen zugrundeliegt. In jedem österreichischen Bundesland existiert im jeweils geltenden Gesetz zumindest eine Passage, die die nähere inhaltliche Bestimmung der Widmung offen lässt und somit einen großen Spielraum an möglichen Inhalten schafft und so die Vielfalt an Funktionen, die Sonderwidmungen inne haben, ermöglicht. Dies gilt sowohl für Widmungssysteme, in denen formelle Sonderwidmungen in der Grünland bzw. Freiland oder Baulandhauptkategorie angesiedelt sind, als auch für Widmungssysteme, in denen formelle Sonderwidmungen eine eigene Widmungshauptkategorie darstellen. Zu unterscheiden ist grundsätzlich, ob die Sonderwidmungen im Wortlaut gesetzlich vordefiniert sind (Bsp. Tirol: etliche vom Gesetz im Wortlaut vorbestimmte Sonderwidmungen, wie Sonderflächen für Beherbergungs-großbetriebe) oder ob das Gesetz eine nähere Bestimmung des Wortlautes der örtlichen Planungsbehörde überlässt, diese also den Inhalt innerhalb eines definierten Rahmens selbst bestimmen kann (Bsp. Tirol: § 43-Sonderflächen aus Gründen einer Standorteignung bzw. -gebundenheit oder aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen, konkreter Verwendungszweck ist bei der Widmung „genau festzulegen“). (vgl. § 43 und § 48 TROG 2011)

Bezüglich des angegebenen Verwendungszweckes von Sonderwidmungen, deren Wortlaut erst im Zuge des Widmungsverfahrens definiert wird, betont Giese, dass die „Nutzungsart“ (Giese 2013: 235) und/oder der „Nutzungsumfang“ (Giese 2013: 235) zu definieren seien. Der zu realisierende Verwendungszweck muss zudem „hinreichend bestimmbar und abgrenzbar sein“ (Giese 2013: 235). Dies treffe zum Beispiel bei der Festlegung „Sondergebiet – Freibad, Freizeit, Sport“ zu, bei der Festlegung „Sondergebiet für Bundesgebäude“ jedoch nicht. Bezüglich des Detaillierungsgrades sei es laut Giese „unzulässig, wenn der verwendete (Ober-)Begriff auf Grund der zu allgemein gehaltenen Zweckbezeichnung Vorhaben ganz unterschiedlicher Art, Größenordnung und Störungsgrades erlauben würde“ (Giese 2013: 235). So ergebe sich etwa bei der Widmung „Sondergebiet – Fremdenverkehr/Infrastruktur“ ein potentiell problematischer Spielraum. (vgl. Giese 2013: 235) In weiterer Folge ist bezüglich des Wortlautes zudem darauf zu achten, dass keine dem Baurecht



zuzuschreibenden Vorgaben vorweggenommen werden. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens ist eine umfassendere Beteiligungsmöglichkeit gegeben, weshalb eine solche Vorgabensetzung aus planungsrechtlicher Sicht dort angesiedelt sein sollte. (vgl. Kanonier 2009: 319)

Eine scharfe Trennung, welche Vorhaben in Sonderwidmungen der Grün- bzw. Freilandhauptkategorie und welche Vorhaben in Sonderwidmungen der Baulandhauptkategorie vorkommen, kann nicht gezogen werden. Bei in der Grün- bzw. Freilandhauptkategorie angesiedelten Sonderwidmungen sind die im Gesetz vorgegebenen oder vorgeschlagenen Nutzungen aber tendenziell grünlandähnlich (z. B. Vorarlberg: Flächen für Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien, Spielplätze) oder sollen eine punktuelle Ausnahme für eine Baulichkeit schaffen (z. B. Vorarlberg: Schutzhütten; Oberösterreich: Tennishallen; Burgenland: landwirtschaftliche Gebäude). Die in der Baulandhauptkategorie angesiedelten Sonderwidmungen sind die im Gesetz vorgegebenen oder vorgeschlagenen Nutzungen tendenziell baulicher Art (z. B. Vorarlberg: Einkaufszentren; Niederösterreich: Krankenanstalten; Kärnten: Kirche, Freizeitwohnsitze). Eine Übersicht welche Verwendungszwecke in welcher Widmungshauptkategorie in Österreich durch Sonderwidmungen realisiert werden, findet sich in Anhang 3. Eine genaue inhaltliche Analyse der Tiroler Sonderwidmungen, im Speziellen der Sonderwidmungen, die im Widmungsverfahren inhaltlich genauer bestimmt werden, erfolgt in Kapitel 5.

#### **Formale Einordnung und Ausprägung der Sonderwidmungen im Widmungssystem**

Sonderwidmungen finden sich in den unterschiedlichen Widmungssystemen nicht nur in unterschiedlichen thematischen Kategorien, sondern auch in verschiedensten „Widmungsstufen“. In Kärnten sind sie u. a. als Widmungszusätze anzuwenden, in Vorarlberg treten sie als eigene Widmungskategorie auf und in Wien sowie Tirol stellen sie eine eigene Widmungshauptkategorie dar. Auf eine genaue Analyse, wo Sonderwidmungen in den Widmungssystemen zu finden sind, wird wiederum auf das Kapitel 0 verwiesen. Es sei aber an dieser Stelle angemerkt, dass keine einheitliche Verortung der Sonderwidmungen bei Gesamtbetrachtung aller Widmungssysteme vorliegt.

Zudem existieren in manchen Ländern Sonderwidmungen parallel auf mehreren Ebenen oder auf der gleichen „Widmungsstufe“, wobei die Bezeichnungen unterschiedlich ausfallen aber trotzdem jeweils auf eine Sonderwidmung hinweisen. Giese (2013) spricht hier von Sonderwidmungen im engeren Sinn und Sonderwidmungen im weiteren Sinn. Dies ist zum Beispiel in Oberösterreich der Fall, wo das OÖ ROG im § 21 „Sondergebiete des Baulandes“ als Kategorie der Hauptkategorie Bauland (hierunter fallen Anlagen die eine Standortsicherung oder einen Standortschutz bedürfen, Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen und Anlagen, die unter die SEVESO II-RL fallen) definiert. Gleichzeitig definiert der § 23 „Sonderwidmungen im Bauland“ und ordnet die Kategorie „Sondergebiete des Baulandes“ aber auch drei andere Kategorien der Hauptkategorie Bauland (Ländefläche, Zweitwohnungsgebiete, Gebiete für Geschäftsbauten) in diese Kategorie ein. (vgl. § 21, § 23 OÖ ROG)

#### **Funktioneller Vergleich zu anderen Elementen des Flächenwidmungsplanes und zu anderen Instrumenten der Raumplanung**

Eine funktionelle Ähnlichkeit ergibt sich zu **Vorbehaltsflächen**, die eine Abstimmungs- und Reservierungsfunktion erfüllen, da durch sie eine Standortsicherung erreicht werden kann. Vorbehaltsflächen unterscheiden sich in diesem Hinblick nur dann von Sonderwidmungen, wenn mit ihrer Ausweisung die Möglichkeit eines „Enteignungs- und/oder Einlöseverfahrens“ (Giese 2013: 229) einhergeht, da dadurch umfassendere Möglichkeiten der Gemeinde bestehen. (vgl. Giese 2013: 229)

**Kennzeichnungen und Zonierungen**, die keine ausschließende Wirkung haben, sondern gewisse Nutzungen, wie etwa Zweitwohnsitze für ein Gebiet ermöglichen, sind im funktionellen Sinn mit Sonderwidmungen vergleichbar. (vgl. Giese 2013: 229) Sie erfüllen die Ausnahme- und Abstimmungsfunktion.

Gewisse Zonierungen und Ausweisungen, die in einigen Bundesländern im **Bebauungsplan** festgelegt werden können (z. B. in Wien „Zonen für Großbauvorhaben“) gleichen zudem Sonderwidmungsfestlegungen. Und auch „im Wege der Erteilung einer **raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung**“ (Giese 2013: 230) liegt eine funktionelle Alternative zu einer Sonderwidmung. Gleich wie eine Sonderwidmung hat eine solche Bewilligung Ausnahmefunktion inne. (vgl. Giese 2013: 229, 230)

### 3. Sonderwidmungen in Österreich

In diesem Kapitel findet eine Analyse der in den Bundesländern zur Anwendung kommenden Sonderwidmungen, wie sie in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen definiert werden, statt. Dabei beschränkt sich die Analyse auf die formellen Sonderwidmungen, also die Widmungen, die ausdrücklich im Gesetz als solche bezeichnet werden. Als Kennzeichen für formelle Sonderwidmungen werden folgende Bezeichnungen definiert:

- Bezeichnungen mit „Sonder-“ am Beginn, wie „Sondernutzungsgebiete“ „Sonderflächen“, „Sondergebiete“, „Sondernutzungen“, „Sonderwidmungen“, „Sonderausweisungen“
- Die Bezeichnungen „besondere Flächen“ und „gesonderte Ausweisungen“

Die schematischen Abbildungen der jeweiligen Widmungssysteme sind keine Widergabe aller Widmungskategorien; differenziert dargestellt werden lediglich die für Sonderwidmungen relevanten Kategorien.

Im Anschluss erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse und ein kurzes Resümee, wobei ein besonderes Augenmerk auf einen Vergleich des Tiroler Systems mit den anderen Systemen gelegt wird. Ein Auszug über die relevanten Textpassagen in den einzelnen Gesetzestexten findet sich im Anhang 2.

#### 3.1. Formelle Sonderwidmungen in den Bundesländern

##### Burgenland

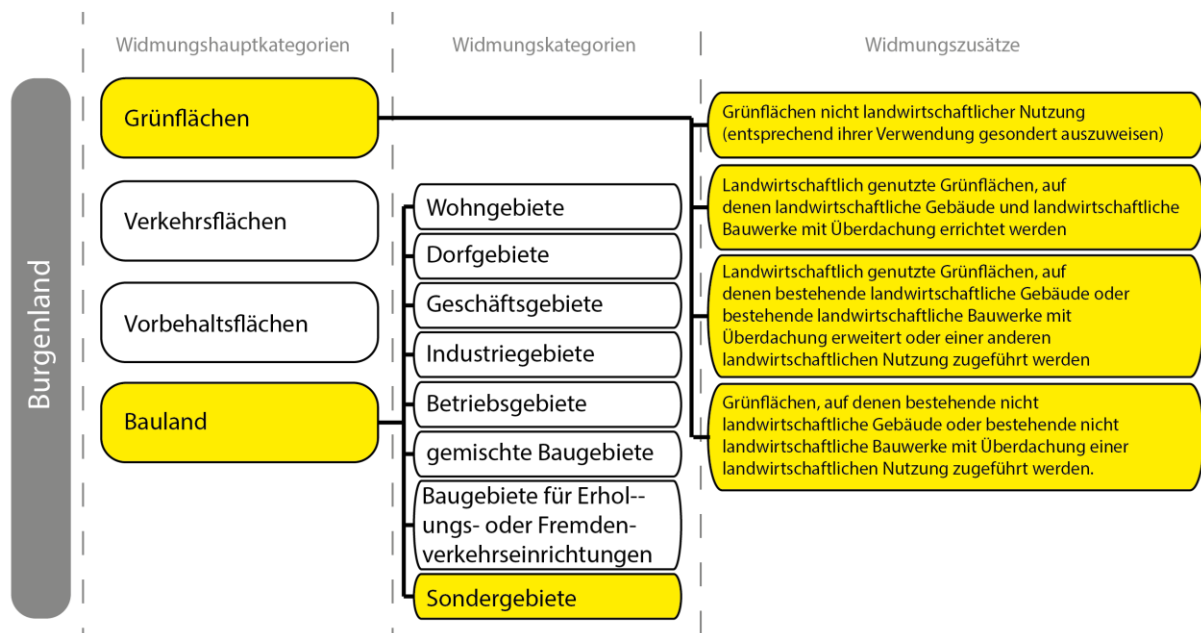


Abbildung 5: Formelle Sonderwidmungen im Burgenländischen Widmungssystem (gelbe Signatur) (Quelle: BGLD RPIG)

Das BGLD RPIG definiert in der Widmungshauptkategorie Bauland sogenannte Sondergebiete, die als Sonderwidmungen im engeren Sinn gedeutet werden können. Laut § 14 des BGLD RPIG sind diese Sonderwidmungen für Vorhaben angedacht, die den anderen Baulandkategorien nicht zuzuordnen

sind. Zudem sind mit dieser Kategorie Flächen für Vorhaben zu widmen, die „einer besonderen Standortsicherung bedürfen“, wie etwa Asylaufnahmestellen, Kasernen, allgemeine Krankenanstalten, Klöster, Burgen und Schlösser. Die konkrete Nutzung ist von der örtlichen Planungsbehörde in der Widmung festzulegen. (vgl. § 14 BGLD RPIG)

Im Burgenland sind alle nicht landwirtschaftlich genutzten Grünflächen „gesondert auszuweisen“, die Land- und Forstwirtschaft wird somit prinzipiell als vorrangig betrachtet. (vgl. Giese 2013: 226) Auch landwirtschaftliche Grünflächen, auf denen landwirtschaftliche Gebäude und landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung errichtet, erweitert oder einer anderen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, müssen genauso wie nicht landwirtschaftliche Gebäude oder Bauwerke mit Überdachung, die einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, gesondert ausgewiesen werden. (vgl. § 16 BGLD RPIG)

Eine begriffliche Unschärfe tritt auf, da das BGLD RPIG den Begriff „gesondert auszuweisen“ in Verbindung mit allen Baulandkategorien verwendet. In diesem Fall wird dies aber nicht als Hinweis auf weitere Sonderwidmungen aufgefasst, da nicht anzunehmen ist, dass die Absicht besteht, alle Baulandkategorien als Sonderwidmungen zu definieren.

## Kärnten

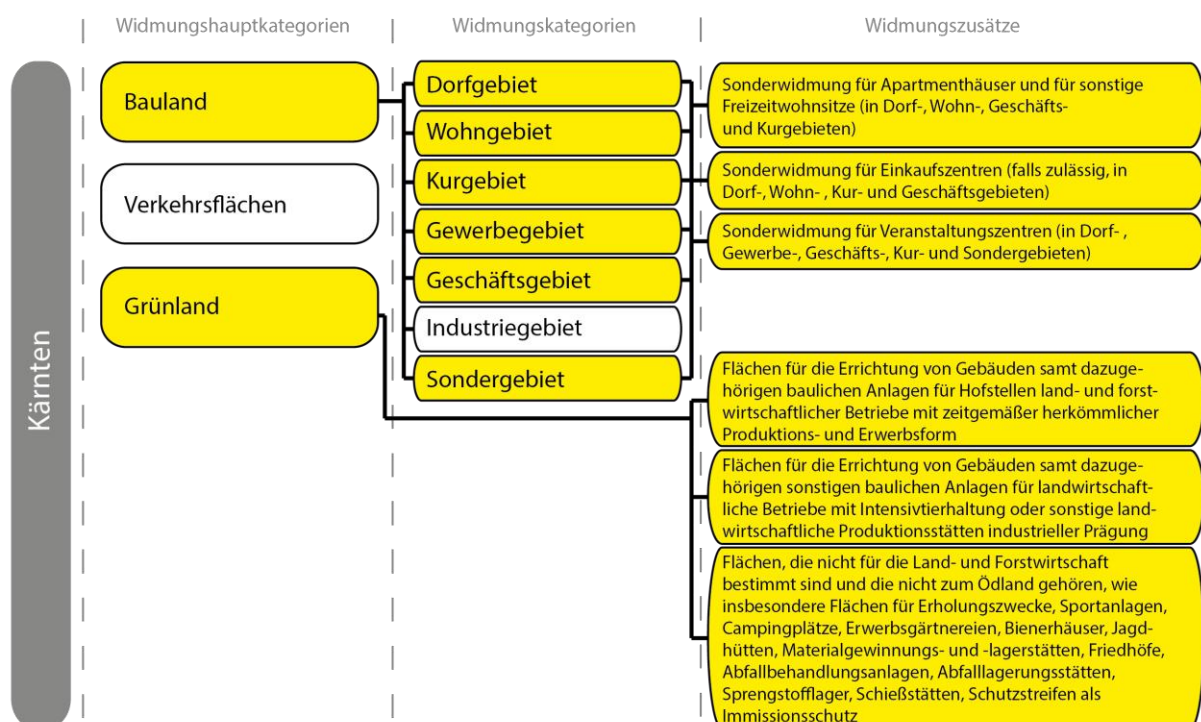


Abbildung 6: Formelle Sonderwidmungen im Kärntner Widmungssystem (gelbe Signatur) (Quelle: KRNT GPIG)

In Kärnten existieren Sonderwidmungen im engeren Sinn und im weiteren Sinn. In der Widmungshauptkategorie Bauland ist zum einen die Widmungskategorie Sondergebiet definiert. § 3 des KRNT GPIG legt diese Kategorie für Vorhaben fest, die sich nicht in die anderen sechs Kategorien einordnen lassen. Zudem ist diese Kategorie für Vorhaben angedacht, die eine besondere Standortsicherung benötigen. Als Beispiele sind unter andern umweltgefährdende Gewerbe- oder

Industriebetriebe, Sprengstofflager, Schießstätten, Klöster und Ausflugsgasthäuser genannt. Die konkrete Nutzung ist von der örtlichen Planungsbehörde im Rahmen der Widmung festzulegen. (vgl. § 3 KRNT GPIG)

Parallel dazu können zu gewissen Baulandkategorien (auch zur Kategorie Sondergebiet) Widmungszusätze, sogenannte „Sonderwidmungen“ hinzutreten, die als Sonderwidmungen im weiteren Sinn interpretierbar sind. Konkret dienen sie der Realisierung von Apartmenthäusern und Freizeitwohnsitzen, Einkaufszentren und Veranstaltungszentren, die nur bei entsprechender Sonderwidmung erfolgen kann. Eine Sonderwidmung für Einkaufszentren ist nur in Übereinstimmung mit einem überörtlichen Entwicklungsprogramm zulässig. (vgl. § 8 KRNT GPIG)

Solche Widmungszusätze sind auch für Nutzungen „die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und die nicht zum Ödland gehören“ (§ 5 KRNT GPIG) in der Widmungshauptkategorie Grünland notwendig. Das Gesetz definiert dabei demonstrativ einige Nutzungen, wie Friedhöfe, Erwerbsgärtnereien oder Sportanlagen. Auch Flächen für Gebäude der konventionellen Landwirtschaft und der Intensivtierhaltung sind mittels Widmungszusatz auszuweisen. (vgl. § 5 KRNT GPIG)

### Niederösterreich

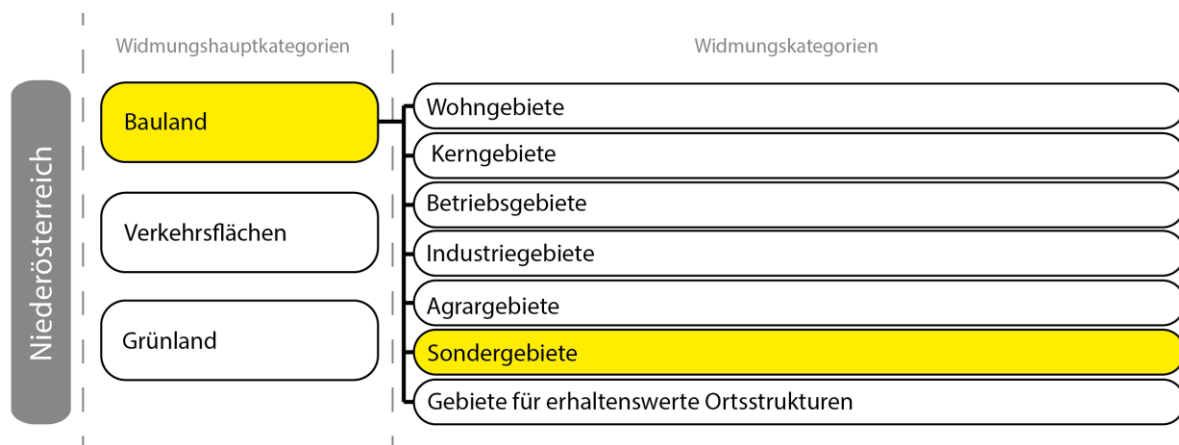


Abbildung 7: Formelle Sonderwidmungen im Niederösterreichischen Widmungssystem (gelbe Signatur) (Quelle: NÖ ROG)

Im Niederösterreichischen Widmungssystem findet sich die Kategorie Sondergebiet in der Widmungshauptkategorie Bauland. Diese Gebiete sind explizit für „bauliche Nutzungen“ bestimmt. Laut NÖ ROG sind mit dieser Kategorie Nutzungen zu realisieren, „die einen besonderen Schutz erfordern“ (z. B. Krankenhaus oder Schule), „denen ein bestimmter Standort zugeordnet werden soll“ (z. B. Asphaltmischanlage) oder die sich nicht in die anderen Baulandkategorien einordnen lassen (z. B. Kasernen, Sportanlagen). Die konkrete Nutzung ist von der örtlichen Planungsbehörde im Zuge der Widmung festzulegen. (vgl. § 16 NÖ ROG)

## Oberösterreich

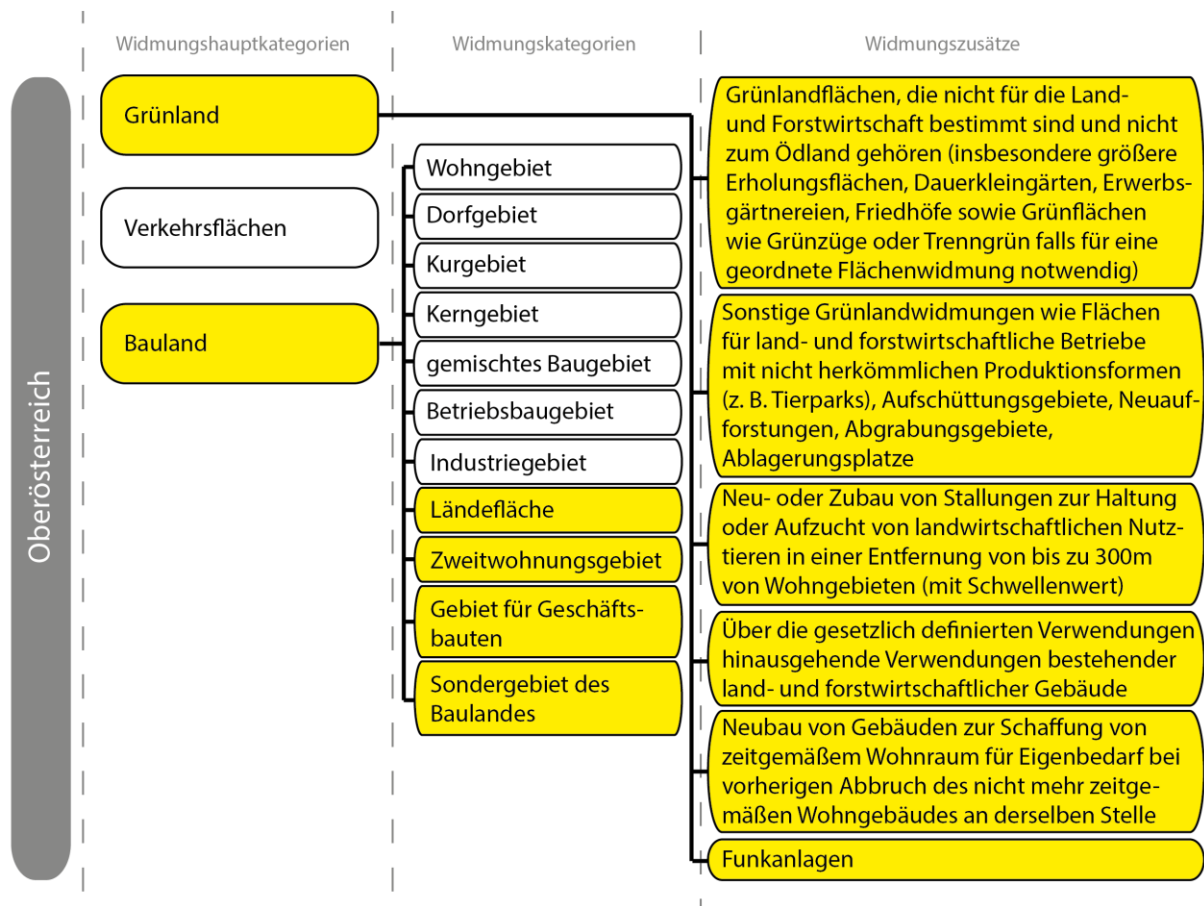


Abbildung 8: Formelle Sonderwidmungen im Oberösterreichischen Widmungssystem (gelbe Signatur) (Quelle: OÖ ROG)

Im Oberösterreichischen Widmungssystem kommen in der Widmungshauptkategorie Bauland sowohl Sonderwidmungen im engeren Sinn vor (als Widmungskategorie Sondergebiet des Baulandes) als auch Sonderwidmungen im weiteren Sinn, namentlich Ländefläche, Zweitwohnungsgebiet und Gebiet für Geschäftsbauten, die im OÖ ROG auch ausdrücklich als Sonderwidmungen im Bauland eingestuft werden. (vgl. § 23 OÖ ROG)

§ 23 des OÖ ROG sieht die Widmung Sondergebiet des Baulandes für Flächen vor, die Gebäude und Anlagen beherbergen, die „besonders zu schützen oder zu sichern sind oder denen sonst aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt“ (z. B. Krankenanstalten, Schulen, Schlösser, etc.). Zudem ist diese Widmungskategorie für Flächen anzuwenden, die Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie Betriebe, die unter die SEVESO II-Richtlinie fallen, beherbergen. (vgl. § 23 OÖ ROG)

Es besteht zudem die Möglichkeit von „Sonderausweisungen“ in der Widmungshauptkategorie Grünland. Da Land- und Forstwirtschaft in Oberösterreich vorrangig eingestuft werden (vgl. Giese 2013: 226), bedürfen Grünlandflächen, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und nicht Ödland sind, eine gesonderte Ausweisung. Auch diverse andere Nutzungen, wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen oder Funkanlagen, sind gesondert auszuweisen. (vgl. § 30 und § 30a OÖ ROG)

Eine begriffliche Unschärfe tritt auf, da das OÖ ROG den Begriff „gesondert zu widmen“ in Verbindung mit allen Baulandkategorien verwendet. In diesem Fall wird dies aber nicht als Hinweis auf weitere Sonderwidmungen aufgefasst, da nicht anzunehmen ist, dass die Absicht besteht, alle Baulandkategorien als Sonderwidmungen zu definieren.

## Salzburg

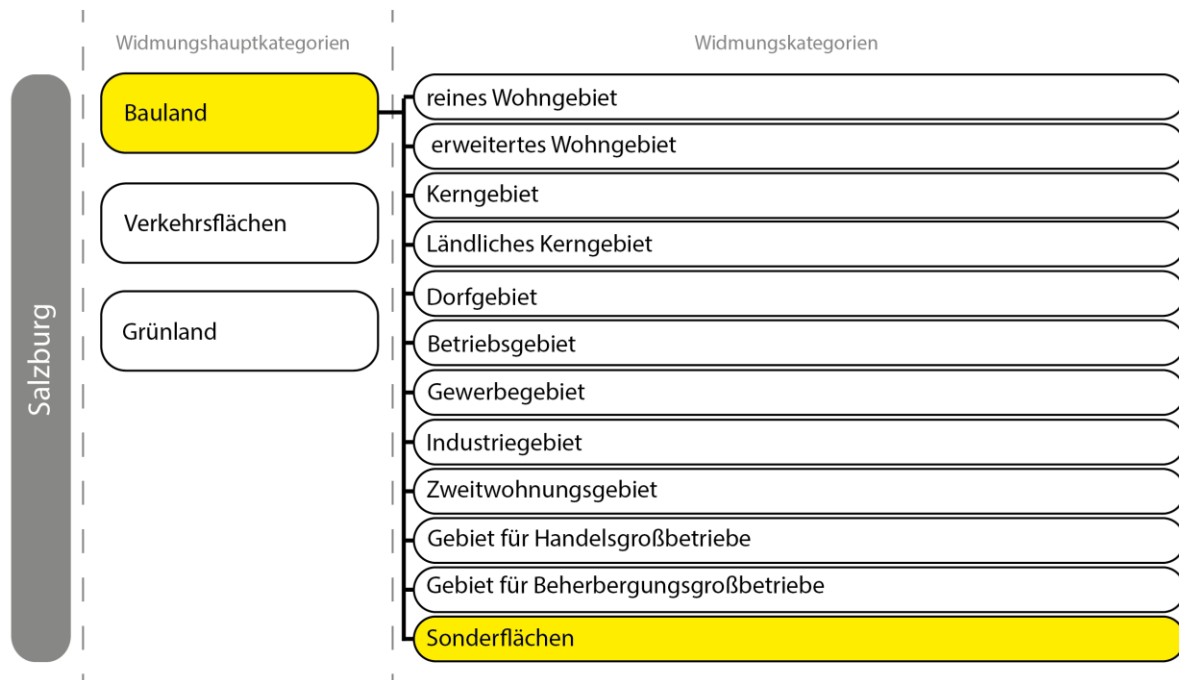


Abbildung 9: Formelle Sonderwidmungen im Salzburger Widmungssystem (gelbe Signatur) (Quelle: SBG ROG)

Das SBG ROG definiert eine eigene Widmungskategorie Sonderflächen, die der Widmungshauptkategorie Bauland zugeordnet ist. § 34 des SBG ROG bestimmt, in welchen Fällen die Ausweisung solcher Sonderflächen zulässig ist. Sie ist zum einen für „Vorhaben, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen“ gedacht, hier sind als Beispiele Kasernen, Kranken- und Kuranstalten und Tiergärten angeführt. Zudem für Vorhaben, die eine Gefährdung darstellen oder unter die Seveso-II-RL fallen. Auch für Vorhaben, die an einen gewissen Standort gebunden sind (z. B. Fernwärmeerzeugungsanlage) oder besonders für einen bestimmten Standort geeignet sind, ist die Ausweisung von Sonderflächen angedacht. Nicht zuletzt sind für „bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland“ Sonderflächen auszuweisen. Die konkrete Nutzung ist wiederum von der örtlichen Planungsbehörde in der Widmung festzulegen. (vgl. § 34 SBG ROG)

## Steiermark

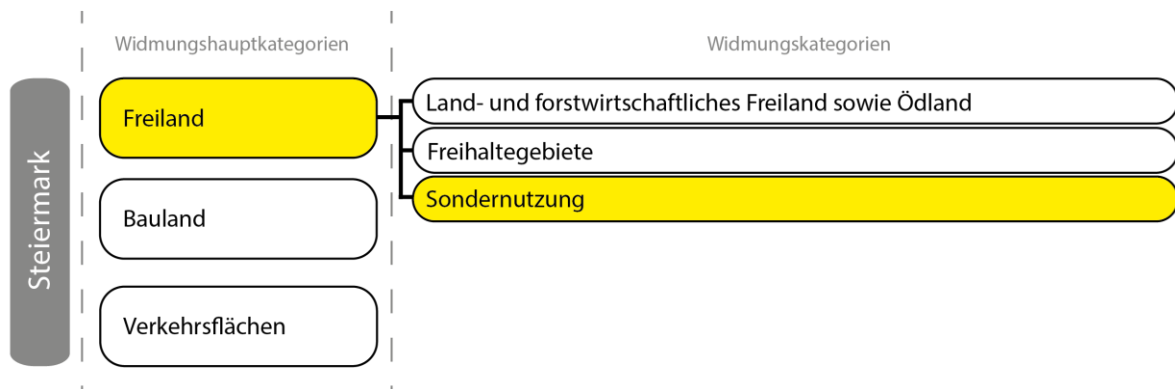


Abbildung 10: Formelle Sonderwidmungen im Steiermärkischen Widmungssystem (gelbe Signatur) (Quelle: ST ROG)

In der Steiermark sind formelle Sonderwidmungen in der Widmungshauptkategorie Freiland verortet. Diese enthält neben land- und forstwirtschaftlichem Freiland sowie Ödland und Freihaltegebieten die Kategorie Sondernutzung. Dieser Widmung zuzuführen sind „Flächen, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die flächenhafte Nutzung im Vordergrund steht und diese nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist“ (§ 33 ST ROG). Als Beispiele sind im Gesetz etwa „Flächen für Erwerbsgärtnereien, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke“ und „öffentliche Parkanlagen“, aber auch Abfallbehandlungsanlagen, Schieß- und Sprengmittellager und Tierhaltungsbetriebe (gemäß § 27) angeführt. Zudem sind Auffüllungsgebiete (kleinräumige bebaute Gebiete mit unbebauten Lücken, die für Wohnbebauung vorgesehen sind; werden im Gesetz unter § 33 noch genauer definiert) als Sondernutzung auszuweisen. (vgl. § 33 ST ROG)

## Tirol

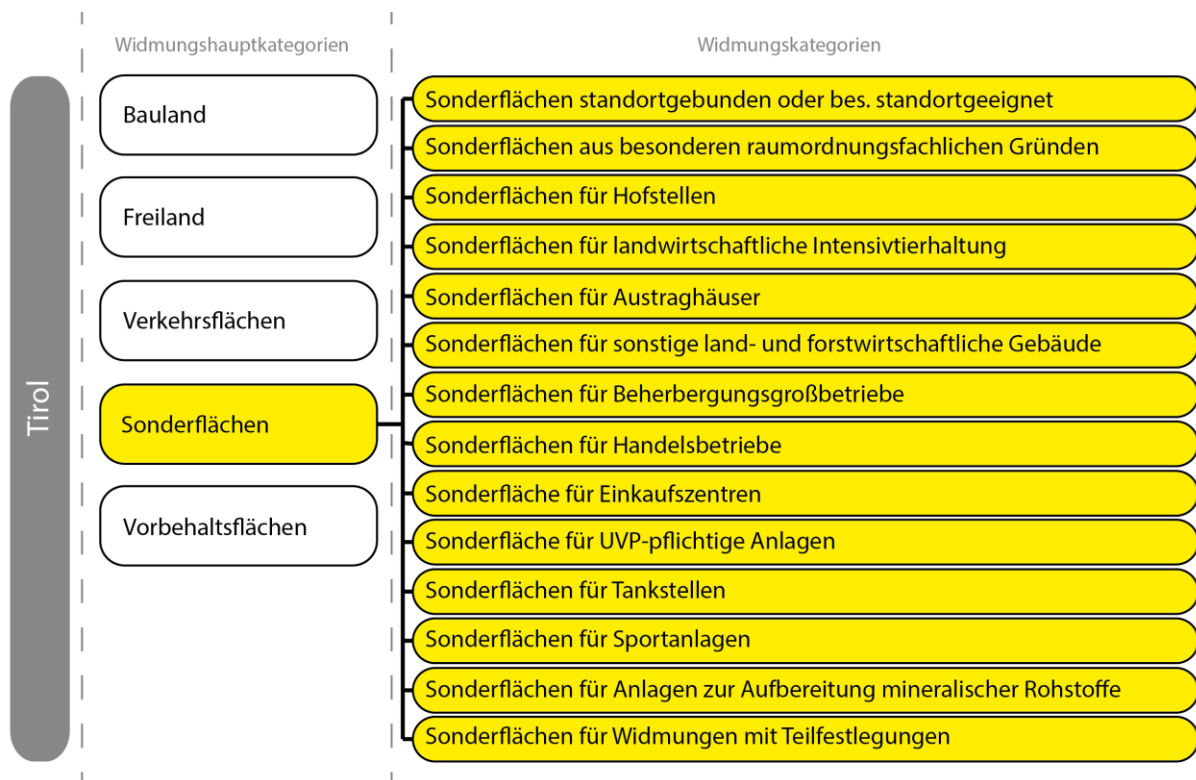


Abbildung 11: Formelle Sonderwidmungen im Tiroler Widmungssystem (gelbe Signatur) (Quelle: TROG 2011)



Das TROG sieht eine eigene Widmungshauptkategorie „Sonderflächen“ vor. Diese Hauptkategorie enthält einen sehr umfangreichen Katalog an vordefinierten Sonderflächen (§ 44 bis § 50a). Zudem ermöglichen § 51-Sonderflächen sogenannte Widmungen mit Teilfestlegungen, im Rahmen derer unterschiedliche Nutzungen auf verschiedenen räumlichen Ebenen realisierbar werden (z. B. Erdgeschoß Sonderfläche Handelsbetrieb, 1. OG Wohngebiet). Eine bezüglich der Nutzung nicht vordefinierte, sondern von der örtlichen Planungsbehörde im konkreten Fall bzgl. der Nutzung „genau festzulegende“ Kategorie, sind die § 43-Sonderflächen. Sie ermöglichen die Widmung von Flächen für „Gebäude und sonstige Anlagen“, „die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet sind (§ 43a) bzw. die „aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen“ auf einer bestimmten Fläche errichtet werden sollen (§ 43b). (vgl. § 43 - § 51 TROG 2011)

## Vorarlberg

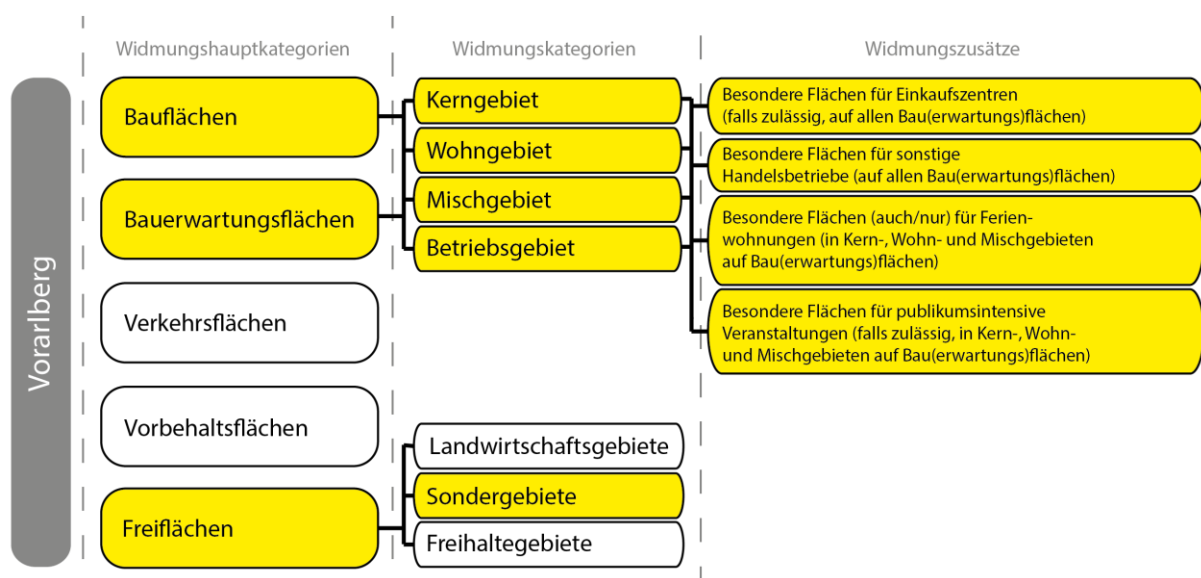


Abbildung 12: Formelle Sonderwidmungen im Vorarlberger Widmungssystem (gelbe Signatur) (Quelle: VLBG RPIG)

In Vorarlberg kommen Sonderwidmungen im engeren Sinn in der Widmungshauptkategorie Freiflächen vor. Hier ist eine eigene Kategorie Sondergebiete definiert, auf denen „Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen, wie z.B. Flächen für Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien, Kinderspielplätze, Erholungs- und Sportanlagen, Campingplätze, Ausflugsgasthöfe, Schutzhütten, Steinbrüche, Kiesgruben, Anlagen zur Fassung von Quell- sowie zur Entnahme von Grundwasser, Schießstätten und Sprengmittellager.“ (§ 18 Abs. 4) Der konkrete Verwendungszweck ist von der örtlichen Planungsbehörde im Rahmen der Widmung festzulegen. (vgl. § 18 VLBG RPIG)

Zusätzlich sind Widmungszusätze in den Hauptkategorien Bauflächen und Bauerwartungsflächen möglich, die als Sonderwidmungen im weiteren Sinn betrachtet werden können. Sie weisen „besondere Flächen“ aus und ermöglichen so Nutzungen wie Ferienwohnungen oder Einkaufszentren, die teilweise aber nur bei Übereinstimmung mit dem Landesraumplan zulässig sind. (vgl. § 15 - § 16a VLBG RPIG)

Eine begriffliche Unschärfe tritt auf, da das VLBG RPIG den Begriff „gesondert festzulegen“ in Verbindung mit allen Bauflächenkategorien verwendet. In diesem Fall wird dies aber nicht als Hinweis auf weitere Sonderwidmungen aufgefasst, da nicht anzunehmen ist, dass die Absicht besteht, alle Bauflächenkategorien als Sonderwidmungen zu definieren.

## Wien

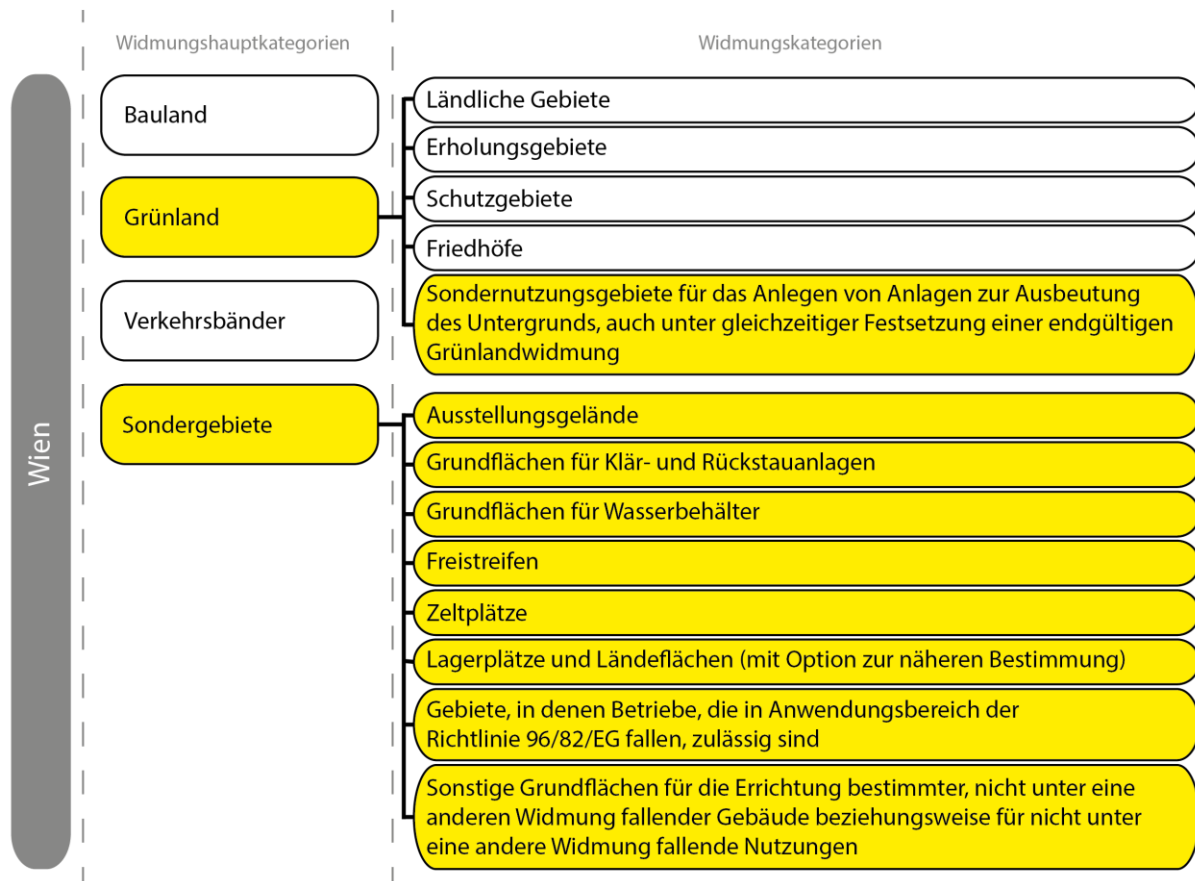


Abbildung 13: Formelle Sonderwidmungen im Wiener Widmungssystem (gelbe Signatur) (Quelle: BO für Wien)

In Wien kommt, ähnlich wie in Tirol, eine eigene Widmungshauptkategorie „Sondergebiete“ zur Anwendung. Sie ist wiederum in Widmungskategorien unterteilt (z. B. Ausstellungsgelände oder Zeltplätze). Unter diversen vordefinierten Widmungen befindet sich auch eine Widmungskategorie, die „sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallender Gebäude beziehungsweise für nicht unter eine andere Widmung fallende Nutzungen“ (§ 4 BO für Wien) inkludiert. (vgl. § 4 BO für Wien)

Neben den Sondergebieten als Sonderwidmungen im engeren Sinn, existiert im Wiener Widmungssystem eine Kategorie für Sondernutzungsgebiete in der Hauptkategorie Grünland, die Gebiete umfasst, auf denen das Anlegen von „Anlagen zur Ausbeutung des Untergrunds“ zulässig ist. (vgl. § 4 BO für Wien)

### 3.2. Gegenüberstellung und Zwischenresümee

#### Unterschiedliche Verortung der formalen Sonderwidmungen im Widmungssystem

Wie bereits in der theoretischen Abhandlung über Sonderwidmungen in Kapitel 2 angedeutet, ist es den GesetzgeberInnen möglich, Sonderwidmungen an verschiedenen Stellen im jeweiligen Widmungssystem zu verorten. Folgende Tabelle 5 zeigt in einer Übersicht, wo sich in den einzelnen Widmungssysteme Sonderwidmungen im formellen Sinn finden.

Tabelle 5: Verortung der formellen Sonderwidmungen in den Widmungssystemen der Länder (Quelle: eigene Bearbeitung)

Bundesland /Verortung	SW als Haupt-kategorie	SW als Bauland-kategorie	SW als Frei-bzw. Grünland-kategorie	SW als Widmungszusätze Frei- bzw. Grünland	SW als Widmungszusätze Bauland
Burgenland		X		X	
Kärnten		X		X	X
Niederösterreich		X			
Oberösterreich		X		X	
Salzburg		X			
Steiermark			X		
Tirol	X				
Vorarlberg			X		X
Wien	X		X		

In Tirol und Wien existieren Sonderwidmungen als Widmungshauptkategorie, wobei in Wien zusätzlich noch eine Sondernutzungskategorie im Grün- bzw. Freiland besteht.

In fünf Bundesländern (Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich und Salzburg) finden sich Sonderwidmungen als Kategorie des Baulandes. In Burgenland, Kärnten und Oberösterreich kommen parallel dazu Widmungszusätze zur Anwendung (Oberösterreich und Burgenland: Grün- bzw. Freiland; Kärnten: Bauland und Grünland;). Sonderwidmungen als Kategorie des Baulandes auszuweisen, ist somit österreichweit die gängigste Variante der Verortung.

Sonderwidmungen als Frei- bzw. Grünlandkategorie scheinen in drei Ländern, nämlich im Steiermärkischen, Vorarlberger und Wiener Widmungssystem auf. In Vorarlberg kommen zudem zusätzliche Ausweisungen im Bauland zur Anwendung.

#### Sonderwidmungen und deren Inhalte: Die Vielfalt dominiert

Die vergleichende Analyse zeigt, dass sich die verwendeten Begrifflichkeiten in Bezug auf Sonderwidmungen auf Ebene der Bundesländer unterscheiden. Dies ist ein Phänomen, das auch bei vielen anderen Sachverhalten in der österreichischen Raumplanung auftritt und einen bundesweiten Vergleich erschwert. Folgende Auflistung bietet einen Überblick über die verschiedenen Begrifflichkeiten, die bezüglich Sonderwidmungen Anwendung finden:

Burgenland: **Sondergebiete, Sonderausweisungen**

Kärnten: **Sondergebiete, Sonderwidmungen, gesonderte Festlegungen**

Niederösterreich: **Sondergebiete**

Oberösterreich: **Sondergebiete, Sonderwidmungen, Sonderausweisungen**

Salzburg: **Sonderflächen**

Steiermark: **Sondernutzungen**  
Tirol: **Sonderflächen**  
Vorarlberg: **Sondergebiete, besondere Flächen**  
Wien: **Sondergebiete, Sondernutzungsgebiete**

Ähnlich wie die Begriffe, unterscheiden sich auch die durch Sonderwidmungen geregelten Nutzungen. Eine auftretende Gemeinsamkeit der Widmungssysteme ist die gesetzliche Festlegung zumindest einer (Sub-)Kategorie, in der Sonderwidmungen erst im konkreten Widmungsverfahren innerhalb eines gewissen Rahmens näher zu bestimmen sind. Dies führt in jedem Bundesland zu einer meist nicht unerheblichen Anzahl an möglichen Verwendungszwecken, die mit Sonderwidmungen realisiert werden können. Zudem sind in jedem Bundesland Vorhaben definiert, die jedenfalls eine Sonderwidmung erfordern, wobei auch diese variieren. Im Anhang 3 befindet sich eine nach Ländern geordnete Auflistung, die einen groben Überblick darüber geben soll, welche Sonderwidmungsinhalte im jeweiligen Land gesetzlich definiert sind.

Eine detaillierte vergleichende Betrachtung einzelner Nutzungen birgt eine große Bandbreite an unterschiedlichen Regelungen, die sowohl formelle Sonderwidmungen als auch andere Widmungskategorien involvieren. Dieser Analyseschritt ist aufgrund der unterschiedlichen Raumordnungssysteme der Bundesländer komplex und aufwendig. Im Rahmen dieser Arbeit kann deshalb ein Vergleich nur exemplarisch durchgeführt werden und soll hier am Beispiel einer konventionellen landwirtschaftlichen Hofstelle im Grün- bzw. Freilandlage (Einödlage) und anhand ausgewählter Bundesländer erfolgen:

**Burgenland:** FORMELLE SONDERWIDMUNG, Widmungshauptkategorie Grünland, Widmungszusatz nach § 16 Abs. 3 „landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, auf denen landwirtschaftliche Gebäude und landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung errichtet werden“ (§ 16 BGLD RPIG)

**Kärnten:** FORMELLE SONDERWIDMUNG, Widmungshauptkategorie Grünland, Widmungszusatz nach § 5 Abs. 2 „Flächen für die Errichtung von Gebäuden samt dazugehörigen baulichen Anlagen für Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit zeitgemäßer herkömmlicher Produktions- und Erwerbsform“ (§ 5 KRNT GPIG)

**Niederösterreich:** KEINE FORMELLE SONDERWIDMUNG, Widmungshauptkategorie Grünland, Widmungskategorie „1b 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 der in der Z 1a aufgezählten Bauwerke ist auch die erstmaligen Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.“) (§ 20 NÖ ROG)

**Oberösterreich:** KEINE FORMELLE SONDERWIDMUNG, Widmungshauptkategorie Grünland, für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche. Ein Beispiel für eine solche Widmung ist in Abbildung 14 zu sehen. Eventuell FORMELLE SONDERWIDMUNG in Form einer gesonderten Ausweisung für Stallungen notwendig (vgl. § 30 OÖ ROG).



Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Rauminformationssystem DORIS. Im Hintergrund ein Luftbildausschnitt der Gemeinde Altmünster, farblich ist die entsprechende Flächenwidmungssignatur angegeben. Die Fläche der Hofstelle weist die gleiche Widmung wie die umliegenden Felder auf. (Quelle: Land Oberösterreich DORIS 2014)

**Tirol:** FORMELLE SONDERWIDMUNG, Widmungshauptkategorie Sonderflächen, Widmungskategorie „Sonderflächen für Hofstellen“ (§ 44 TROG 2011) Im betreffenden Paragraphen werden ausführlich weitere Details angeführt.

**Steiermark:** KEINE FORMELLE SONDERWIDMUNG, Widmungshauptkategorie Freiland, Widmungskategorie land- und forstwirtschaftliches Freiland: „Im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung sind im Freiland zulässig: [...] Neu- und Zubauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes, die für einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich und in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch sind.“ (§ 33 Abs. 4 ST ROG)

**Vorarlberg:** KEINE FORMELLE SONDERWIDMUNG, Widmungshauptkategorie Freiflächen, Widmungskategorie Landwirtschaftsgebiete: „In Landwirtschaftsgebieten ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.“ (§ 18 Abs. 3 VLBG RPIG)

Am durchgeführten Vergleich wird ersichtlich, dass die Realisierung einer spezifischen Nutzung in den Widmungssystemen der Bundesländer sehr unterschiedliche Widmungen voraussetzt.

## Kriterien für Sonderwidmungen

Die Kriterien, die für die Zulässigkeit einer formellen Sonderwidmung erfüllt sein müssen, sind zudem in den einzelnen Bundesländern teils verschieden. Folgende Tabelle 6 bietet einen Überblick über speziell für Sonderwidmungen formulierte Kriterien in den einzelnen Bundesländern.

Tabelle 6: Kriterien, die in den einzelnen Bundesländern für die Zulässigkeit einer formellen Sonderwidmung erfüllt sein müssen (Quelle: Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze der Bundesländer)

Kriterium	Gesetzlicher Wortlaut im jeweiligen Gesetz
<b>Keine Einordnung in andere Kategorien möglich</b>	<p>„für Bauten [...] die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter lit. a bis g einordnen lassen“ (§ 14 Abs. 3 lit. h BGLD RPIG)</p> <p>„für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen [...] die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter die Abs. 4 bis 9 einordnen lassen“ (§ 3 Abs. 10 KRNT GPIG)</p> <p>„Nutzungen, die sich nicht in die Z 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.“ (§ 16 Abs. 1 NÖ ROG)</p> <p>„Vorhaben, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen“ (§ 34 Abs. 1 SBG ROG)</p> <p>„wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die flächenhafte Nutzung im Vordergrund steht und diese nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist.“ (§ 33 Abs. 3 St ROG)</p> <p>„Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallender Gebäude beziehungsweise für nicht unter eine andere Widmung fallende Nutzungen.“ (§ 4 Abs. 2 lit. D BO für Wien)</p>
<b>Standortsicherung</b>	<p>„für Bauten [...] die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie Erstaufnahmestellen [...], Kasernen, allgemeine Krankenanstalten (§ 14 Abs. 3 lit. h BGLD RPIG)</p> <p>„für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen [...] die einer besonderen Standortsicherung bedürfen“ (§ 3 Abs. 10 KRNT GPIG)</p> <p>„Nutzungen, denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll“ (§ 16 Abs. 1 NÖ ROG)</p> <p>„Flächen [...], die dazu bestimmt sind, Bauten und Anlagen aufzunehmen, deren Standorte besonders [...] zu sichern sind“ (§ 23 Abs. 4 OÖ ROG)</p>
<b>Grün- bzw. Freilandnutzung außerhalb land- bzw. forstwirtschaftlichen Tätigkeit</b>	<p>„Flächen [...] die - ausgenommen solche nach lit. a und lit. b - nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und die nicht zum Ödland gehören“ (§ 5 Abs. 2 KRNT GPIG)</p> <p>„Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören“ (§ 30 Abs. 2 OÖ ROG)</p>
<b>Besonderer Schutz</b>	<p>„Nutzungen, die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern“ (§ 15 Abs. 1 NÖ ROG)</p> <p>„Flächen [...], die dazu bestimmt sind, Bauten und Anlagen aufzunehmen, deren Standorte besonders zu schützen sind“ (§ 23 Abs. 4 OÖ ROG)</p>
<b>Besondere Bedeutung aus Sicht der Raumordnung</b>	<p>„Flächen [...] denen [...] aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Krankenanstalten, Schulen, [...]“ (§ 23 Abs. 4 OÖ ROG)</p> <p>„Grundflächen, auf denen [...] aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen, insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen, nur Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit einem bestimmten Verwendungszweck errichtet werden dürfen.“ (§ 43 Abs. 1 lit. b TROG 2011)</p>
<b>Gefährdungspotential</b>	<p>„Vorhaben, die [...] in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen;“ (§ 34 Abs. 1 SBG ROG)</p>

<b>Standortbindung</b>	<p>„die auf Grund ihres Verwendungszwecks an einen bestimmten Standort gebunden sind“ (§ 34 Abs. 1 SBG ROG)</p> <p>„Grundflächen [...], auf denen Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden sollen, die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind.“ (§ 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011)</p> <p>„Flächen [...], auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind“ (§ 18 Abs. 4 VLBG RPIG)</p>
<b>Standorteignung</b>	<p>„Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt jedenfalls voraus, dass</p> <p>a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse gelegen ist und den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;</p> <p>b) die geplante Verwendung eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellt;</p> <p>c) keine schädlichen Umweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt; und</p> <p>d) keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen;“ (§ 34 Abs. 1 SBG ROG)</p> <p>„Grundflächen [...], auf denen Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden sollen, die aufgrund ihres Verwendungszweckes [...] für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist.“ (§ 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011)</p> <p>„Flächen [...], auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach [...] an einem bestimmten Standort besonders eignen“ (§ 18 Abs. 4 VLBG RPIG)</p>
<b>Bestand im Grün- bzw. Freiland</b>	„für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland.“ (§ 34 Abs. 1 SBG ROG)
<b>Standortgunst für flächenhafte Nutzungen</b>	„wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die flächenhafte Nutzung im Vordergrund steht und diese nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist.“ (§ 33 Abs. 3 St ROG)

### Zwischenresümee

Durch die Analyse der einzelnen Widmungssysteme bezüglich formeller Sonderwidmungen und die darauf aufbauende Gegenüberstellung kann eine hohe Variantenvielfalt zwischen den einzelnen Ländern festgestellt werden. Nicht nur die Begrifflichkeiten, auch die formellen Einordnungen bezüglich Sonderwidmungen sind sehr verschieden. Definitionen, Signaturen, Kriterien und Regelungsinhalte sind je nach Bundesland individuell ausgeprägt. Dieser Befund ist eine Bestätigung für die weitere Vorgehensweise in dieser Arbeit, auf ein Bundesland vertiefend einzugehen. Eine alternative vertiefende Betrachtung aller Sonderwidmungen in Österreich würde den Umfang einer Diplomarbeit weit übersteigen. Außerdem sind die Systeme so verschieden, dass nur schwer allgemein gültige Handlungsansätze identifizierbar wären.

Das Tiroler System hebt sich vor allem durch eine, neben Wien in sonst keinem Bundesland etablierte, eigene Widmungshauptkategorie für Sonderwidmungen ab. Mit dem Instrument der Sonderwidmung können, wie in der vorangegangenen Analyse gezeigt, verschiedenste Nutzungen realisiert werden. Diese Nutzungen können sowohl tendenziell einer Grün- bzw. Freilandnutzung ähneln (z. B. öffentliche Parkanlagen nach St ROG) als auch eher baulicher Art sein (z. B. Veranstaltungszentren nach KRNT GPIG). Insbesondere bei Bundesländern, die Sonderwidmungen dem Grün- bzw. Freiland zuordnen, ergeben sich dadurch zum Teil unbefriedigende Situationen. Die geregelten Nutzungen sind nämlich in manchen Fällen durchaus auch baulicher Art (z. B. Vorarlberg Ausflugsghasthöfe auf Freiflächen, da sie sich für diesen Standort besonders eignen oder Oberösterreich Tennishallen auf Flächen des Grünlandes). In solchen Fällen wird der eigentliche bauliche Charakter der Nutzung durch die Widmung verklärt. Dies könnte vor allem Laien die

Nachvollziehbarkeit des Flächenwidmungsplanes erschweren. Angeführt sei ein Beispiel aus der Flächenwidmungsplanung der Gemeinde Bludenz in Vorarlberg. Eine Fläche in zentraler Lage ist als Sonderwidmung der Widmungshauptkategorie Freiflächen gewidmet. Für derartige Sondergebiete ist gesetzlich definiert: „Als Sondergebiete können Flächen festgelegt werden, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen, wie z.B. Flächen für Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien, [...]. Der vorgesehene Verwendungszweck ist in der Widmung anzuführen.“ (§ 18 Abs. 4 VLBG RPIG) Durch die zentrale Lage ist die Eignung der Fläche für ein Sozialzentrum nicht zu hinterfragen, jedoch entbehrt der Nutzung jeglicher Charakter, der im Alltagsverständnis mit dem Begriff „Freifläche“ einhergeht. In ihrer baulichen Art ähnelt die Nutzung zudem stark den Nutzungen der umliegenden Bauflächen. (vgl. Abbildung 15) Da es sich bei Sonderwidmungen um eine solch heterogene Gruppe von damit verbundenen Nutzungen handelt, ist es bezüglich der Einordnung aus Gründen der Logik vorteilhafter eine eigene Widmungshauptkategorie zu definieren.

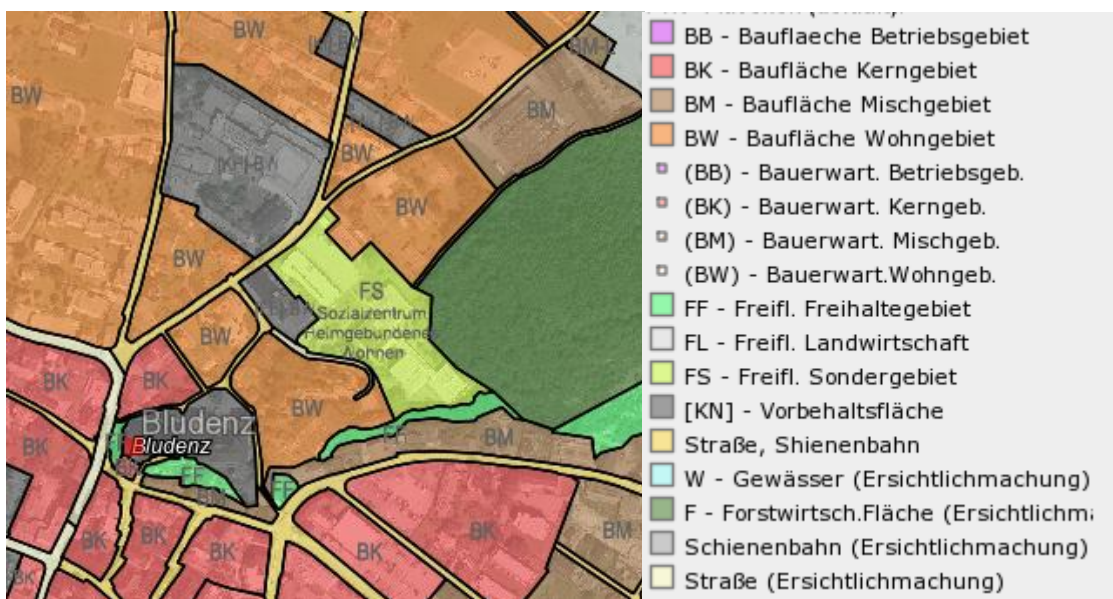


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bludenz in Vorarlberg. In hellgrüner Signatur ist die Freiflächenwidmung „Sozialzentrum Heimgebundenes Wohnen“ ersichtlich. (Quelle: Land Vorarlberg VOGIS 2014)

Im Tiroler System kommt zudem im Vergleich zu manch anderem Bundesland ein sehr umfassender Katalog an Sonderwidmungskategorien zur Anwendung. (vgl. Abbildung 11) Zudem sind die diesbezüglichen Regelungen im Gesetz sehr ausführlich gehalten. Dies wird bei einem Vergleich der Gesetzespassagen bezüglich Sonderwidmungen zwischen Wien und Tirol, beides Bundesländer mit Widmungshauptkategorien für Sonderwidmungen, deutlich. (vgl. Anhang 2)

Ein potentieller Variantenreichtum an möglichen Verwendungszwecken ergibt sich nicht nur bezüglich des Tiroler Systems. Da auch in allen anderen Bundesländern eine, im Zuge der Widmung mittels Festlegung genauer zu definierende, Sonderwidmungskategorie eingerichtet ist, existiert dieses Potential österreichweit.



## 4. Historische Entwicklung der Sonderflächen in Tirol

Als Einstieg in die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Tiroler System der Sonderflächen erfolgt in diesem Abschnitt eine historische Analyse der in Tirol für Sonderflächen geltenden gesetzlichen Bestimmungen innerhalb eines Zeithorizonts von ca. 40 Jahren bis in die Gegenwart. Die jeweiligen gesetzlichen Veränderungen bezüglich Sonderflächen werden dabei in groben Zügen angeführt. Ziel ist es, so die heutigen Bestimmungen, die im darauffolgenden Kapitel im Detail erläutert werden, besser nachvollziehbar zu machen. Auszüge der für die historische Analyse herangezogenen Gesetzespassagen sind im Anhang 4 zu finden.

Parallel dazu werden illustrierte statistische Daten einen Eindruck über das quantitative Ausmaß und die flächenhafte Entwicklung der Sonderflächen von 1984 bis 2013 vermitteln. Bezüglich der Daten ist folgendes anzumerken:

- Die Flächenwidmungsplandaten der Stadt Innsbruck sind nicht inkludiert.
- Die Daten von 1984 bis 1993 stellen die Widmungskategorie „Sonderflächen im Bauland“ dar.
- Ab 1994 werden die Daten in „baulandähnliche Sonderflächen“ und „landwirtschaftliche Sonderflächen“ unterteilt. Welche Widmungskategorien dabei aufscheinen, ist der entsprechenden Abbildungsunterschrift zu entnehmen. Grundsätzlich sind aber auch Vorbehaltsflächen, aufgrund der verwaltungsinternen Klassifikation, in den „baulandähnlichen Sonderflächen“ vertreten.
- Sonderflächen für Sportanlagen (§ 50 TROG 2011) und Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe (§ 50a TROG 2011) sind, aufgrund der verwaltungsinternen Klassifikation, grundsätzlich nicht im Datensatz enthalten. Auch drei sehr großflächige Widmungen nach § 43 wurden aus dem Datensatz ausgeschlossen. Die Gesamtfläche der Sonderwidmungen ist in Relation dadurch erheblich geringer wie in der anschließenden Auswertung des Status-Quo. Trotzdem ist eine Einschätzung über den allgemeinen Trend bezüglich Sonderflächen möglich.

### 4.1. Analyse der historischen Gesetze bezüglich Sonderflächen

#### TROG 1972

Im Jahr 1971 wurde vom Tiroler Landtag das erste Tiroler Raumordnungsgesetz beschlossen, das im Folgejahr als TROG 1972 in Kraft trat. „Es ist ein für seine Zeit sehr modernes Gesetz, das die Balance zwischen Ordnen und Entwickeln im Auge hat, die Koordinationsaufgabe der (überörtlichen) Raumordnung stark betont und den Regionen in der überörtlichen [Raumordnung] hohe Bedeutung zumisst“ (Rauter 2003: 120), beschreibt Franz Rauter von der Abteilung Raumordnung - Statistik das Gesetz im Rückblick.

Zu finden sind unter anderem auch Regelungen für Sonderflächen, wobei das TROG 1972 noch keine eigene Hauptkategorie für Sonderflächen definiert. Als Widmungshauptkategorien kommen Bauland, Freiland und Hauptverkehrsflächen zur Anwendung. Sonderwidmungen finden sich im Bauland, das aus den Kategorien Wohngebiete, Gewerbe- und Industriegebiete, Mischgebiete und Sonderflächen im Bauland besteht. Bezüglich der Sonderflächen wird zwischen im Bauland und im Freiland ausgewiesenen Widmungen unterschieden, wobei nach dieser Differenzierung auch unterschiedliche

rechtliche Bestimmungen gelten. (vgl. § 10 und § 11 TROG 1972, Amt der Tiroler Landesregierung 1993: 80) Die Sonderflächen werden im § 16 des TROG 1972 mit folgendem Wortlaut geregelt:

- (1) „Im **Bauland und im Freiland können Grundflächen für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes**, wie z. B. Schulbauten, Amtsgebäude, Krankenhäuser, kirchliche Bauten, Friedhöfe, Parkanlagen, Sportanlagen, Spielflächen und Ablagerungsstätten, sowie für **bauliche Anlagen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind**, wie z. B. Rasthäuser, Ausflugsgasthöfe, Campingplätze und Tankstellen und ähnliche Anlagen und Einrichtungen, gewidmet werden; **diese Flächen sind als Sonderflächen mit der Angabe des besonderen Verwendungszweckes festzulegen**. Auf Sonderflächen dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen. Für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes, dessen Deckung Aufgabe der Gemeinde ist, sind in erster Linie im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke, sofern sie nach ihrer Lage hierzu geeignet sind, zu widmen.
- (2) Im Freiland dürfen Sonderflächen nur festgelegt werden, wenn die **Standortgebundenheit** der Anlage, für die die Sonderfläche gewidmet ist, dies gebietet und wenn durch diese Anlage das **Landschaftsbild nicht verunstaltet** wird.
- (3) Der Eigentümer von Grundstücken, die als **Sonderflächen im Bauland für den Gemeinbedarf** gewidmet sind, kann nach Ablauf von drei Jahren nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde verlangen, daß das Grundstück eingelöst wird. Wird ein solcher Antrag gestellt, so ist, soweit nicht die Gemeinde nach § 28 eine Änderung des Widmung vorgenommen hat, das Grundstück von der Gemeinde innerhalb eines Jahres einzulösen. Kommt eine Vereinbarung über die Einlösung nicht zustande, so gilt nach Ablauf eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung des Grundstückes als gegeben. Sofern über die Höhe des Einlösespreises kein Einvernehmen erzielt wird, kann der Eigentümer binnen sechs Monaten nach Ablauf der einjährigen Frist die Festsetzung des Einlösespreises bei dem Bezirksgericht begehren, in dessen Sprengel sich das betreffende Grundstück befindet. Für die Ermittlung des Höhe des Einlösespreises ist das Eisenbahnteilungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 71, sinngemäß anzuwenden.“

Der Fokus der Ausweisung von Sonderflächen liegt im Gesetz von 1972 einerseits in der Bereitstellung von Flächen für Vorhaben des Gemeinbedarfes. Hier dominieren die Abstimmungsfunktion und die in dieser Arbeit definierte Reservierungsfunktion der Sonderflächen. Diese Reservierungsfunktion kommt besonders im dritten Absatz des Paragraphen zur Geltung, der genaue Einlöseregelungen und eine damit verbundene Frist für Sonderflächen im Bauland definiert. (vgl. § 16 Abs. 3 TROG 1972) Wie schon im Kapitel 2 erwähnt, besteht eine starke funktionelle Verwandtschaft von Vorbehaltsflächen und Sonderwidmungen. (vgl. Giese 2013: 229) Im TROG 2011 wird inzwischen zwischen Sonderflächen (§ 43- § 51) und Vorbehaltsflächen (§ 52 - § 52a) unterschieden. (vgl. TROG 2011)

Zum anderen liegt der Fokus im TROG 1972 auf der Ermöglichung von Vorhaben im Freiland aber auch im Bauland, die an einen bestimmten Standort gebunden sind. Dieser Fokus wird auch in den Folgegesetzen bestehen bleiben und ist auch heute noch im TROG 2011 im Rahmen des § 43 Abs. 1 lit. a gegeben. (vgl. TROG 2011) Diese Standortgebundenheit wird im TROG 1972 als zwingendes Kriterium für Vorhaben in Freilandlage gefordert, wobei ein unversehrtes Landschaftsbild als weiteres Kriterium für eine Widmung gilt. (vgl. § 16 Abs. 2 TROG 1972)

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Bestimmung in Bezug auf Sonderflächen im TROG 1972 beschränkter und im Detail weniger ausdifferenziert sind als in den Folgegesetzen. Eine eigene Widmungshauptkategorie Vorbehaltsflächen ist noch nicht definiert, weshalb Sonderflächen diese Funktion zukommt. Im Widmungssystem sind Sonderflächen als Widmungskategorie des Baulandes eingeordnet. Zudem ist zu erwähnen, dass sich das formelle Instrumentarium der örtlichen Raumordnung auf den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan beschränkt und sich erst im Rahmen des TROG 1994 um das örtliche Raumordnungskonzept erweitern wird. (vgl. § 29 TROG 1994)

1973, 1976, 1979 und 1983 kam es zu Novellen des TROG 1972 bevor es 1984 als TROG 1984 wiederverlautbart wurde. (vgl. Artikel I TROG 1984)

In der Novelle 1973 werden aufgrund des touristischen Booms „Sonderbestimmungen für Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen erlassen. Ein Ausuferen der ‚Parahotellerie‘ soll damit verhindert werden“ (Rauter 2003: 120).

In der Novelle von 1976 werden dem Gesetz zudem Bestimmungen über Sonderflächen für Einkaufszentren hinzugefügt. (vgl. TROG Novelle 1976) Dies ist als Bemühung zu deuten, den Negativfolgen im Einzelhandel durch gesetzliche Regelungen betreffend Einkaufszentren entgegenzuwirken, die in Österreich seit den 1970er Jahren in der Raumplanung zu beobachten ist. „Neben geänderten Verkehrs- und Konsumgewohnheiten ist [...] insbesondere der Strukturwandel im Handel eine Aufgabe, die es mit rechtlichen Mitteln zu lösen gilt“ (Feik et al. 2008: Vorwort). „Hauptziel der bisherigen Entwicklung der EKZ-Regelungen im TROG ist die Schaffung eines Ausgleichs zwischen dem fortschreitenden Konzentrationsprozess des Handels und dem beschränkten Raumangebot in Tirol“ (Zenz 2008: 233), wird man 2008 mit Kenntnis der weiteren Verfeinerungen, die es bezüglich dieses Sonderwidmungstyps gegeben hat, resümieren. Die Thematik wird jedoch auch in den kommenden Jahrzehnten ein „planungsrechtlicher Dauerbrenner“ (Kanonier 2003: 56) bleiben. (vgl. Feik et al. 2008: Vorwort, Kanonier 2003: 56)

#### **TROG 1984**

Als Widmungshauptkategorien sind im TROG 1984 weiterhin Bauland, Freiland und Hauptverkehrsflächen definiert. Sonderflächen im Bauland sind nach wie vor eine Kategorie der Widmungshauptkategorie Bauland. (vgl. § 10 und § 11 TROG 1984)

Die Bestimmungen bezüglich Sonderflächen erfuhren, wie bereits teilweise angesprochen, seit dem TROG 1972 etliche Ergänzungen. Der § 16 wurde erweitert und durch den § 16a (Sonderflächen für Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen) und § 16b (Sonderflächen für Einkaufszentren) ergänzt.

Laut § 16 Abs. 1 lit. b sind Sonderflächen nunmehr nicht nur für Vorhaben zulässig, die an einen Standort gebunden sind, sondern auch für Vorhaben „für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist“. Im darauffolgenden Absatz 2 wird die landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, die nur auf Sonderflächen zulässig ist, definiert. In Absatz 3 wird festgehalten, dass bei der Ausweisung von Sonderflächen nicht nur der Schutz des Landschaftsbildes zu berücksichtigen ist, sondern auch auf „allfällige Bedrohungen“ Acht genommen werden muss. (vgl. § 16 Abs. 3 TROG 1984)

Neu ist zudem die Einführung einer, für Sonderflächen allgemein gültigen Frist, innerhalb derer die Fläche der entsprechenden in der Widmung festgelegten Nutzung zugeführt werden muss. Eine Sonderfläche, die ihren festgelegten Verwendungszweck nicht innerhalb von zehn Jahren erlangt, ist „auf Antrag des Grundeigentümers“ aufzuheben. (vgl. § 16 Abs. 5 TROG 1984) Man beachte, dass es hier im Verantwortungsbereich des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin liegt, die Aufhebung anzuregen - ein Sachverhalt der sich in zukünftigen Gesetzen ändern wird.

§ 16a des TROG 1984 hat die in der Novelle 1973 eingeführten Sonderflächen für Apartmenthäuser, Feriendörfer, Wochenendsiedlungen und Wochenendhäuser zum Inhalt. § 16b regelt die 1976 eingeführten Sonderflächen für Einkaufszentren. Die Nutzungen werden in den jeweiligen Paragraphen definiert und Voraussetzungen für die Bewilligung dieser Vorhaben werden genannt. Für beide Widmungskategorien gilt, dass eine Ausweisung in der Regel nur in Verbindung mit einem entsprechenden Entwicklungsprogramm, in dem nähere Festlegungen möglich sind, zulässig ist. (vgl. § 16a und § 16b TROG 1984)

Vorbehaltsflächen treten im TROG 1984 noch nicht explizit in Erscheinung, und so werden weiterhin im § 16 Absatz 1 Sonderflächen für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes und im Absatz 4 genaue Einlöseregelungen und die damit verbundene Frist definiert.

Insgesamt haben sich die Regelungen bezüglich Sonderwidmungen zwischen 1972 und 1984 erheblich erweitert. Neu sind vor allem detaillierte Regelungen für einzelne Vorhaben (Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, Apartmenthäuser, Feriendörfer, Wochenendsiedlungen, Einkaufszentren) und das Kriterium der Standorteignung, das nun als Begründung für Sonderflächen gelten kann. Auch die Einführung einer Frist für die Realisierung des Verwendungszweckes von Sonderflächen, die bis in die Gegenwart in abgeänderter Form im Gesetz aufscheint, kann als Meilenstein gedeutet werden.

Eine Novelle des TROG 1984 erfolgte 1990, bevor 1994 das TROG 1994 in Kraft trat. (vgl. TROG Novelle 1990)

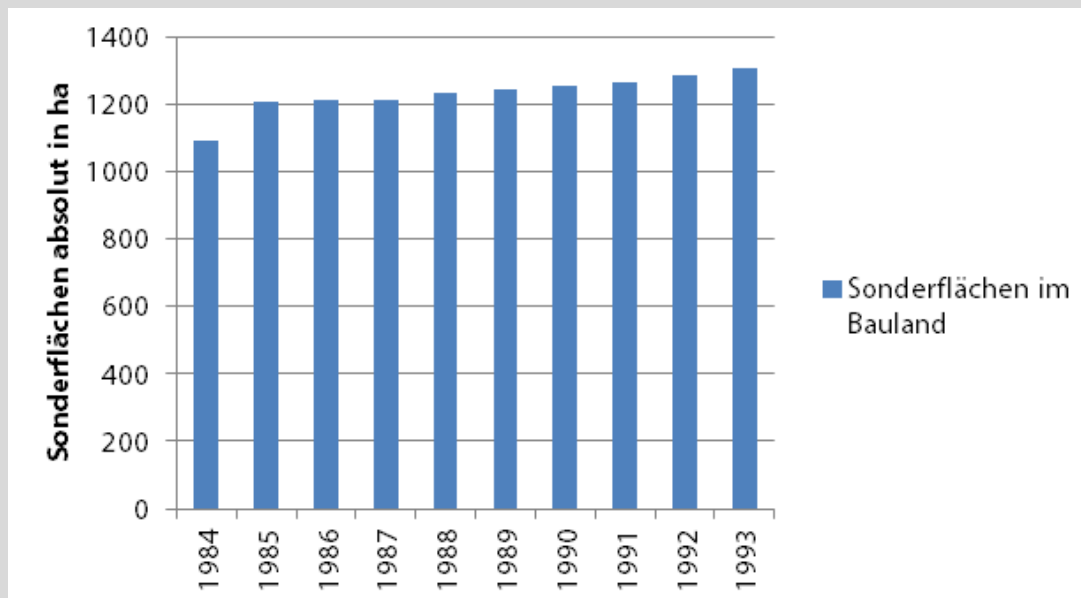


Abbildung 16: Entwicklung der als Sonderfläche gewidmeten Fläche (alle Widmungen der Kategorie „Sonderflächen im Bauland“) zwischen 1984 und 1993 (Quelle: eigene Bearbeitung, Daten zur Verfügung gestellt von Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Raumordnung)

Zwischen den Jahren 1984 und 1993 erfolgte eine stetige Zunahme an als Sonderwidmung ausgewiesener Landesfläche (Widmungskategorie „Sonderflächen im Bauland“). Während die Gesamtdimension aller Sonderflächen (Kategorie Sonderflächen im Bauland) 1984 noch rund 1090 ha betrug, belief sie sich 1993 auf über 1300 ha. (vgl. Abbildung 16)

In den frühen 1990er Jahren lassen „die Dynamik der räumlichen Entwicklung (und wohl auch der herannahende EU-Beitritt) [...] einen grundlegenden Überarbeitungsbedarf des Tiroler Raumordnungsgesetzes erkennen“ (Rauter 2003: 124). Die Palette der angeregten Änderungen ist groß und konzentriert sich in der örtlichen Planung auf die Einführung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, auf die Einrichtung einer Vertragsraumordnung und des Bodenbeschaffungsfonds. Aber auch bezüglich Sonderflächen besteht Änderungsbedarf. Auf der überörtlichen Ebene tritt durch den EU-Beitritt die Forderung nach einem restriktiveren Umgang mit Freizeitwohnsitzen in den Fokus. Geänderte rechtliche Rahmenbedingungen, die die Gleichbehandlung aller in der EU lebenden BürgerInnen garantiert und zu neuen Herausforderungen in Hinblick auf den Grundverkehr in Tirol führt, machen dies notwendig. Zudem werden weitere Raumordnungsprogramme eingeführt, die auch für die Ausweisung von Sonderflächen relevant sind. (vgl. Rauter 2003: 124, Kanonier 2003: 56)

#### TROG 1994

Als Teil des Repertoires der örtlichen Raumplanung wird im TROG 1994 neben dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan (und ergänzenden Bebauungsplänen) nun auch erstmals das örtliche Raumordnungskonzept, in dem „grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde“ (§ 31 Abs. 1 TROG 1994) festgelegt werden, angeführt. „Der Flächenwidmungsplan allein hat sich in der Vergangenheit als kein ausreichendes Instrument einer mittel- und langfristigen Planung erwiesen. Widmungen wurden zu sehr einzelfallbezogen vorgenommen; ein umfassendes raumordnerisches Denken konnte vielfach nicht

Platz greifen“ (Streiter 1994: 5), wird dieser Schritt von politischer Seite begründet. Anders als im TROG 1984 und TROG 1972 sind Sonderflächen, neben Bauland, Freiland, Vorbehaltsflächen und Verkehrsflächen nun eine Widmungshauptkategorie im Widmungssystem. (vgl. § 35 Abs. 1 TROG 1994) Begründet wird dies mit dem Auftreten von Missverständnissen bei der Unterscheidung zwischen Sonderflächen in Bauland und in Freiland und der Tatsache, dass mit dem bisherigen System der Eigenart der Widmung als Sonderfläche nur bedingt Rechnung getragen“ (Amt der Tiroler Landesregierung 1993: 80) wurde.

Detaillierte und sehr viel umfassendere Regelungen zu Sonderflächen als noch im TROG 1984, finden sich in § 43 bis § 52, die Detailregelungen zu folgenden Nutzungen enthalten:

- § 43 Sonderflächen (standortgebunden, für einen bestimmten Standort besonders geeignet, besondere raumordnungsfachliche Gründe)
- § 44 Sonderflächen für Hofstellen
- § 45 Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung
- § 46 Sonderflächen für Austraghäuser
- § 47 Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude
- § 48 Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe
- § 49 Sonderflächen für Einkaufszentren
- § 50 Sonderflächen für Sportanlagen
- § 51 Sonderflächen für Abbaugebiete und Abbauanlagen
- § 52 Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen

Da nun zudem eine eigene Widmungshauptkategorie Vorbehaltsflächen existiert, liegt auf der Hand, dass die im TROG 1984 noch enthaltene Passage, die Sonderflächen „für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes“ (§ 16 TROG 1984) möglich machte, im TROG 1994 im Abschnitt über Sonderflächen nicht mehr aufscheint. Widmungssystematische Aspekte bewirkten dabei die Trennung von Vorbehaltsflächen und Sonderflächen. Begründet wird dies mit einer funktionalen Diskrepanz und unterschiedlichen Rechtsfolgen: „Die Widmung als Sonderfläche soll es ermöglichen, dass das betreffende Grundstück einer ganz gestimmten baulichen Nutzung zugeführt wird. Sie hat daher ebenso wie die Widmung als Bauland [...] ermächtigenden Charakter. Bei den bisherigen Sonderflächen für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes steht dagegen der Reservierungszweck im Vordergrund“ (Amt der Tiroler Landesregierung 1993: 82).

Der § 43 des TROG 1994 ähnelt bezüglich der Sonderflächen nun schon stark dem aktuell gültigen TROG 2011, indem er in Absatz 1 lit. a Sonderflächen für Vorhaben mit Standortbindung oder –eignung ausweist. Weiters werden in Absatz 1 lit. b Sonderflächen für Gebiete, auf denen „aus besonders raumordnungsfachlichen Gründen nur eine bestimmte Art von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden darf“ definiert. Letztere sind für nicht-standortgebundene Vorhaben angedacht, „wenn in einem speziellen Fall aus raumordnerischer Sicht nur eine ganz bestimmte Art der baulichen Nutzung vertreten werden kann“ (Amt der Tiroler Landesregierung 1993: 81).

Auch die zeitliche Befristung von Sonderflächen im Falle einer nicht widmungskonformen Nutzung wird im TROG 1994 anders gehandhabt als noch im TROG 1984. Dies ist vermutlich der wegfallenden Reservierungsfunktion geschuldet. Wird „nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Inkrafttreten der

Widmung mit der Ausführung eines dem festgelegten Verwendungszweck entsprechenden Bauvorhabens begonnen, so hat die Gemeinde die Widmung als Sonderfläche aufzuheben.“ (§ 43 TROG 1994) War es 1984 noch die Initiative des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin, die zur Aufhebung einer Sonderfläche führte, muss nun die Gemeinde nach Ablauf der Frist aktiv werden. Die Frist hat sich zudem von zehn Jahre im TROG 1984 auf drei Jahre im TROG 1994 verkürzt. Die Befristung hat im TROG 1994 nur für Sonderflächen nach Absatz 1 lit. a, also Sonderflächen die an einen bestimmten Standort gebunden oder für einen Standort besonders geeignet sind und für die „besonders geregelten Sonderflächen, soweit für sie nichts anderes bestimmt ist“ Gültigkeit. (vgl. § 43 Abs. 4 und Abs. 5 TROG 1994) Die verkürzte Frist und die aktivere Rolle der Gemeinde deuten gemeinsam mit anderen Neuerungen des TROG 1994 (wie z. B. die Vertragsraumordnung, das Verbot von Zweitwohnsitzen, Bodenfonds) auf einen generellen Trend dieser Zeit hin, der die „aktive Bodenpolitik“ hoch hält. „Unerwünschte längerfristige Vorratswidmungen“ (Amt der Tiroler Landesregierung 1993: 81-82) sollen unterbunden werden. Diese neuen Vorgangsweisen sind die logische Konsequenz von knapper werdendem Bauland bei gleichzeitigem Überhang. (vgl. Kanonier 2003: 55) Der damals zuständige Landesrat Konrad Streiter kommentiert zu den neuen Regelungen im TROG 1994: „Die raumordnungsfachlichen Anschauungen haben sich in den letzten Jahren grundlegend gewandelt; diesen Wandel fand seinen Niederschlag in den neuen Bestimmungen. Ein wesentliches Ziel des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 ist die sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens.“ (Streiter 1994: 4)

Die im TROG 1984 noch definierten Sonderflächen für Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen sind im TROG 1994 nicht mehr enthalten. Diese Sonderflächen ermöglichten Wohngelegenheiten, „die nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen“ (§ 16a TROG 1984), waren also im Prinzip Sonderflächen, die Freizeitwohnsitze ermöglichten. Dies steht diametral zu den durch das TROG 1994 manifestierten Bemühungen den Zweitwohnsitztrend entgegenzuwirken, immerhin definiert § 15 ein Verbot von Freizeitwohnsitzen. Von politischer Seite wird dieser Schritt so begründet: „Durch einen Beitritt Österreichs zur Europäischen Union wird der Druck auf heimische Grundflächen für Freizeitwohnsitzzwecke zunehmen. Nur durch einen strengen Vollzug der Freizeitwohnsitzbestimmungen kann ein Ausverkauf unserer Tiroler Heimat verhindert werden.“ (Streiter 1994: 5)

Demgegenüber scheinen jedoch etliche andere Sonderflächenkategorien auf, wobei als Neuerung auch Vorhaben im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (Hofstellen, Austraghäuser, sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude) neben Anlagen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung nun explizit eine Sonderfläche zur Realisierung benötigen. (vgl. § 44, § 45, § 46 und § 47 TROG 1994) Dies ist als Reaktion auf den strukturellen Wandel in der Landwirtschaft zu deuten. „Nach dem im Jahr 1994 neu erlassenen Raumordnungsgesetz ist die Neuerrichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden außerhalb des Siedlungsverbandes nur auf bestimmten Sonderflächen (Hofstellen, Austraghäuser u.a.) zulässig. Diese spezielle Widmungsform wirkt im Vergleich zu anderen Widmungskategorien auf spätere Umnutzungen deutlich einschränkend.“ (Riedl 1997: 34) Diese Sonderflächen sollen also primär eine Ausnahmefunktion einnehmen und eine Zersiedelung der Landschaft in Folge des Strukturwandels verhindern. Vor dem In-Kraft-Treten des TROG 1994 waren landwirtschaftliche Bauten auf Freilandwidmungen möglich. (vgl. Rauter 2000: 31)

Schon im TROG 1984 war die Realisierung von Sonderflächen für Einkaufszentren und Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlung mit entsprechenden Entwicklungsprogrammen verbunden. Diese Praxis hat sich grundsätzlich für einige Kategorien im TROG 1994

erhalten, wobei als Instrument der überörtlichen Planung nun sogenannte Raumordnungsprogramme auftreten. Sonderflächen für Einkaufszentren können etwa nur in Übereinstimmung mit dem entsprechenden Raumordnungsprogramm für Einkaufszentren realisiert werden. Dasselbe gilt nunmehr auch für Beherbergungsgroßbetriebe, die dem Raumordnungsprogramm entsprechend realisiert werden müssen. (vgl. § 9 und § 10 TROG 1994)

Da „aus raumordnerischer Sicht [...] der örtlichen Standortplanung in bezug auf Sportanlagen und den Abbau mineralischer Rohstoffe wesentliche Bedeutung zu[kommt]“ (Amt der Tiroler Landesregierung 1993: 87), werden mit dem TROG 1994 entsprechende Sonderflächenkategorien eingeführt. Sie sind an ein naturschutzrechtliches Bewilligungsverfahren gekoppelt und im Falle einer Planung für eine Sportanlage außerhalb des Baulandes und bei Abbauvorhaben, die nicht im Wirkungsbereich des Berggesetzes liegen, anzuwenden. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 1993: 87)

Als großes Novum sind auch die Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen zu sehen, sie ermöglichen die „Festlegung verschiedener Verwendungszwecke für einzelne Ebenen von Grundflächen“. (vgl. § 52 TROG 1994) Diese sind in einer etwas abgeänderten Form als Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen auch im aktuellen TROG 2011 (§ 51) enthalten und wurden bei der Einführung insbesondere für dichte Siedlungsbereiche mit verschiedensten, grundsätzlich zu vereinbarenden Nutzungsansprüchen angedacht um eine flexiblere Raumnutzung zu ermöglichen. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 1993: 87-88)

Zusammenfassend enthält das TROG 1994 im Vergleich zum TROG 1984 einige gravierende Neuerungen. Der Katalog an vordefinierten Sonderflächen hat sich stark erweitert und enthält nun auch einen umfassenden Katalog an landwirtschaftlichen Sonderflächen. Die Vorbehaltsfunktion von Sonderflächen tritt in den Hintergrund. Der Gemeinde kommt durch die kürzere Realisierungsfrist und den geänderten Handlungsablauf mehr Handlungsspielraum zu und generell rückt eine aktiver agierende Bodenpolitik in den Vordergrund.

„Das 1994 in Kraft getretene neue Raumordnungsgesetz gerät wegen der Freizeitwohnsitzbestimmungen bald ‚unter Beschuss‘“ (Rauter 2003: 126) und erfährt deshalb einige Novellen (1997 – neues Gesetz TROG 1997, 1998, 2000, 2001, vgl. Artikel II TROG 2001). „Alle Rechtsbereiche werden nach Deregulierungs- und Vereinfachungsmöglichkeiten durchforstet“ (Rauter 2003: 126), wobei die Forderung nach Deregulierung Konsequenz eines geringen Wirtschaftswachstums Anfang der 90er Jahre ist. (vgl. Rauter 2003: 126)

Das Verbot der Freizeitwohnsitze wird mit dem TROG 1997 zu einer Beschränkung abgeschwächt, nachdem der VfGH das Verbot aufgehoben hat. (vgl. § 15 TROG 1997, Kanonier 2003: 56) Der VfGH „hatte die bisherige Regelung aufgehoben, weil im generellen Verbot der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze ein zu weitgehender Eingriff in die Eigentumsfreiheit erblickt wurde und die Regelung zudem den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden nicht hinreichend respektierte.“ (Rauter 1997: 6).

In der zweiten Raumordnungsnovelle zum TROG 1997 werden zudem die Raumordnungsprogramme für eine geordnete Entwicklung des Tourismus und für Beherbergungsgroßbetriebe aufgehoben (vgl. TROG Novelle 1998), „ohne jemals angewendet worden zu sein“ (Rauter 2003: 127).



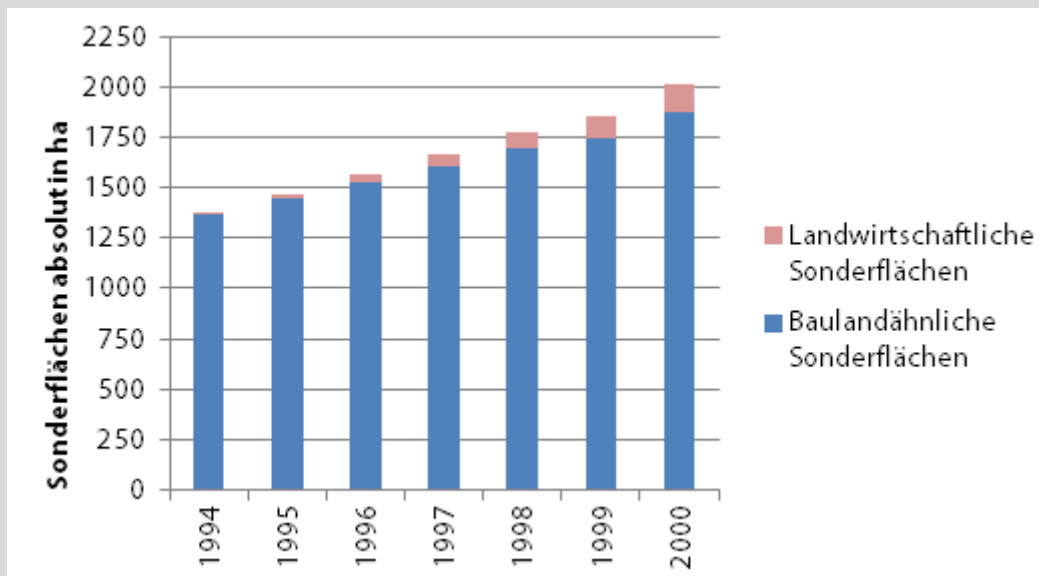


Abbildung 17: Entwicklung der als Sonderfläche gewidmeten Flächen (Landwirtschaftliche Sonderflächen: § 44 Hofstellen, § 45 landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, § 46 Austraghäuser, § 47 sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude; Baulandähnliche Sonderflächen: § 43 – Sonderflächen, § 48 Beherbergungsgroßbetriebe, § 49 Einkaufszentren, § 51 Abbaugebiete, § 52 Widmungen in verschiedenen Ebenen, § 53 Vorbehaltsflächen) zwischen 1994 und 2000 (Quelle: eigene Bearbeitung, Daten zur Verfügung gestellt von Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Raumordnung)

Auch in den Jahren 1994 bis 2000 kam es zu einer stetigen Zunahme an Sonderflächen in Tirol. Die mit dem TROG 1994 neu eingeführten Sonderflächen für landwirtschaftliche Nutzungen werden als eigenständige Auswertungskategorie angeführt (§ 44-, § 45-, § 46- und § 47-Sonderflächen). In den baulandähnlichen Sonderflächen sind die Sonderflächen nach § 43, § 48, § 49, § 51, § 52 und auch die Vorbehaltsflächen nach § 53 enthalten. 1994 waren etwas mehr als fünf Hektar des Landesgebietes als landwirtschaftliche Sonderfläche ausgewiesen. Dieser Wert steigerte sich bis 2000 auf über 126 ha. Auch die baulandähnlichen Sonderflächen erfuhren eine erhebliche Zunahme. Von etwa 1360 ha im Jahr 1994 steigerte sich der Flächenausmaß bis ins Jahr 2000 auf über 1810 ha. (vgl. Abbildung 17)

### TROG 2001

Bezüglich der Sonderflächen sind im TROG 2001 einige Neuerungen im Vergleich zum TROG 1994 und 1997 zu erkennen. Dazu zählen kleinere Anpassungen aber auch diverse Ergänzungen und der Entfall von verschiedenen Passagen.

Der Passus bezüglich der innerhalb einer Frist zu erfolgenden Realisierung von Sonderflächen wurde abgeändert und erweitert. So wurde im TROG 1997 noch das Kriterium der Bauausführung angewandt, um die Aufhebung der Sonderfläche nach Absatz 1 lit. a (und der im Gesetz besonders geregelten Sonderflächen, sofern für sie nichts anders bestimmt ist) zu vermeiden, wohingegen nun eine gültige Baubewilligung innerhalb von drei Jahren das Kriterium für die Aufrechterhaltung der Widmung ist. Auch „wenn eine solche Baubewilligung in weiterer Folge erlischt oder wenn mit der Ausführung eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Inkraft-Treten der Widmung begonnen wird“ (§ 43 Abs. 4 TROG 2001), ist die Widmung aufzuheben. (vgl. § 43 Abs. 4 TROG 2001)

Auch bei Sonderflächen für Hofstellen (§ 44) hat es Adaptierungen gegeben, wobei einerseits der Wortlaut der bestehenden Passagen teils geändert wurde und neue Passagen hinzugetreten sind, die die weitere Verwendung von aufgelassenen Betrieben, gewerbliche Tätigkeiten im Rahmen von Hofstellen und die Widmung von nicht zusammenhängenden Grundflächen als Hofstelle betreffen. (vgl. § 44 TROG 2001) Zudem werden in einem bestimmten Rahmen Erweiterungsmöglichkeiten für Baulichkeiten geschaffen und eingeschränkt auch eine veränderte Nutzung (Kleingewerbe) ermöglicht. (vgl. Hollmann et al. 2001: 6) Diese Neuerungen folgen dem „Interesse der Erhaltung der für die Landeskultur und das Landschaftsbild wichtigen Bauernhöfen“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2001: 53) Parallel dazu erfährt auch der § 46, der Sonderflächen für Austraghäuser definiert, größere Ergänzungen. Ihm wurden Bestimmungen, die im Fall einer Betriebsauflassung eintreten, hinzugefügt. (vgl. § 46 TROG 2001)

Auch die Regelungen für Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe erfahren im TROG 2001 einige Ergänzungen. Da das Raumordnungsprogramm für Beherbergungsgroßbetriebe in der Novelle 1998 aufgehoben wurde, sind einige Passagen in den Sonderflächenparagraphen überführt worden (Definition, Bedachtnahme auf verschiedene Aspekte bei der Ausweisung). (vgl. § 48 TROG 2001)

Schlussendlich wurde der im § 51 TROG 1994 und TROG 1997 definierte Abschnitt über Sonderflächen für Abbaugelände und Abbauanlagen im TROG 2001 nicht wieder eingefügt. Dies ist auf kompetenzrechtliche Gründe zurückzuführen. Eine Änderung war aufgrund der verfassungsrechtlich festgestellten Fachplanungskompetenz des Bundes im Bereich der Raumordnung für das Bergwesen notwendig. (vgl. Bürgler 2006: 25) Bereits bestehende Sonderflächen dieser Art gelten laut § 108 Absatz 2 TROG 2001 nunmehr als „Sonderflächen nach § 43 Abs. 1 lit. a mit diesem Verwendungszweck.“

Zusammenfassend ist zu bemerken, dass sich etliche Regelungen im Detail zwischen dem TROG 1994 und dem TROG 2001 geändert haben. Der Wegfall von überörtlichen Raumordnungsprogrammen hatte Auswirkungen auf die betreffenden Sonderflächenparagraphen. Eine weitere nennenswerte Veränderung ist der Wegfall der Sonderflächen für Abbaugelände und Abbauanlagen.

Das TROG 2001 erfuhr 2005 zwei Novellierungen, in denen etliche Bestimmungen bezüglich Sonderflächen neu festgelegt wurden, bevor es als TROG 2006 wieder verlautbart wurde. (vgl. Artikel I TROG 2006)

## **TROG 2006**

Im TROG 2006 sind einige Passagen bezüglich Sonderflächen enthalten, die im TROG 2001 noch nicht vorhanden waren. Der § 43 enthält neue Klauseln, wie etwa die Festlegung, dass auf Sonderflächen aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen, „insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen“, nur Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit einem bestimmten Verwendungszweck errichtet werden dürfen (§ 43 Abs. 1 lit. b). Diese Detaillierung erfolgte, da es in der Praxis zu unklaren Situationen in der Auslegung kam. Nun wird der häufigste Anwendungsfall, nämlich die Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen ausdrücklich genannt. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2005: 68) Außerdem wird bestimmt, in welchem Fall auch bei einer Gefährdung Sonderflächen gewidmet werden können und wie die Eignung der Fläche festzustellen sowie die Nutzungssicherheit sicherzustellen ist (Absatz 4). Diese neuen Definitionen bezüglich der Baulandeignung wurden notwendig, da in der Praxis oft der Fall eintrat, dass an sich sachgerechte Lösungen durch die Gesetzeslage nicht realisierbar waren.

(vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2005: 64-65) Zudem fordert Absatz 5 Bedachtnahme auf mögliche „gegenseitige Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete“. (vgl. § 43 TROG 2006)

Weitere grobe Änderungen ergeben sich durch die Einführung neuer Sonderflächenkategorien. Im Vergleich zum TROG 2001 sind folgende Kategorien im TROG 2006 neu:

§ 48 Sonderflächen für Handelsbetriebe

§ 49a Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen

§ 49b Sonderflächen für Tankstellen

§ 50a Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe

Negative raumplanerische Entwicklungen (Ansiedlung an ungünstigen Standorten, hoher Flächenverbrauch etc.) im Zusammenhang mit Handelsbetrieben, die unter dem Einkaufszentren-Schwellenwert liegen, regten die Einführung der Sonderflächenkategorie für Handelsbetriebe an. Handelsbetriebe mit einer Kundenfläche von mehr als 300m<sup>2</sup> sind außerhalb der Kernzonen dadurch nur mehr auf Sonderflächen für Handelsbetriebe zulässig. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2005: 54-56)

Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen wurden eingeführt, da die SUP-Richtlinie vorschreibt, Pläne und Programme, die rahmengebend für UVP-pflichtige Projekte sind, einer SUP zu unterziehen. „Um hinsichtlich der UVP-pflichtigen Vorhaben eine eindeutige Abgrenzung vornehmen zu können, werden diese in raumordnungsrechtlicher Hinsicht an die Erfordernis einer Sonderflächenwidmung gebunden.“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2005: 91). Grob gesprochen wurde diese Kategorie also aus Gründen einer besseren Übersicht und zur Vermeidung von Unklarheiten in der raumplanerischen Praxis eingeführt. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2005: 91)

Die Definition von Sonderflächen für Tankstellen wurde notwendig, da in vielen Gemeinden Großtankstellen in verkehrs- bzw. raumplanerisch ungünstiger Lage errichtet wurden, was in weiterer Folge zu Konflikt- und Überlastungssituationen führte. Die Errichtung und Erweiterung solcher Tankstellen sollen deshalb durch die neue Gesetzeslage ausschließlich auf Sonderflächen für Tankstellen zulässig sein, eine Errichtung im Gewerbe- und Industriegebiet oder im allgemeinen Mischgebiet ist nicht mehr möglich. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2005: 67- 68)

Da Anlagen für die Aufbereitung mineralischer Rohstoffe durch neue bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht mehr bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, bestand für die örtliche Raumordnung keine Möglichkeit mehr, die Standortwahl für solche Vorhaben zu beeinflussen. Dies wurde als problematisch gesehen, da solche Vorhaben potentiell Auswirkungen auf Landschaftsbild, Verkehr und Ökologie haben. Als Lösung werden im TROG 2006 nunmehr Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe eingeführt, die diese Vorhaben im Rahmen des naturschutzrechtlichen Verfahrens lediglich an dafür gewidmeten Standorten ermöglichen. (Amt der Tiroler Landesregierung 2005: 68)

Die durch die Erstellung der örtlichen Raumordnungskonzepte erfolgte Neuerlassung der Flächenwidmungspläne hat zu „einem Ruck in der Widmungslandschaft“ geführt, der die „Präzisierung“ der Widmungskategorien zur Folge hatte. (vgl. Ortner 2010:5) und so auch die neuen Sonderflächenkategorien entstehen ließ. „Dies wurde zum Teil auch vom Gesetzgeber so gefordert:

So sind nun [...] Tankstellen und Handelsbetriebe nur noch auf speziellen Sonderflächen zu errichten.“ (Ortner 2010:2) Vor allem die Einführung neuer Widmungskategorien ist als grobe Veränderung bezüglich Sonderflächen zwischen dem TROG 2001 und dem TROG 2006 zu sehen.

Das TROG 2006 wurde 2011 novelliert und als TROG 2011 wieder verlautbart. (vgl. Artikel I TROG 2011)

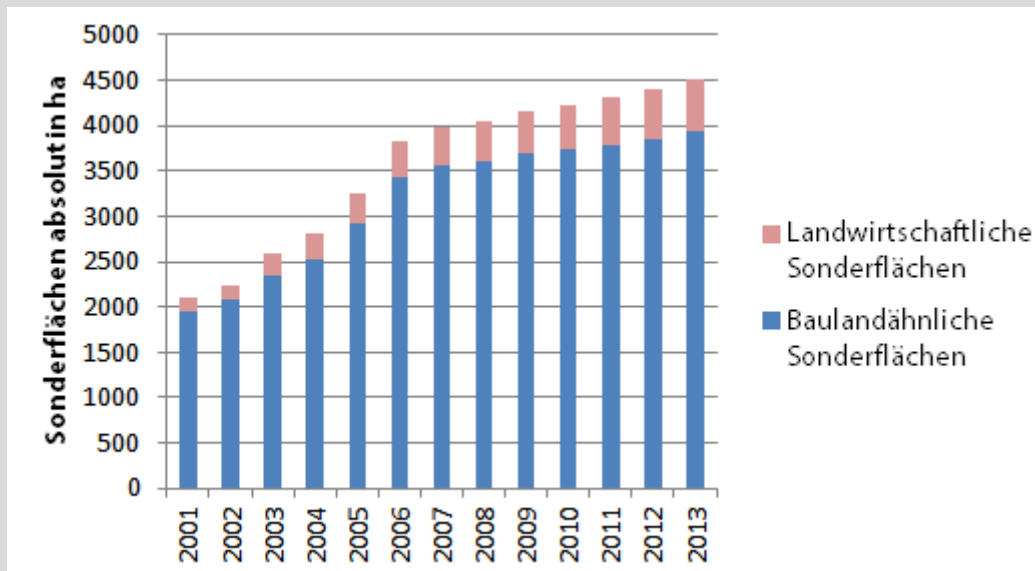


Abbildung 18: Entwicklung der als Sonderfläche gewidmeten Flächen (Landwirtschaftliche Sonderflächen: § 44 Hofstellen, § 45 landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, § 46 Austraghäuser, § 47 sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude; Baulandähnliche Sonderflächen: § 43 – Sonderflächen, § 48 Beherbergungsgroßbetriebe, § 49 Einkaufszentren, § 51 Widmungen in verschiedenen Ebenen bzw. Widmungen mit Teilfestlegungen, § 52 Vorbehaltsflächen, ab 2006 zudem: § 48a Handelsbetriebe, § 49a UVP-pflichtige Anlagen, § 49b Tankstellen) zwischen 2001 und 2013 (Quelle: eigene Bearbeitung, Daten zur Verfügung gestellt von Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Raumordnung)

Zwischen den Jahren 2001 und 2006 kam es zu einem starken Anstieg der als Sonderflächen baulandähnlicher Art gewidmeten Flächen, der bis 2013 etwas abflacht, aber anhält. Auf etwas über 1942 ha belief sich das Flächenausmaß der baulandähnlichen Sonderflächen 2001. Bis zum Stichtag 2013 steigerte sich dieser Anteil auf über 3929 ha. Auch die Sonderflächen mit landwirtschaftlichen Nutzungen erfahren eine stetige Flächenzunahme. Waren im Jahr 2001 noch ca. 155 ha den landwirtschaftlichen Sonderflächen zuzuschreiben, sind es mit Ende 2013 fast 590 ha. (vgl. Abbildung 18) Die starke Dynamik in den frühen 2000er Jahren ist dadurch zu erklären, dass durch das TROG 1994 jede Gemeinde verpflichtet worden ist ein örtliches Raumordnungskonzept zu erstellen und im Zuge dessen die Flächenwidmungspläne neu zu erlassen. „Die Phase der Erstellung und der Genehmigung der Raumordnungskonzepte wurde bis 2002 zum größten Teil abgeschlossen. Unmittelbar danach begann die Phase der Neuerlassung der Gesamtflächenwidmungspläne, welche die raumordnerischen Aussagen der Raumordnungskonzepte konkret in gewidmete Flächen umsetzen.“ (Ortner 2010:1) Es kam dabei zu einer Verschiebung der Flächen in andere Widmungskategorien. Vor allem Mischgebietsflächen und Gewerbegebietsflächen wurden in Sonderflächen überführt. (vgl. Ortner 2010:2)

## TROG 2011

Das TROG 2011 trat am 28. Juni 2011 in Kraft und hat seitdem in den Jahren 2012 und 2013 Novellierungen erfahren. (vgl. TROG 2011) Im Vergleich zum TROG 2006 sind etliche Anpassungen im Themenbereich der Sonderflächen zu erkennen.

Der im § 43 enthaltene Absatz über die befristete Gültigkeit einer Sonderfläche nach Absatz 1 lit. a und allen im Gesetz „besonders geregelten Sonderflächen, soweit für sie nichts anderes bestimmt ist“ wurde abgeändert und ergänzt. Im TROG 2006 wurde definiert, dass die Gemeinde die Widmung aufzuheben hat. Nun ist gesetzlich festgelegt, dass die Widmung außer Kraft tritt, wenn die Frist verstreicht. Das Vorgehen ist dabei so definiert: „Die Gemeinde hat das Eintreten der Voraussetzungen für das Außerkrafttreten der Widmung der Landesregierung schriftlich mitzuteilen. Die Landesregierung hat in der elektronischen Kundmachung des Flächenwidmungsplanes das Außerkrafttreten der Widmung als Sonderfläche ersichtlich zu machen und gleichzeitig die vor dem Inkrafttreten der Widmung als Sonderfläche bestandene Widmung wieder darzustellen. Die Widmung als Sonderfläche tritt mit dem Ablauf des Tages außer Kraft, an dem diese Daten zur Abfrage freigegeben werden. Gleichzeitig tritt die vor dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes bestandene Widmung wieder in Kraft.“ (§ 43 Abs. 6 TROG 2011) Die Frist selbst wurde von drei Jahre auf fünf Jahre erhöht. (vgl. § 43 Abs. TROG 2011) Diese Änderung der Vorgehensweise wurde gesetzt, da der vorherigen Regelung von Seiten der Gemeinden „vielfach nicht entsprochen“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2010: 38) wurde, Widmungen also nicht aufgehoben wurden. Durch die Einführung des elektronischen Flächenwidmungsplanes ist nun diese geänderte Vorgehensweise möglich. Die Frist „wird vor allem im Hinblick auf die bei größeren Projekten heute oftmals längere Planungsphase auf fünf Jahre erstreckt.“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2010: 38)

Größere Ergänzungen treten auch im § 44 auf, der nunmehr eine Sonderfläche für Hofstellen nur als zulässig definiert, wenn bei einer Betriebsneugründung eine landwirtschaftliche Eigenflächen von 3 ha vorliegt und ein Finanzierungskonzept bestätigt, dass „die Widmung im Interesse der Landeskultur und im Interesse [...] der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes“ geschieht. Dadurch „soll verhindert werden, dass Sonderflächen für Hofstellen für Betriebe gewidmet werden, deren wirtschaftliche Lebensfähigkeit aufgrund einer zu geringen Ausstattung mit Eigenflächen nicht gewährleistet ist.“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2010: 39) Diese gesetzliche Neuerung basiert auf folgenden Befund: „Die Finanzierung der Errichtungskosten erwies sich in der Vergangenheit zum Teil als problematisch, was dazu führte, dass die Errichtung von Hofstellen letztlich scheiterte oder dass die Finanzierung über den Verkauf von Baulandflächen erfolgen musste. In Fällen, in denen solche Flächen nicht zur Verfügung standen, führte dies wiederum zu einem zusätzlichen Widmungsdruck auf die Gemeinde. Sonderflächen für Hofstellen sollen künftig daher nur mehr auf der Grundlage eines schlüssigen Finanzierungskonzeptes gewidmet werden dürfen.“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2010: 39) Zudem wird definiert, dass in begründeten Fällen unter Berücksichtigung bestimmter Aspekte eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden kann.

§ 48, der Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe definiert, erfuhr zudem etliche Ergänzungen. So ist etwa das Angebot einer Gästeverpflegung anders als noch im TROG 2006 zwingend erforderlich für Beherbergungsgroßbetriebe. Neu ist auch die Option bei der Widmung weitere Festlegungen bezüglich der höchstzulässigen Anzahl an Gebäuden und „das Mindestmaß jener Flächen, die im jeweiligen Betrieb für begleitende Angebote an die Gäste zur Verfügung stehen müssen“ (Amt der

Tiroler Landesregierung 2010: 40), treffen zu können. „Mit der ersteren Festlegung soll vor allem im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dem Entstehen von ‚feriendorfartigen‘, auf eine größere Anzahl von meist gleichartigen Gebäuden aufgesplitterte Hotelkomplexen vorgebeugt werden. Mit der letzteren Festlegung soll gewährleistet werden, dass Beherbergungsgroßbetriebe, die aufgrund ihrer Größe in einem höheren Ausmaß die natürlichen Ressourcen und die bestehenden Infrastrukturen in Anspruch nehmen, vor allem im Bereich der gehobenen Gastronomie entstehen, was im tourismuspolitischen Interesse des Landes gelegen ist.“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2010: 40) Die bei einer Widmung als Sonderfläche für Beherbergungsgroßbetriebe zu beachtenden Aspekte wurden zudem detaillierter gefasst. Neu ist auch die Bestimmung, dass eine Widmung nur zulässig ist, „wenn aufgrund der Eigentümer- und der voraussichtlichen Betreiberhältnisse ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb des Unternehmens zu erwarten ist“ (§ 48 Abs. 5). (vgl. § 48 TROG 2011)

Ähnlich wie § 48 definiert § 48a (Sonderflächen für Handelsbetriebe) des TROG 2011, dass die Option bei der Widmung weitere Festlegungen, etwa bezüglich der Frage ob Lebensmittel angeboten werden dürfen, besteht (vgl. § 48 Abs. 2 TROG 2011), da „die Art des Warensortiments unter Umständen eine wesentliche Standortvoraussetzung“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2010: 41) ist.

In § 50 (Sonderflächen für Sportanlagen) und § 50a (Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe) sind nunmehr Bestimmungen zu finden, die regeln, wie im Falle einer UVP-Pflicht des Vorhabens verfahren wird. Für die Zulässigkeit ist eine entsprechende Festlegung notwendig. (vgl. § 50 Abs. 1 und § 50a Abs. 1 TROG 2011)

Es wurden mit dem TROG 2011 keine neuen Sonderflächenkategorien eingeführt, jedoch wurde die im TROG 2006 (§ 51) auftretende Kategorie der Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen umbenannt in „Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen“. (vgl. § 51 TROG 2011) Dies ist der Ansicht geschuldet, dass es irrelevant sei, „ob unterschiedliche Widmungsfestlegungen bezogen auf Teilflächen einer bestimmten Ebene in horizontaler Form oder bezogen auf bestimmte Ebenen insgesamt in vertikaler Form erfolgen. Es [sei] vielmehr eine Frage des Einzelfalles, ob eine Differenzierung auf die eine oder die andere Weise oder allenfalls auch in kombinierter Form vorgenommen [werden] soll.“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2010: 43) Dem Paragraph hinzugefügt wurde der Absatz 2 mit folgendem Wortlaut: „Wird für eine Ebene oder Teilfläche einer Ebene die Widmung als Bauland, als Sonderfläche oder als Vorbehaltsfläche festgelegt, so sind in diesem Umfang die für die jeweilige Art der Widmung geltenden Bestimmungen anzuwenden.“ (§ 51 Abs. 2 TROG 2011)

## 4.2. Zusammenfassung und Zwischenresümee

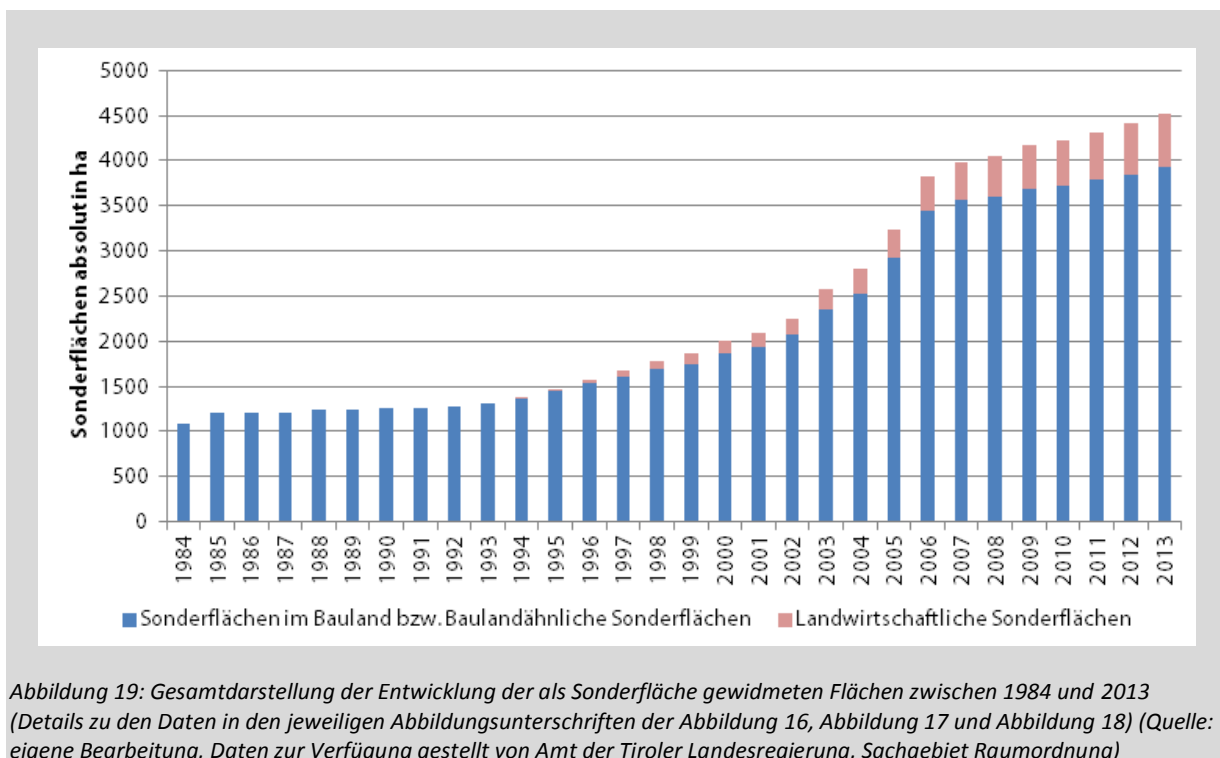


Abbildung 19: Gesamtdarstellung der Entwicklung der als Sonderfläche gewidmeten Flächen zwischen 1984 und 2013 (Details zu den Daten in den jeweiligen Abbildungsunterschriften der Abbildung 16, Abbildung 17 und Abbildung 18) (Quelle: eigene Bearbeitung, Daten zur Verfügung gestellt von Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Raumordnung)

Abbildung 19 bietet eine Gesamtdarstellung der flächenhaften Entwicklung der Sonderflächen in Tirol über die Jahre. Abbildung 20 zeigt eine schematische Zusammenfassung über die Veränderungen in den gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Sonderflächenwidmungskategorien in Tirol. Wichtige Erkenntnisse aus der historischen Analyse sind:

- Sonderflächen waren von 1972 bis 1994 eine Widmungskategorie des Baulandes, seit rund 20 Jahren scheinen sie als eigene Widmungshauptkategorie auf.
- Seit 1984 ist eine Befristung im Zusammenhang mit der Realisierung des Verwendungszweckes von Sonderflächen eingeführt, die sich jedoch in der Detailregelung stark verändert hat.
- Über die Jahre ist eine Ausdifferenzierung der Sonderflächenkategorien zu erkennen. Waren es 1972 zwei gesetzlich definierte Kategorien, sind es aktuell 14 Kategorien.
- Ein Funktionswandel von Sonderflächen ist seit 1972 festzustellen. So hatten Sonderflächen in den frühen Jahren etwa eine Reservierungsfunktion für Nutzungen des Gemeinbedarfs inne, die heute von den Vorbehaltsflächen übernommen werden. Die Funktion der Abstimmung nahmen Sonderflächen über die Jahre im verstärkten Ausmaß wahr, etwa mit der Einführung der Sonderflächenkategorie für Einkaufszentren 1976 oder der Sonderflächenkategorie für Tankstellen 2006. Zudem erfüllen sie seit dem TROG 1994 eine Ausnahmefunktion für landwirtschaftliche Gebäude im Freiland und schaffen so eine striktere Regulative für Bauten im Freiland.
- Die Regelungsdichte bezüglich Sonderflächen nimmt über die Jahre zu. Ein Übergang zur aktiven Bodenpolitik ist klar erkennbar.
- Sonderflächenregelungen wurden seit dem TROG 1972 kontinuierlich von wirtschaftlichen, politischen und raumstrukturellen Gegebenheiten und Veränderungen geprägt.
- Aus der statistischen Analyse der historischen Daten über das Flächenausmaß der Sonderwidmungen in Tirol ergibt sich eine stetige quantitative Zunahme über die Jahre. Zu einer herausragend großen Dynamik kam es zwischen 2001 und 2006.

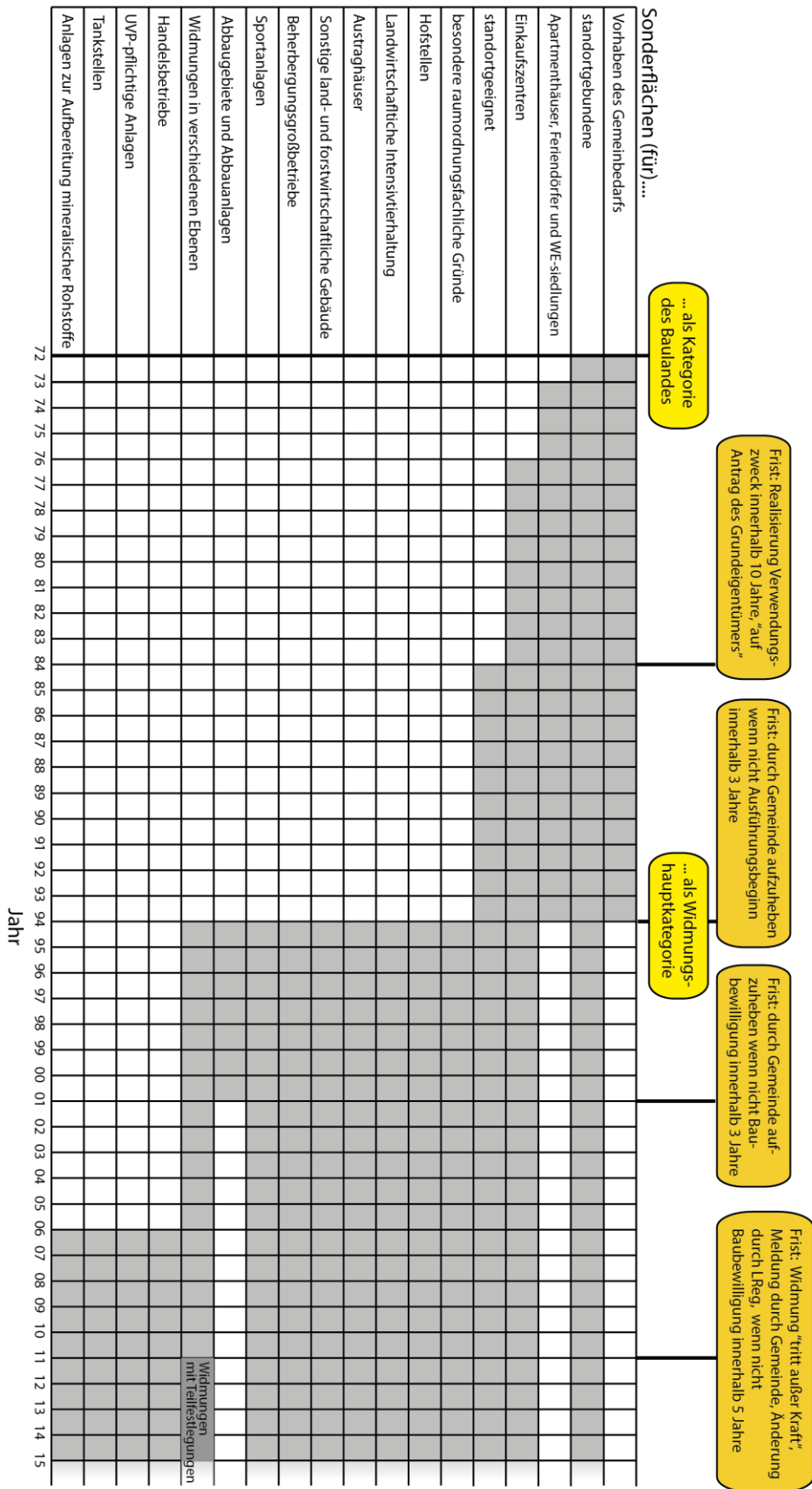


Abbildung 20: Sonderflächenwidmungskategorien laut TROG in der historischen Betrachtung zwischen 1972 und heute. Die hellgelbe Signatur weist auf eine gesetzliche Definition der entsprechenden Kategorie hin (Quelle: eigene Bearbeitung)



## 5. Zum aktuellen Stand der Sonderflächen in Tirol

### 5.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Umfeld

Der Status-Quo der Tiroler Raumordnung wird in diesem Abschnitt anhand eines Umrisses der aktuellen Ziele der örtlichen Raumplanung, des aktuell definierten Widmungssystems und der Detailregelungen bezüglich Sonderflächen aufgezeigt. Zudem erfolgt eine kurze Abhandlung über die Beziehung des Raumordnungsrechtes zum Baurecht.

#### Ziele der örtlichen Raumplanung

Um das derzeit gesetzlich manifestierte Selbstverständnis der Raumordnung in Tirol aufzuzeigen und damit eine grobe Charakterisierung durchzuführen, sollen an dieser Stelle die aktuellen Ziele der Tiroler Raumordnung beleuchtet werden. Da die Thematik der Sonderflächen in den Regelungsbereich der örtlichen Raumplanung fällt, werden ausschließlich deren Ziele vorgestellt. Laut § 27 TROG 2011 wird besonders auf folgende Sachverhalte fokussiert (hier stichwortartig zusammengefasst):

- Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes
- Verhinderung der Zersiedlung
- Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfs und des Bedarfs der Wirtschaft
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Beeinträchtigungen
- Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der Bausubstanz
- Vorsorge für eine zweckmäßige, Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung
- Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende Verkehrserschließung
- Vorsorge für Wasser- und Löschwasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete
- Erhaltung von ökologisch besonders wertvollen Flächen und Bewahrung erhaltenswerter Landschaftselemente und –teile
- Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume
- Sicherung geeigneter Grundflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- Schaffung der erforderlichen Verkehrsflächen der Gemeinde
- Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen
- Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne

Das Instrumentarium der örtlichen Raumordnung und somit unter anderen der Flächenwidmungsplan und in weiterer Folge jede einzelne Widmungskategorie ist dazu bestimmt, die Zielerreichung zu gewährleisten. Bei einer vertieften Betrachtung der Widmungskategorien müssen diese Ziele deshalb immer mitgedacht werden und sind aus dieser Tatsache heraus auch Grundlage der kritischen Bewertung, die in weiterer Folge im Rahmen dieser Arbeit erfolgen wird.

## Das Widmungssystem der Tiroler Raumordnung

Als Widmungshauptkategorien sind im Tiroler Widmungssystem Bauland, Vorbehaltsflächen, Sonderflächen, Freiland und Verkehrsflächen vorgesehen, wobei die Hauptkategorien mit Ausnahme der Verkehrsflächen und des Freilandes in weitere Widmungskategorien unterteilt werden. Ein besonders umfangreicher Katalog an Kategorien ist in der Hauptkategorie Sonderflächen definiert. (vgl. Abbildung 21)

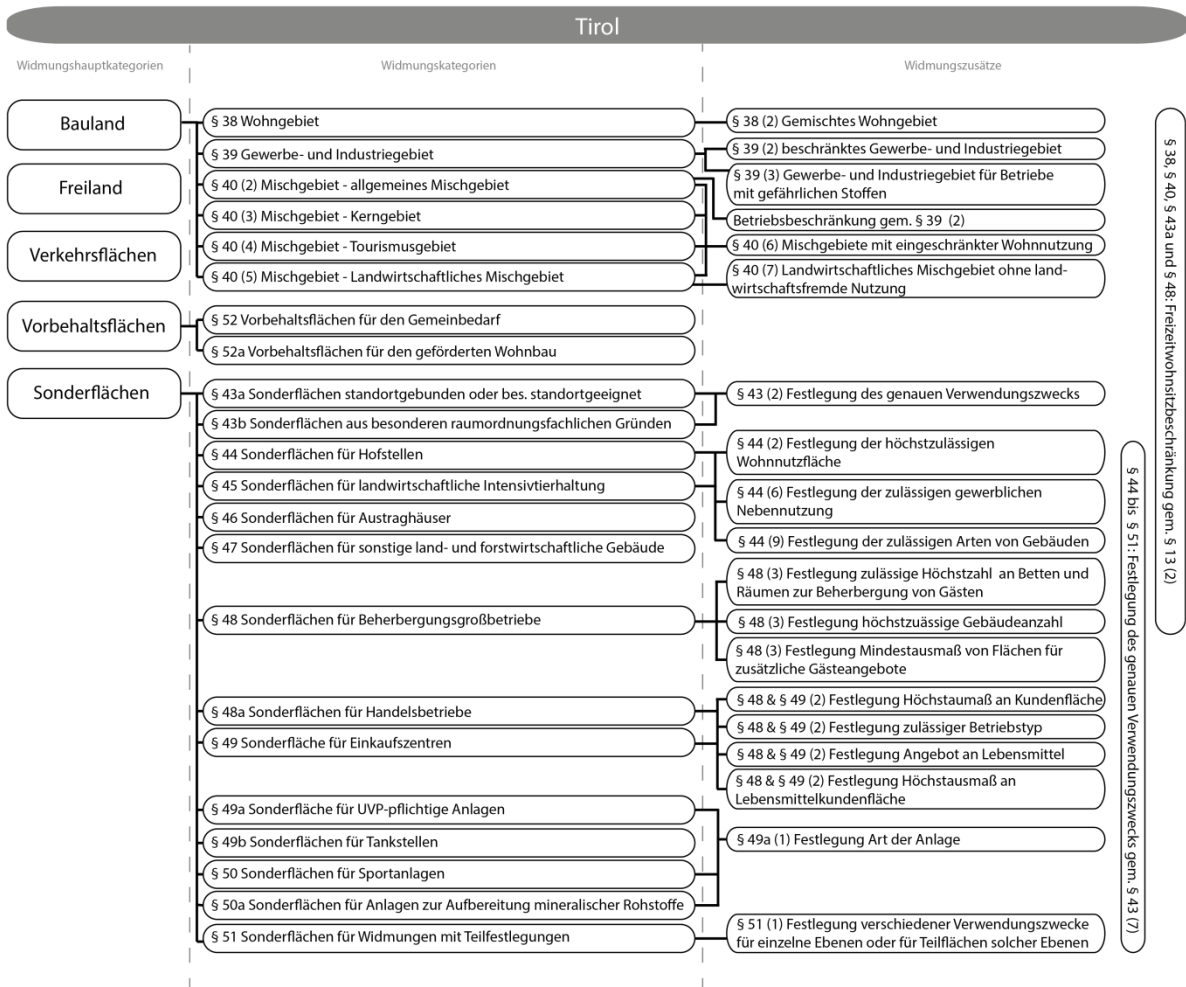


Abbildung 21: Das Widmungssystem der Tiroler Raumordnung (Quelle: eigene Darstellung nach § 35 - § 53 TROG 2011, Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht 2014: 23)

## Die aktuellen Sonderflächenkategorien

Im derzeitigen TROG 2011 befinden sich 13 Paragraphen (§ 43 bis § 51), die Sonderflächen regeln. Aufbauend auf die historische Analyse, sollen wichtige Fakten zu den Kategorien ergänzt und zusammengefasst werden.

Die **§ 43-Sonderflächen** heben sich von den anderen Sonderflächenkategorien insofern ab, als sie die Widmung einer Sonderfläche ohne gesetzlich vordefinierten Verwendungszweck ermöglichen. Erst im Zuge des tatsächlichen Widmungsvorgangs ist bei derartigen Sonderflächen „der jeweilige Verwendungszweck genau festzulegen“ (§ 43 Abs. 2 TROG 2011). Grundsätzlich sind derartige Widmungen für zwei bestimmte Sachverhalte vorgesehen, nämlich eine Standortgebundenheit bzw. eine besondere Standorteignung von Nutzungen oder eine Eignung der Fläche für eine Nutzung aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen.

### a) Standortgebundenheit oder besondere Standorteignung

*„Als Sonderflächen können außer in den in diesem Gesetz besonders geregelten Fällen Grundflächen gewidmet werden, auf denen Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden sollen, die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist, wie Ausflugsgasthäuser, Schutzhütten, Campingplätze, der Wildhege und der Jagdausübung dienende Gebäude, Reitställe, sofern sie nicht Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes sind, Gärtnereien, Dauerkleingärten, Bienenhäuser mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder in Massivbauweise und dergleichen.“ (§ 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011)*

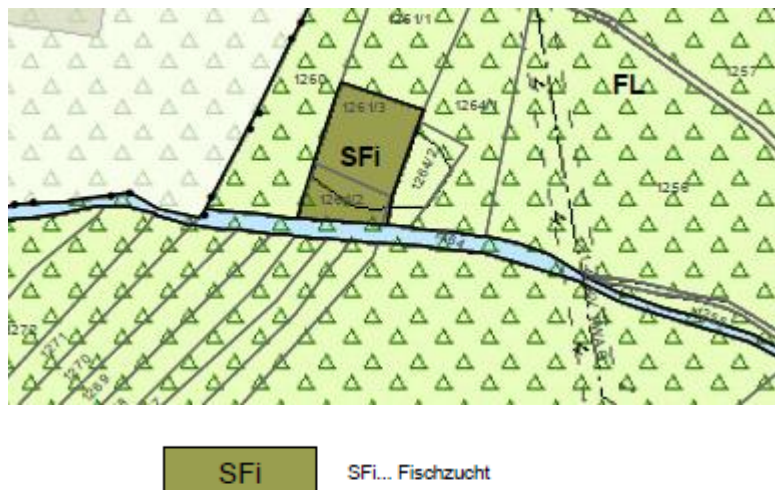


Abbildung 22: Plan- und Legendenausschnitt aus dem FWP mit näheren Erläuterungen des genauen Verwendungszweckes zu Sonderflächen nach § 43 Abs. 1 lit. a (Quelle: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Jenbach)

Ein sehr anschauliches Beispiel einer derartigen Sonderfläche ist die Widmung einer Fläche für eine Fischzucht, wie in Abbildung 22 dargestellt. Im Sinne der Ausnahmefunktion von Sonderwidmungen können durch diese Widmungskategorie Gebäude und sonstige Anlagen für eine Fischzucht in einem Freilandgebiet nebst eines Baches gebaut werden, wie es im konkreten Beispiel der Fall ist. Da Gewässernähe und eine unbelastete Umgebung für eine Fischzucht von Vorteil sind, kann der gewählte Standort als besonders geeignet erachtet werden. Durch die enge Definition des Verwendungszweckes der Sonderfläche ist eine abweichende bewilligungs- oder anzeigepflichtige bauliche Flächennutzung ausgeschlossen.

## b) Besondere raumordnungsfachliche Gründe

„Als Sonderflächen können außer in den in diesem Gesetz besonders geregelten Fällen Grundflächen gewidmet werden, auf denen aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen, insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen, nur Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit einem bestimmten Verwendungszweck errichtet werden dürfen.“ (§ 43 Abs. 1 lit. b TROG 2011)

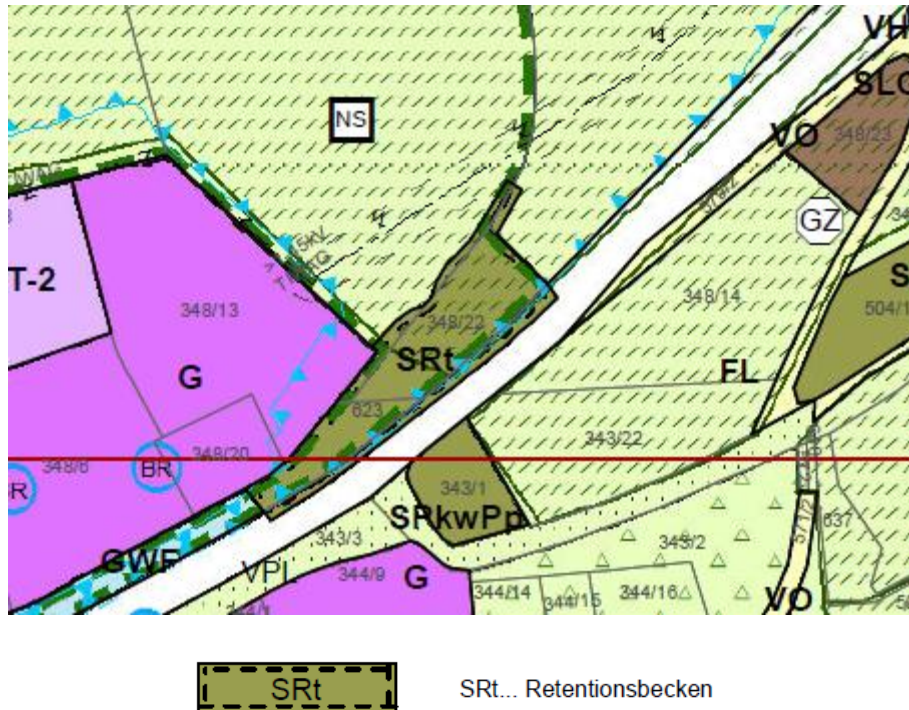


Abbildung 23: Plan- und Legendenausschnitt aus dem FWP mit näheren Erläuterungen des genauen Verwendungszweckes zu Sonderflächen nach § 43 Abs. 1 lit. b (Quelle: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kundl)

Eine solche Widmung könnte etwa, wie am Beispiel in Abbildung 23 illustriert, die Nutzung einer Fläche als Retentionsbecken bewirken. Zweifelsohne ist aus raumordnungsfachlicher Sicht der Schutz des Siedlungsraumes durch konkrete, durch den Flächenwidmungsplan ermöglichte, Maßnahmen als sinnvoll zu erachten. Wie aber in Kapitel 6 genauer ausgeführt, ist dieses Kriterium grundsätzlich wenig aussagekräftig, da jeglicher Widmungsvorgang raumordnungsfachlich begründet sein muss. Bezüglich der Rechtswirkung sei angemerkt, dass „von Gebietskörperschaften errichtete Verbauungen zum Schutz von Naturgefahren“ (§ 1 Abs. 3 lit. q TBO 2011) nicht im Geltungsbereich der TBO liegen. Eine weitere Ausführung soll im Rahmen dieser Arbeit nicht erfolgen.

§ 43 definiert noch weitere Regelungen, die auch für alle anderen Sonderflächen Gültigkeit erlangen, soweit keine abweichenden Bestimmungen bestehen. So sind auf Sonderflächen nur Gebäude, Nebengebäude und Anlagen zulässig „die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen“ (§ 43 Abs. 2 TROG 2011). Soll die Fläche Dauerkleingärten oder Kleingebäude beherbergen, dürfen nur die unbedingt erforderlichen Dimensionen in Bezug auf „Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit“ (§ 43 Abs. 2 TROG 2011) Realisierung finden. (vgl. § 43 Abs. 2 TROG 2011) Zudem dürfen Grundflächen nur als Sonderflächen gewidmet werden wenn sie sich für den Verwendungszweck durch Lage und Beschaffenheit eignen. (vgl. § 43 Abs. 3 TROG 2011) Bei Gefährdung durch Naturgefahren darf die Fläche nur als Sonderfläche ausgewiesen werden, wenn eine entsprechende Bebauung möglich ist und Abfluss- bzw. Rückhalteräume keine Beeinträchtigung

erfahren. Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ist durch Fachgutachten zu bestätigen. Zudem ist bei Erfordernis eine zeitliche Benützungsbefristung zu verhängen (vgl. § 43 Abs. 4 TROG 2011). Weiters sind Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete zu vermeiden und Schutzabstände einzuhalten. (vgl. § 43 Abs. 5 TROG 2011)

Für Sonderflächenwidmungen nach § 43 Absatz 1 lit. a (Standortgebundenheit oder besondere Standorteignung) und für gesetzlich im Verwendungszweck vordefinierte Sonderflächen, soweit keine abweichenden Bestimmungen bestehen, ist eine Befristung vorgesehen. Die entsprechende Widmung „tritt außer Kraft, wenn die Baubewilligung für ein dem festgelegten Verwendungszweck entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung erteilt wird, wenn eine solche Baubewilligung erlischt oder wenn mit der Ausführung eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung begonnen wird“ (§ 43 Abs. 6 TROG 2011), wobei Verfahrenszeiten nicht in die Frist einzurechnen sind. (vgl. § 43 Abs. 6 TROG 2011). Diese Befristung gilt nicht für Sonderflächen aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen. Eine derartige Befristung ist im TROG 2011 generell eine Besonderheit, die nur in Verbindung mit Sonderflächen auftritt.

Elf Paragraphen (§ 44 bis § 50) des TROG 2011 definieren Sonderflächen mit vorgegebenem Verwendungszweck:

- § 44 Sonderflächen für Hofstellen
- § 45 Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung
- § 46 Sonderflächen für Austraghäuser
- § 47 Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude
- § 48 Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe
- § 48a Sonderflächen für Handelsbetriebe
- § 49 Sonderflächen für Einkaufszentren
- § 49a Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen
- § 49b Sonderflächen für Tankstellen
- § 50 Sonderflächen für Sportanlagen
- § 50a Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe

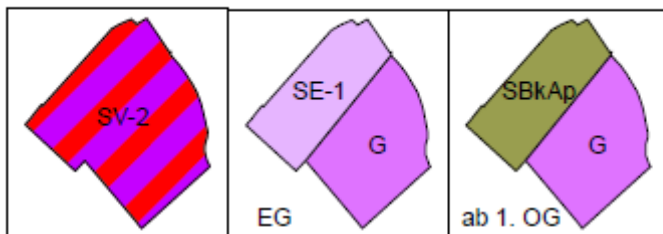
In den entsprechenden Paragraphen sind etliche Regelungsdetails bezüglich dieser Widmungen angeführt, die in der historischen Analyse erwähnt und begründet werden. Die bereits erwähnten Bestimmungen des § 43 sind für diese Widmungskategorien anzuwenden, sofern keine abweichenden Festlegungen bestehen. Im Anhang 2 sind die entsprechenden Gesetzespassagen nachzulesen.

§ 51 des TROG 2011 ermöglicht sogenannte Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen, eine Widmungskategorie mit der diverse Widmungskategorien innerhalb einer Fläche gewidmet werden können. Im entsprechenden Gesetzesabschnitt ist folgender Wortlaut angegeben (§ 51 TROG 2011):

*(1) Die Festlegung verschiedener Verwendungszwecke für einzelne Ebenen von Grundflächen oder für Teilflächen solcher Ebenen ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen gewidmet sind, zulässig.*

(2) Wird für eine Ebene oder Teilfläche einer Ebene die Widmung als Bauland, als Sonderfläche oder als Vorbehaltsfläche festgelegt, so sind in diesem Umfang die für die jeweilige Art der Widmung geltenden Bestimmungen anzuwenden.

(3) Die Festlegung von Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen ist hinsichtlich der Grundflächen, für die besondere Planungen im Rahmen der Planungskompetenzen des Bundes oder des Landes bestehen, nur insoweit zulässig, als dadurch nicht in die jeweilige Planungskompetenz eingegriffen wird.



**SE-1: Sonderfläche Einkaufszentrum § 49**

Betriebstyp A, Höchstausmaß Kundenfläche: 901 m<sup>2</sup>, Höchstausmaß Kundenfläche Lebensmittel: 800 m<sup>2</sup>

**SBkAp: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a**

Betriebskantine und Arztpraxis

**G: Gewerbe- und Industriegebiet § 39 (1)**

Abbildung 24: Detailfestlegung in der Legende des FWP zur Sonderfläche SV-2 (Widmung mit Teilfestlegungen nach § 51 TROG 2011) (Quelle: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Jenbach)

Abbildung 24 zeigt eine Detailfestlegung zu einer Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen, wie sie in der Legende des Flächenwidmungsplanes abzubilden ist. Links ist die betreffende Fläche mit der Farbsignatur der Widmungskategorie und der Bezeichnung dargestellt. In der Mitte ist dieselbe Fläche bezogen auf den Erdgeschoßbereich dargestellt. Die Erdgeschoßfläche ist teils als Sonderfläche für Einkaufszentren, teils als Gewerbe- und Industriegebiet gewidmet. Auch das erste Obergeschoß, dessen Widmung im rechten Bereich der Abbildung illustriert wird, ist in verschiedene Widmungskategorien aufgeteilt. Es ist zu einem Teil als Sonderfläche für standortgebundene Vorhaben gewidmet, zum anderen Teil als Gewerbe- und Industriegebiet. (vgl. Abbildung 24)

## Allgemeine Kriterien zur Widmungsfestlegung

Neben den kategorie-spezifischen Voraussetzungen gelten folgende allgemeine Kriterien bei der Prüfung der Zulässigkeit von Sonderflächenfestlegungen lt. § 43 Absatz 2 bis 5 TROG:

- 1) Verwendungszweck ist genau festgelegt
- 2) Grundfläche eignet sich aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung
  - a. Bzgl. Nutzungssicherheit
  - b. In gesundheitlicher Hinsicht
  - c. In technischer Hinsicht
  - d. In wirtschaftlicher Hinsicht
  - e. Bzgl. Bodenbelastungen und Immissionsbelastung
  - f. Bzgl. vertretbare Kosten für verkehrliche Erschließung
  - g. Bzgl. vertretbare Kosten für Erschließung von Einrichtungen zur Wasserversorgung
  - h. Bzgl. vertretbare Kosten für Erschließung von Einrichtungen zur Löschwasserversorgung
  - i. Bzgl. vertretbare Kosten für Erschließung von Einrichtungen zur Energieversorgung
- 3) Bei Gefährdung der Grundfläche durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben oder andere gravitative Naturgefahren ist eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung möglich (erforderlichenfalls durch bestimmte Anordnung, bestimmte bauliche Gebäudebeschaffenheit, oder sonstige bauliche oder organisatorische Vorkehrungen wie ein Sicherheitskonzept).
- 4) Bei Gefährdung der Grundfläche durch Hochwasser werden wesentliche Hochwasserabflussbereiche oder – rückhalteräume nicht beeinträchtigt.
- 5) Es wurde darauf Bedacht genommen, gegenseitige Beeinträchtigungen (Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch, Erschütterungen, usw.) mit angrenzenden Gebieten so weit wie möglich zu vermeiden.
- 6) Es wurde darauf Bedacht genommen, einen angemessenen Schutzabstand zu Anlagen von Betrieben im Sinn der Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen und anderen Grundflächen verbleiben zu lassen.
- 7) Es wurde darauf Bedacht genommen, einen angemessenen Schutzabstand zu Bergbaugebieten für den obertägigen Abbau grundeigener Rohstoffe und sonstige Bergbaugebiete verbleiben zu lassen.

Zur Frage der Eignung der Grundflächen und zum Zutreffen der Kriterien 3) und 4) sind Gutachten einzuholen.

Zudem wird bestimmt, dass zur Gewährleistung der Nutzungssicherheit erforderlichenfalls der Verwendungszeitraum zu beschränken ist. Umgesetzt soll dies durch Auflagen in der Baubewilligung werden.

Diese Kriterien unterscheiden sich in den Punkten 1) bis 4) von den allgemeinen Kriterien bei der Prüfung der Zulässigkeit von Baulandfestlegungen lt. § 37 Absatz 1 bis 4 TROG:



Zu 1) Punkt 1 ist naturgemäß kein Kriterium bei der Festlegung von Baulandkategorien, da es eine Eigenheit der Sonderflächen darstellt, einen genau definierten Verwendungszweck auszuweisen.

Die weiteren Unterscheidungspunkte treten durchwegs bei Regelungen auf, die den Umgang mit Gefährdung durch Naturgefahren thematisieren.

Zu 2) Die Kriterien des Punkt 2 werden in der gleichen Art definiert. Jedoch ist im § 37 noch ein weiteres Kriterium angeführt: Grundflächen müssen sich für eine Widmung als Bauland unter Bedachtnahme auf Gefahrenzonenpläne für eine widmungsgemäße Bebauung eignen.

Zu 3) und 4) Allerdings wird eine Eignung bei der Voraussetzung des Vorhandenseins einer bestimmten Anordnung, einer bestimmten bauliche Gebäudebeschaffenheit, oder sonstige bauliche oder organisatorische Vorkehrungen, wie ein Sicherheitskonzept, unter folgenden Kriterien in § 37 dennoch definiert:

- a) Die Grundfläche liegt innerhalb eines bebauten Bereiches oder unmittelbar im Anschluss daran.
- b) Das Baulandgebiet wird durch die Widmung nicht in Bereiche mit erheblich höherem Gefährdungspotential erweitert.
- c) Bei Hochwassergefährdung werden keine wesentlichen Hochwasserabflussbereiche oder -rückhalteräume beeinträchtigt.

Zur Frage der Eignung der Grundflächen, zu den zu treffenden Maßnahmen und zum Zutreffen der Kriterien b) und c) sind Gutachten einzuholen.

Die Kriterien, die den Themenbereich Gefährdung durch Naturgefahren ansprechen, sind somit in § 37 umfangreicher bzw. strenger als in § 43 gefasst. Grundsätzlich sind Sonderflächen in Gefährdungsbereichen zulässig, wenn die Bebauungsmöglichkeit gegeben ist oder durch bestimmte Maßnahmen hergestellt wird und keine Hochwasserabflussbereiche oder -rückhalteräume beeinträchtigt werden.

Bauland ist grundsätzlich in Gefährdungsbereichen (lt. Gefahrenzonenplänen) nicht zulässig, es sei denn eine Bebauungseignung wird durch bestimmte Maßnahmen hergestellt und die Punkte a) bis c) sind zutreffend.



## 5.2. Analyse des aktuellen Tiroler Sonderwidmungsbestandes

### Datensatz und Methodik - Detailbeschreibung

Grundlage für die Analyse bildet ein GIS-basierter Datensatz, der den Stand der Flächenwidmung des Tiroler Landesgebietes, mit Ausnahme des Gemeindegebietes der Stadt Innsbruck, abbildet. Er wird im Open Government Data-Portal des Amtes der Tiroler Landesregierung zum Download angeboten und steht als Shape-File zur Verfügung. Der Download erfolgte am 20.1.2015. Die aktuellsten Änderungen wurden am 2.12.2014 vorgenommen. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Der Datensatz weist für jede Widmung ein Widmungskürzel, die geographische Ausdehnung und den Festlegungswortlaut auf. Auf Grundlage dieser Attribute erfolgt die Analyse. Bezüglich der Sonderflächen ist einer Kategorie jeweils meist ein Kürzel zugewiesen. In besonderen Fällen sind mehr als ein Kürzel für eine Kategorie vorhanden, in solch einem Fall werden die Daten aggregiert.

Der Datengesamtbestand (Anteil/Ausmaß der Sonderflächen an allen Flächen und Anteil/Ausmaß der einzelnen Sonderflächenkategorien) wird mithilfe der Software SPSS deskriptiv statistisch ausgewertet. Mithilfe der Software QGIS wird eine Flächenauswertung der GIS-basierten Daten durchgeführt.

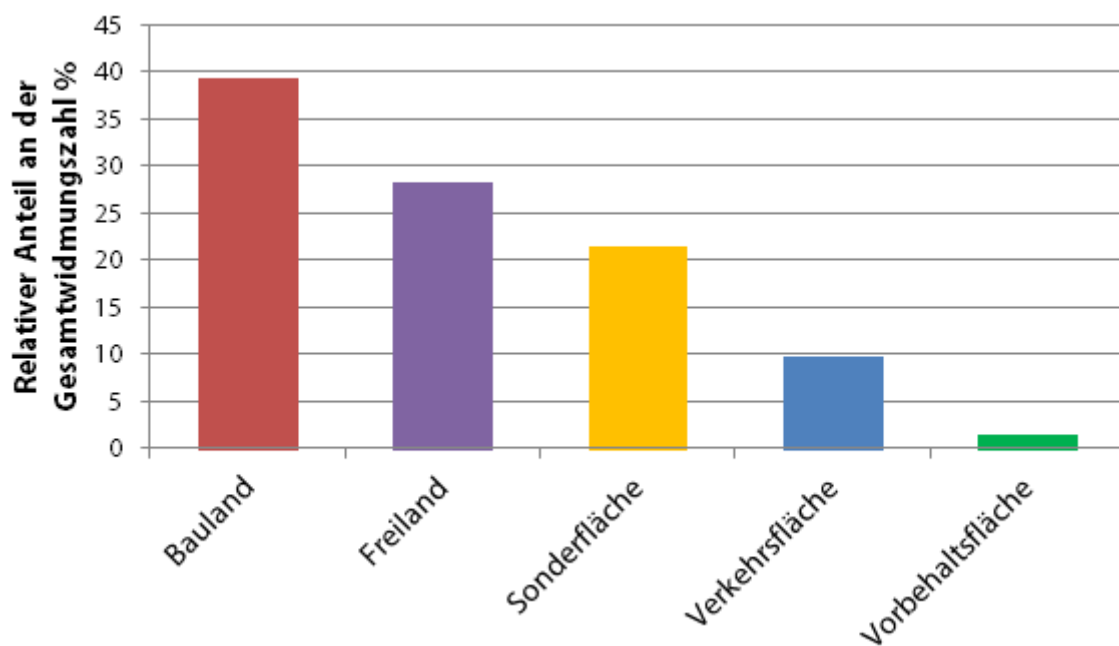
Zur vertieften Analyse der § 43-Sonderflächen werden die einzelnen Festlegungen verschiedenen Themenfeldern zugeordnet. Dies ist an die Methode der zusammenfassenden Inhaltsanalyse, eine Form der qualitativen Inhaltsanalyse, angelehnt. (vgl. Poscheschnik, Lederer & Hug 2010: 151) Die Zuordnung zu den thematischen Kategorien (Cluster) findet mittels der Software SPSS statt. Festlegungsinhalte, die nicht eindeutig einem Themenfeld zuzuordnen sind, werden in eine Residualkategorie eingeordnet und keiner vertieften Analyse unterzogen. Schließlich werden die Inhalte der Cluster qualitativ ausgewertet und die Daten, pro Themenfeld aggregiert, quantitativ und bezüglich der flächenhaften Ausdehnung analysiert. Dafür werden die in der Software SPSS geclusterten Daten in die GIS-basierte Software QGIS eingelesen. Die Festlegungsinhalte der restlichen Sonderflächenkategorien werden in qualitativer Form deskriptiv ausgewertet.

## Analyse Gesamtwidmungsbestand

Insgesamt sind im vorliegenden Datenbestand 68.722 Widmungen ausgewiesen. Die Mehrzahl davon sind Baulandwidmungen, die mit einem relativen Anteil von 39,26 Prozent und einer absoluten Zahl von 26.978 die am häufigsten ausgewiesene Widmungshauptkategorie darstellen. Freilandwidmungen scheinen mit einer Anzahl von 19.417 (28,25 %), Sonderflächenwidmungen mit einer Anzahl von 14.727 (21,43 %) in der Bilanz auf. Die durchschnittliche Sonderfläche ist mit 0,9 ha größer als die durchschnittliche Baulandwidmung (0,6 ha) oder Vorbehaltsfläche (0,4 ha). (vgl. Tabelle 7 und Abbildung 25) Dies ist der Tatsache geschuldet, dass in den Sonderflächenkategorien teilweise großflächige Nutzungen eingeordnet sind, wie im folgenden Abschnitt noch genauer erläutert wird. (vgl. Tabelle 8)

*Tabelle 7: Zahlenmäßiger und flächenmäßiger Anteil der Widmungshauptkategorien am Gesamtbestand relativ und absolut sowie durchschnittliches Flächenausmaß der Kategorien (Quelle: eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)*

Widmungshauptkategorie	Anzahl (absolut)	Anteil am Gesamtbestand (%)	Fläche (absolut, in ha)	Anteil an Gesamtfläche (%)	Anteil an Gesamtfläche (%) ohne FL	Durchschnittliche Fläche (in ha)
Bauland	26.978	39,26	16.172	1,29	42,93	0,60
Freiland	19.417	28,25	1.217.554	97,00		62,71
Sonderfläche	14.727	21,43	13.183	1,05	34,99	0,90
Verkehrsfläche	6.678	9,72	7.954	0,63	21,11	1,19
Vorbehaltsfläche	922	1,34	366	0,03	0,97	0,40
gesamt	68.722	100,00	1.255.231	100,00	100,00	18,27



*Abbildung 25: Anteil der Widmungshauptkategorien an Gesamtwidmungszahl (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)*

Bezüglich des Flächenanteils, den die jeweiligen Widmungshauptkategorien landesweit einnehmen, sind Freilandflächen dominierend mit einem Flächenanteil von 97 Prozent. Baulandwidmungen nehmen mit 1,29 Prozent einen etwas höheren Flächenanteil ein als Sonderflächen mit 1,05 Prozent. 0,63 Prozent der gesamten Landesfläche sind als Verkehrsflächen gewidmet, 0,03 Prozent als Vorbehaltsflächen. (vgl. Tabelle 7)

Ein Ausschluss der Freilandwidmungen aus der Analyse ermöglicht eine etwas anschaulichere Darstellung des Flächenverhältnisses der anderen Widmungshauptkategorien zueinander. Wie in Abbildung 26 ersichtlich beläuft sich der Anteil der Sonderflächen an der Gesamtfläche ohne Freiland auf über ein Drittel, konkret auf 34,99 Prozent. Baulandwidmungen nehmen 42,93 Prozent, Verkehrsflächen 21,11 Prozent und Vorbehaltsflächen 0,97 Prozent der Gesamtlandesfläche ein. (vgl. Tabelle 7 und Abbildung 26)

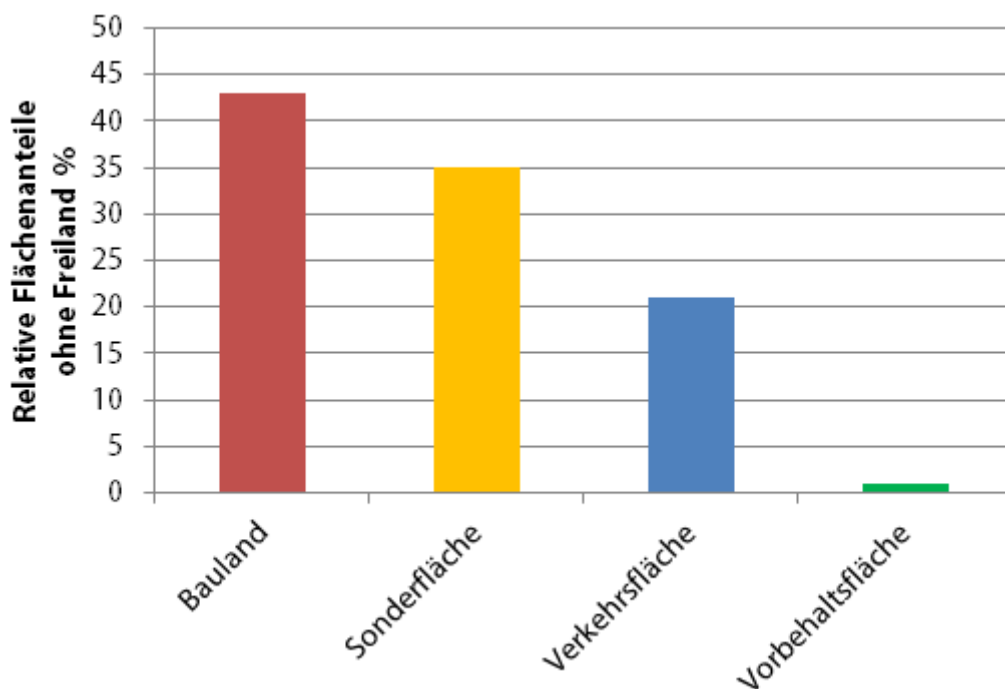


Abbildung 26: Relative Flächenanteile der Widmungshauptkategorien unter Ausschluss der Kategorie Freiland (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

## Analyse Gesamtbestand Sonderflächenwidmungen

Insgesamt definiert das TROG 2011 14 verschiedene Sonderflächenkategorien. Die am häufigsten gewidmete Kategorie ist die § 43 Abs. 1 lit. a-Sonderfläche. Sie ist mit einer absoluten Zahl von 8516 Widmungen, das ist ein relativer Anteil von 57,83 Prozent, im Datensatz vertreten. Am zweithäufigsten, jedoch erheblich seltener, wurden Sonderflächen für Hofstellen mit einer Anzahl von 1839 (12,49 %) gewidmet. Und auch Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude mit einer Anzahl von 1522 (10,33 %) und Sonderflächen für Sportanlagen mit einer Anzahl von 1143 (7,76 %) sind relativ häufig im Datensatz enthalten. (vgl. Tabelle 8 und Abbildung 26)

*Tabelle 8: Zahlenmäßiger und flächenmäßiger Anteil der Sonderflächenwidmungskategorien am Sonderflächengesamtbestand relativ und absolut sowie durchschnittliches Flächenausmaß der Kategorien, höchste Werte sind gelb markiert (Quelle: eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)*

SF-Kategorie	Anzahl (absolut)	Anteil am Gesamtbestand (%)	Fläche (absolut, in ha)	Anteil an Gesamtfläche (%)	Durchschnittliche Fläche (in ha)
§ 43 (1) lit. a standortgebunden, -geeignet	8516	57,83	3704,81	28,10	0,44
§ 43 (1) lit. b RO-fachliche Gründe	246	1,67	78,11	0,59	0,32
§ 44 Hofstellen	1839	12,49	505,1	3,83	0,27
§ 45 landwirtschaftliche Intensivtierhaltung	3	0,02	0,77	0,01	0,26
§ 46 Austraghäuser	328	2,23	14,35	0,11	0,04
§ 47 sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude	1522	10,33	93,68	0,71	0,06
§ 48 Beherbergungsgroßbetriebe	179	1,22	166,61	1,26	0,93
§ 48a Handelsbetriebe	101	0,69	32,72	0,25	0,32
§ 49 Einkaufszentren	226	1,53	156,51	1,19	0,69
§ 49a UVP-pflichtige Anlagen	1	0,01	0,31	0,00	0,31
§ 49b Tankstellen	85	0,58	21,57	0,16	0,25
§ 50 Sportanlagen	1143	7,76	8199,69	62,20	7,17
§ 50a Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe	8	0,05	21,11	0,16	2,64
§ 51 Widmungen in verschiedenen Ebenen	530	3,60	188,56	1,43	0,36
gesamt	14.727	100,00	13.183	100,00	0,90

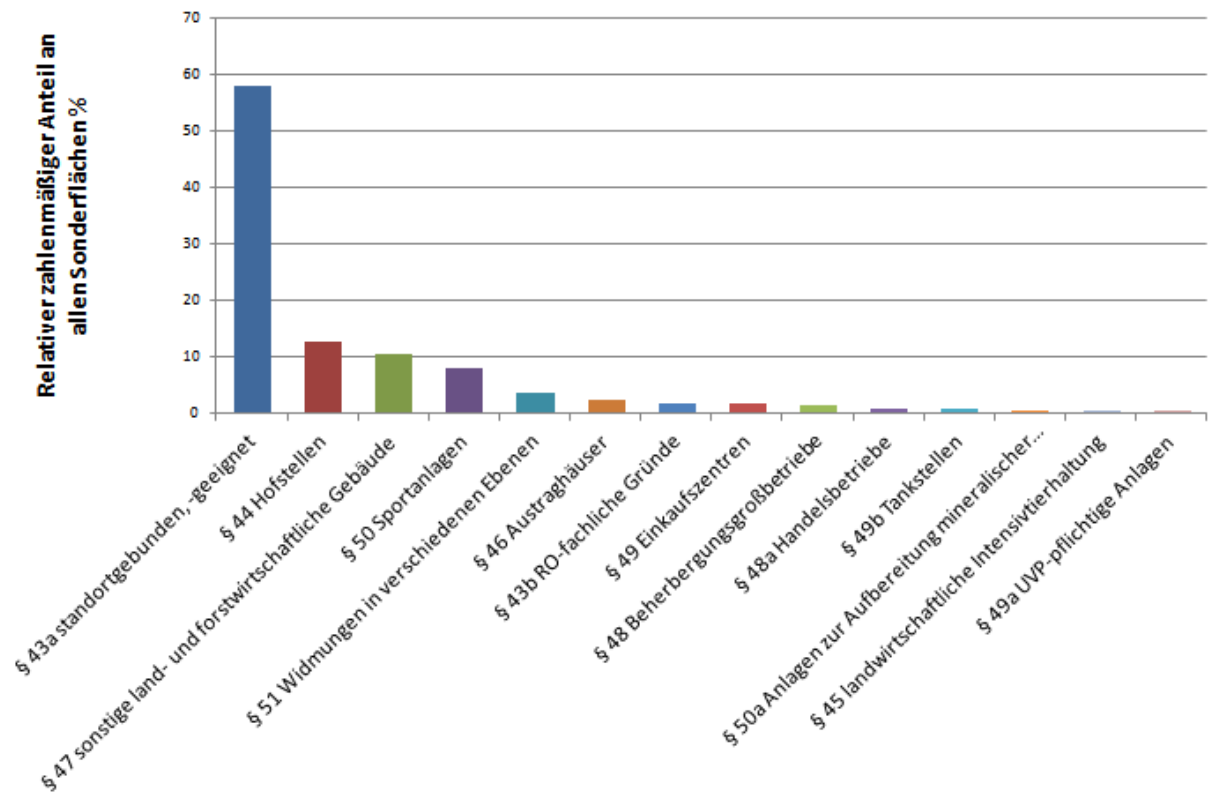


Abbildung 27: Anteil der unterschiedlichen Sonderflächenkategorien an der Gesamtsonderflächenwidmungszahl (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Bezüglich der Flächenanteile, die die einzelnen Sonderflächenkategorien einnehmen, sind eindeutig Sonderflächen für Sportanlagen dominierend. Dies ist unter anderem dem Umstand geschuldet, dass manche Gemeinden großflächige Nutzungen wie Schipisten dieser Kategorie zuordnen. Dies zeigt sich auch an der relativ großen Durchschnittsfläche einer Widmung, die 7,17 ha beträgt. Insgesamt sind 8199,69 ha als Sonderflächen für Sportanlagen gewidmet. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtfläche aller Sonderflächenkategorien von 62,2 Prozent. Auch Sonderflächen, die für einen Standort besonders geeignet oder standortgebunden sind - die am häufigsten gewidmete Sonderflächenkategorie - nimmt einen bedeutenden Flächenanteil von 28,1 Prozent bzw. 3704 ha ein. Alle anderen Sonderflächenkategorien nehmen im Vergleich dazu eher kleine Flächenanteile unter 4 Prozent ein. (vgl. Tabelle 8 und Abbildung 28)

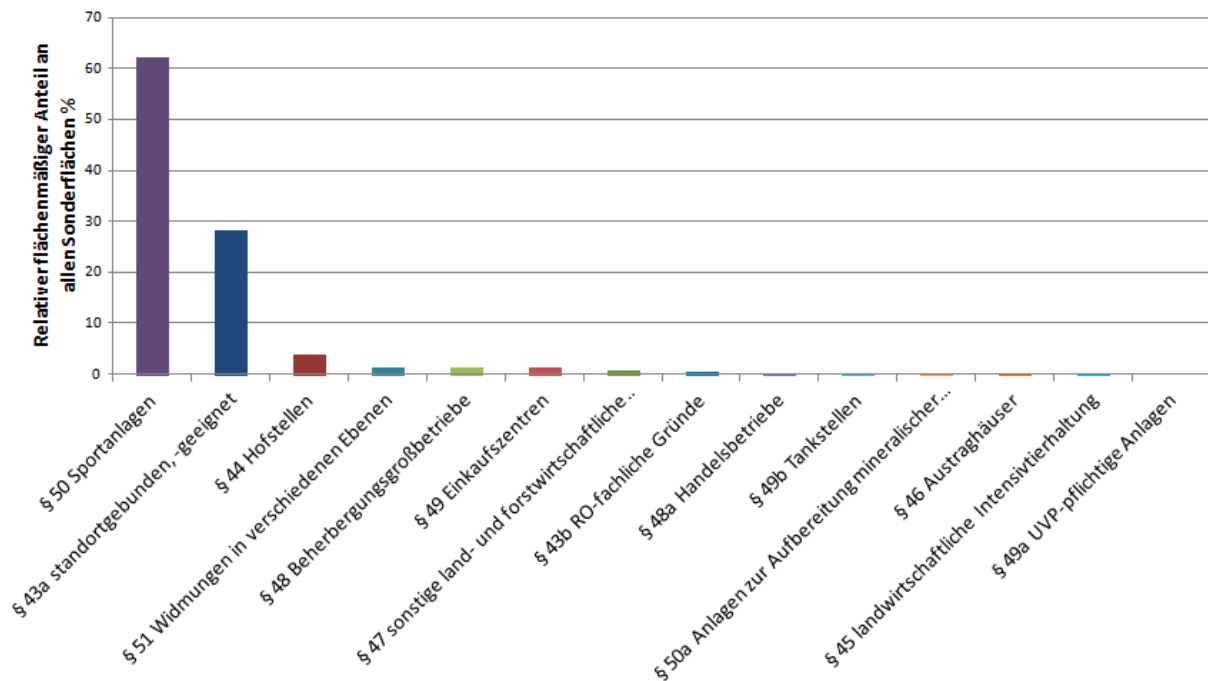


Abbildung 28: Relative Flächenanteile der Sonderflächenkategorien (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

### Analyse der Sonderflächen ohne vordefinierten Verwendungszweck

Im folgenden Abschnitt erfolgt eine vertiefte Analyse der im Verwendungszweck nicht gesetzlich vordefinierten Sonderflächen. Dabei wird auf die beiden im § 43 TROG 2011 definierten Kategorien eingegangen. Aufgrund der Komplexität der Festlegungsinhalte wird von einer detaillierten Analyse der im § 51 TROG 2011 definierten Sonderflächen (Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen) im Rahmen dieser Auswertung Abstand genommen.

### Sonderflächen für standortgebundene oder -geeignete Vorhaben (§ 43 Abs. 1 lit. a)

Wie bereits in Tabelle 8 dargestellt, sind im Datensatz 8516 Widmungen als Sonderflächen für Vorhaben, die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden bzw. für einen bestimmten Standort besonders geeignet sind, ausgewiesen. Die im Zuge der Widmung festgelegten Verwendungszwecke sind als äußerst heterogen im Wortlaut zu beschreiben. Aufgrund dieser Tatsache und der hohen Anzahl der Widmungen werden für die Auswertung thematische Kategorien gebildet, denen die einzelnen Festlegungsinhalte zugeordnet werden. In folgender Tabelle 9 werden die Inhalte der jeweiligen Kategorien im Detail dargestellt.

Tabelle 9: Darstellung der für die Auswertung der § 43 Abs. 1 lit. a – Sonderflächen gebildeten thematischen Kategorien inkl. Beispielinhalte

Themenbereich	Beispielinhalte
Gästebeherbergung, Gastronomie	Jausenstation, Almgasthaus, Gasthaus, Ferienhaus, Appartementhaus, Apres-Ski, Beherbergungsbetrieb, Gasthof, Restaurant, Café, Diskothek, Gastronomie, Feriendorf, Fremdenpension, Gastgewerbebetrieb, Hotel, Imbiss, Jugendherberge, Kiosk, Rasthaus, u. ä.
Parken, Garage	Parkplatz, Busparkplatz, Pkw-Parkplatz, Garage, Tiefgarage, KFZ-Abstellplatz, Parkhaus, u. ä.

Religiöse Einrichtungen und Gedenken	Aufbahnungshalle, Bildstock, Denkmal, Friedhof, Kapelle, Kirche, Widum, Kloster, Pfarrzentrum, u. ä.
Gemeinweseninfrastruktur	Öffentliche Einrichtungen, Sozialzentrum, Gemeindezentrum, Öffentliche Verwaltung, Senioren- und Pflegeheime, Schulen, Kindergärten, Rettungs-, Feuerwehr- und Polizeieinrichtungen, Krankenhäuser, u. ä.
Freizeit und Sport	Museum, Ausstellungenanlagen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Badeseen, Skilift und Seilbahnen, Schiinfrastruktur inkl. Pisten, Eisstockbahnen, Schwimmbäder, Hallenbad, Liegewiese, Tennis- und Volleyballanlagen, Minigolfanlagen, u. ä.
Grünflächen extensiv genutzt	Anger, Grünanlage, Grüngürtel, Grünfläche, Grünraum, Grünzug, u. ä.
Energie und Rohstoffe, Trinkwasser	Betonwerk, Schotterwerk und -abbau, Heizwerk, Biomasseheizwerk, E-Werk, Energieversorgung, Krafthaus, Kraftwerk, Photovoltaikanlage, Quelle, Solaranlage, Trafo, Umspannwerk, u. ä.
Land- und Forstwirtschaft, Jagd	Almgebäude, sonstige Agrar- oder Forstgebäude, Forstgarten, Jagdhütten, Hirtenhütten, Pferdeställe und Reitanlagen, Viehunterstand, Wildgehege und -fütterungen, u. ä.
Gewerbe- und sonstige Betriebe	Bäckerei, Bank, Dienstleistungsbetrieb, Gärtnerei, Friseuralon, verarbeitende Betriebe, KFZ-Werkstätte, Post, Schlosserei, Sportgeschäft, Steinmetz, Tischlerei, Transportunternehmen, u. ä.
Recycling, Deponie, Müll, Abwasser	Abwasserreinigungsanlage, Kläranlage, Abfallbehandlungsanlage, Bau- und Recyclinghof, Alt- bzw. Wertstoffsammelstelle, Deponien, Kompostieranlagen, Müllplatz, u. ä.
Camping	Camping, Campingplatz, Zeltplatz, u. ä.

Nicht alle Festlegungsinhalte erlauben jedoch eine klar Zuordnung in diese Kategorien, da teilweise sehr unterschiedliche Verwendungszwecke in einer Festlegung definiert werden. Konkret können 2416 Widmungen, das sind rund 28 Prozent, nicht eindeutig einer thematischen Kategorie zugeordnet werden. Sie werden in der weiteren Analyse vernachlässigt. (vgl. Tabelle 10)

*Tabelle 10: Zahlenmäßiger und flächenmäßiger Anteil der Themenkategorien am § 43 Abs. 1 lit. a- Sonderflächenbestand relativ und absolut sowie durchschnittliches Flächenausmaß der Kategorien (Quelle: eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)*

Themenbereich	Anzahl (absolut)	Anteil am Gesamtbestand (%)	Fläche (absolut, in ha)	Anteil an Gesamtfläche (%)	Durchschnittliche Fläche (in ha)
Gästebeherbergung, Gastronomie	1243	14,60	259,92	7,02	0,21
Parken, Garage	1132	13,29	271,6	7,33	0,24
Religiöse Einrichtungen und Gedenken	833	9,78	161,21	4,35	0,19
Gemeinweseninfrastruktur	663	7,79	360,76	9,74	0,54
Freizeit und Sport	627	7,36	835,25	22,55	1,33
Grünflächen extensiv genutzt	406	4,77	75,09	2,03	0,18
Energie und Rohstoffe, Trinkwasser	308	3,62	237,79	6,42	0,77

Land- und Forstwirtschaft, Jagd	296	3,48	45,38	1,22	0,15
Gewerbe- und sonstige Betriebe	234	2,75	103,55	2,80	0,44
Recycling, Deponie, Müll, Abwasser	227	2,67	152,6	4,12	0,67
Camping	131	1,54	180,46	4,87	1,36
Gesamt zugeordnet	6100	71,63	2683,61	72,44	0,44
nicht zugeordnet	2416	28,37	1021,2	27,56	0,42
Gesamt	8516	100,00	3704,81	100,00	0,44

Verwendungszwecke, die mit „Gästebeherbergung oder Gastronomie“ in Verbindung stehen, sind am häufigsten im Datensatz enthalten, konkret in einer Anzahl von 1243 Festlegungen oder einem relativen Anteil von 14,6 Prozent. Nicht wesentlich weniger oft scheinen Verwendungszwecke für das Abstellen von KFZ („Parken, Garage“) auf. Sie sind in 1132 Widmungen definiert und nehmen einen relativen Anteil von 13,29 Prozent am Gesamtbestand ein. Auch Nutzungen, die in Verbindung mit Religion und Gedenken („Religiöse Einrichtungen und Gedenken“) stehen (9,78 %), sowie „Gemeinweseninfrastruktur“ (7,79 %) und „Sport- und Freizeitinfrastruktur“ (7,36 %) sind in relativ hoher Anzahl vertreten. (vgl. Tabelle 10 und Abbildung 29)

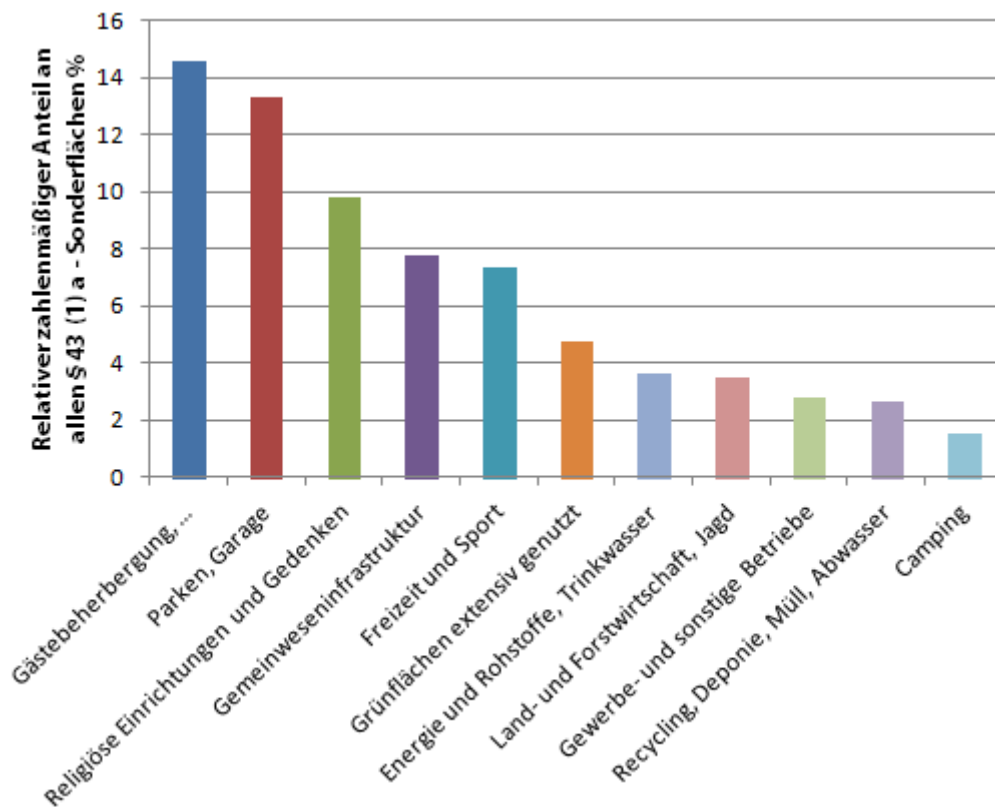


Abbildung 29: Relativer Anteil der thematischen Kategorien am gesamten § 43 Abs. 1 lit. a - Sonderflächenbestand (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)



22,55 Prozent der Gesamtfläche aller § 43 Abs. 1 lit. a - Sonderflächen bzw. 835 ha sind für Sport- und Freizeit gewidmet. Damit ist dieser Themenbereich bei Betrachtung der Flächenanteile eindeutig dominant. Die weiteren thematischen Kategorien ordnen sich zwischen 9,74 Prozent („Gemeinweseninfrastruktur“) und 1,22 Prozent („Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd“) ein. Die in der Anzahl der Widmungen größte Kategorie „Gästebeherbergung und Gastronomie“ tritt mit einer Fläche von 259,92 ha, das ist ein Anteil von 7,02 Prozent, in Erscheinung. (vgl. Tabelle 10 und Abbildung 30)

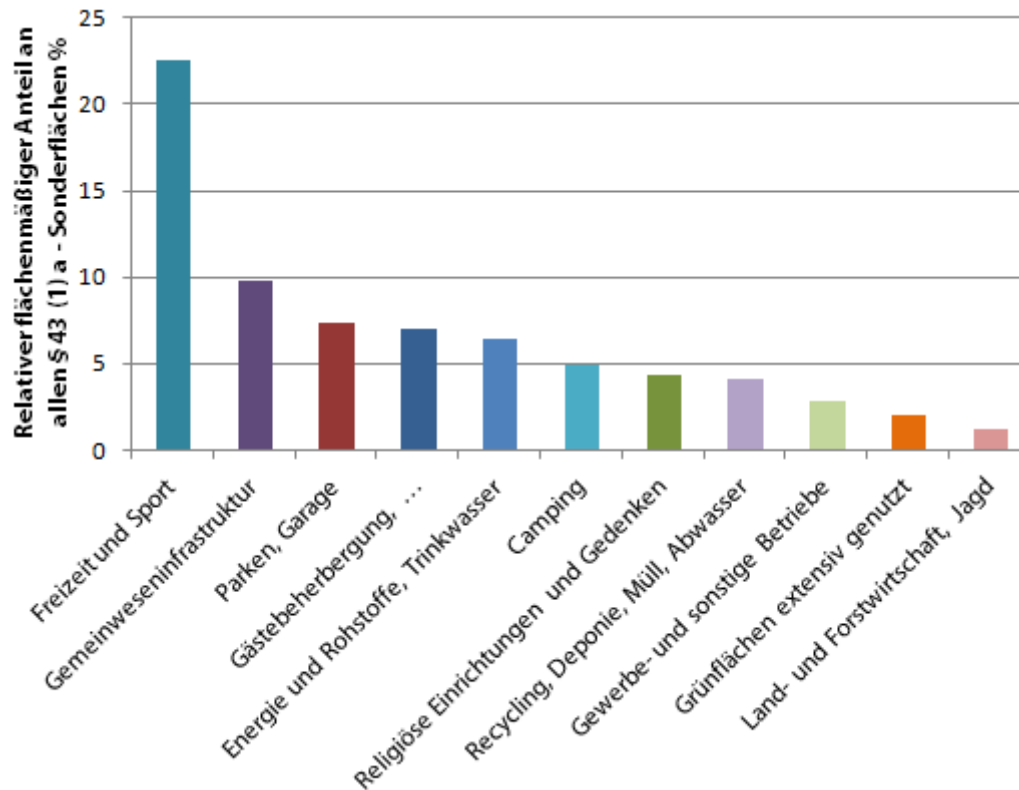


Abbildung 30: Relative Flächenanteile der thematischen Kategorien am Gesamtbestand der § 43 Abs. 1 lit. a - Sonderflächen (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

### Sonderflächen aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen (§ 43 Abs. 1 lit. b)

Es finden sich 246 Sonderflächen, die aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen ausgewiesen wurden im Datenbestand. Sie nehmen insgesamt eine Fläche von 78,11 ha ein. Anders als bei allen anderen Sonderflächenkategorien gilt die im § 43 Absatz 7 festgelegte Befristung für diese Sonderflächen nicht. Die festgelegten Verwendungszwecke variieren in sehr ähnlicher Form wie bei Sonderflächen nach § 43 Absatz 1 lit. a und beinhalten auch ähnliche bzw. gleiche Verwendungszwecke. Die meisten Festlegungen legen Nutzungen als extensiv oder intensiv genutzte Grünanlagen fest (110 Festlegungen als Grünanlagen oder ähnliches, 28 Festlegungen als Parkanlage oder ähnliches). Aber auch Nutzungen zur Gästebeherbergung oder –verpflegung sind in relativ hoher Anzahl in dieser Kategorie festgelegt (24 Widmungen). In Tabelle 11 sind die festgelegten, thematisch zusammengefassten Verwendungszwecke und ihr quantitatives Auftreten dargestellt. (vgl. Tabelle 11)

*Tabelle 11: Festlegungsinhalte der Sonderflächenkategorie nach TROG 2011 § 43 Abs. 1 lit. b, thematisch aggregiert (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)*

Anzahl	Festlegungsinhalte thematisch zusammengefasst
110	Grünanlage, Grünfläche, Grüngürtel, Grünzug, Böschung, erhaltenswerter Baumbestand
28	Park, Parkanlage
24	Apartmenthotel, Gästepension, Hotel, Gastgewerbebetrieb; jeweils mit diversen Festlegungen
7	Parkplatz
7	Schulzentrum für öffentliche Schulen
6	Windschutzstreifen
5	Dorfplatz, Gemeindeplatz
3	Erholungswald, Erholungswald mit touristischer Nutzung
3	Grünanlage in Kombination mit Spielplatz
2	Holzlagerplatz
2	landwirtsch. Hofstelle; jeweils mit diversen Festlegungen
2	Parkanlage mit Kinderspielplatz
1	Bauhof, Zimmerei
1	Betonmischanlage
1	Dienstleistungszentrum
1	Festung
1	Feuerwehr
1	Grünanlage, Musikpavillon und Parkplatz
1	Holzdrift
1	Kirche, Grünanlage
1	Kurzentrums
1	Pferdestall mit Tenne und Aufenthaltsräume für Reitstall
1	Raftingmanipulationsfläche
1	Retentionsbecken
1	Sichtschutzstreifen
1	Skateboardplatz
1	Stadtplatz mit Tourismusbüro, Kiosk, Kaffeeterrasse und Parkplatz
1	Waldkinderspielplatz
1	Werstoffsammlinsel

## Analyse der Sonderflächen mit vordefinierten Verwendungszweck

In diesem Abschnitt erfolgt eine qualitative, deskriptive Auswertung der Sonderflächenwidmungen, die im TROG 2011 mit einem genauen Verwendungszweck definiert werden. Neben diesem bereits vorgegebenen Verwendungszweck besteht laut § 43 Abs. 7 auch für diese Widmungskategorien die Möglichkeit noch weitere Festlegungen im Zuge der Widmung vorzunehmen. Zudem sind je nach Widmungskategorie gewisse Festlegungen gesetzlich zwingend oder nach Bedarf anzugeben.

### Sonderflächen für Hofstellen (§ 44)

Im Datensatz sind 1839 Sonderflächenwidmungen für Hofstellen enthalten. (vgl. Tabelle 8) Damit ist diese Kategorie die am zweithäufigsten ausgewiesene Sonderflächenart. Fast 80 Prozent der Widmungen enthält keinerlei weitere Festlegungen. 371 Sonderflächen für Hofstellen weisen einen mittels Festlegung enger definierten Verwendungszweck auf. (vgl. Tabelle 12)

Tabelle 12: Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Hofstellen (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Anzahl	Festlegungsinhalte
1468	Keine weiteren Festlegungen
371	Weitere Festlegungen, z. B. <ul style="list-style-type: none"><li>- [98] Festlegung der gewerblichen Nebennutzung „Zimmerei“, „Tischlerei“, „Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte“, „Massage- und Kosmetikbetrieb“, Gästebeherbergung, Camping, Gastgewerbe, Versicherungsbüro, Hofausschank, Ferienwohnungen, Brennerei, KFZ-Werkstätte, u. ä.</li><li>- [76] Festlegung zulässige Wohnnutzfläche</li><li>- [31] Verwendungszweck Austraghäuser</li><li>- [16] Hinweis zur Zugehörigkeit zu einer Hofstelle</li></ul>

### Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung (§ 45)

Drei Widmungen weisen Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung aus. (vgl. Tabelle 8) Im Gesetz sind dieselben möglichen Festlegungen wie für Sonderflächen für Hofstellen definiert. Nur eine Widmung enthält eine Festlegung, wobei die Tierhaltung von max. 350 Stück Schweinen für zulässig erklärt wird.

### Sonderflächen für Austraghäuser (§ 46)

328 Widmungen sind Sonderflächen für Austraghäuser, wobei größtenteils keine weiteren Festlegungen gemacht werden. (vgl. Tabelle 8) In 28 Fällen wird eine Nebennutzung definiert, wobei es sich meist (in 24 Fällen) um Garagen handelt. Vier Widmungen enthalten eine Festlegung über die zulässige maximale Wohnnutzfläche. (vgl. Tabelle 13)

Tabelle 13: Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Austraghäuser (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Anzahl	Festlegungsinhalte
297	Keine weiteren Festlegungen
31	Weitere Festlegungen, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>- [28] Festlegung der landwirtschaftlichen Nebennutzung „landwirtschaftlich genutzte Garagen“, „Garagen“, „Bauernladen und Jausenstation“, „Verarbeitungs- und Kühlraum“</li> <li>- [4] Festlegung zulässige Wohnnutzfläche</li> </ul>

### Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude (§ 47)

1522 Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude sind im Datensatz enthalten. (vgl. Tabelle 8) Damit ist diese Kategorie die am dritthäufigste ausgewiesene Sonderflächenkategorie. Die Mehrzahl der Widmungen enthält Festlegungen, die den genaueren Verwendungszweck enger fassen, lediglich 91 Widmungen haben keinen Festlegungstext. Wie dem Gesetz entsprechend, sind in den Festlegungen landwirtschaftliche Verwendungszwecke enthalten, wobei die Flächennutzungen Stall, Lager (Stadel, Schuppen, Lager, Abstellraum) und Almgebäude besonders häufig in Erscheinung treten. (vgl. Tabelle 14)

Tabelle 14: Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Anzahl	Festlegungsinhalte
91	Keine weiteren Festlegungen
1431	Weitere Festlegungen, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>- [326] Schuppen</li> <li>- [322] Stallgebäude</li> <li>- [250] Lagerung von diverssem Gut</li> <li>- [171] Almgebäude</li> <li>- [160] Garagennutzung</li> <li>- [145] Stadel</li> <li>- [120] Kochhütte</li> <li>- [65] Wirtschaftsgebäude</li> <li>- [23] Hirtenhütte oder –unterstand</li> <li>- [2] Austraghaus</li> </ul>

### Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 48)

Insgesamt existieren 179 Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe. (vgl. Tabelle 8) Laut TROG 2011 ist es zwingend erforderlich, im Rahmen der Widmung die zulässige Höchstzahl an Betten und Beherbergungsräume für Gäste festzulegen. 114 Widmungen enthalten genau diese zwingend erforderlichen Festlegungen, wobei der genaue Wortlaut variiert. Zusätzlich wird im TROG auch noch die Option gegeben, die höchstzulässige Gebäudeanzahl und das Mindestausmaß von Flächen für zusätzliche Gästeangebote festzulegen. Nur drei Festlegungen legen die höchstzulässige Gebäudeanzahl fest. Ein Mindestausmaß von Flächen für zusätzliche Gästeangebote wird in keinem Fall festgelegt. Drei Widmungen weisen nicht das gesetzliche Minimum an Festlegungen auf, 59 Widmungen enthalten noch zusätzliche Festlegungen. (vgl. Tabelle 15)

Tabelle 15: Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Anzahl	Festlegungsinhalte
3	Keine weiteren Festlegungen bzw. lediglich zulässige Höchstzahl an Betten
114	zulässige Höchstzahl an Betten und Räumen zur Beherbergung von Gästen
3	zulässige Höchstzahl an Betten und Räumen zur Beherbergung von Gästen und zusätzlich höchstzulässige Gebäudezahl
59	<p>zulässige Höchstzahl an Betten und Räumen zur Beherbergung von Gästen und weitere Festlegungen, z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [22] Hotelname</li> <li>- [15] Floskeln wie „zwingende Kombination mit Widmung X“, „in Verbindung mit Stammbetrieb“, „zur gemeinsamen Führung im Rahmen desselben Betriebes,</li> <li>- [13] Zusätzliche Nutzungen (Schischule, Campingplatzrezeption, Sportgeschäft, Kurbetrieb, Kirche, Freizeiteinrichtungen, Betriebsgebäude für einen Campingplatz, Gebäudetyp (Hotel, Jugendherberge, Holzblockhaus), Reithalle, Tennisanlage, Schulungszentrum, Freizeitzentrum, Personalzimmer, Aufenthalts- und Seminarräume, Restaurant, Bar, Diskothek, Wohnung für Betriebsinhaber, Autoabstellplätze, Buszufahrten, Erlebnisbad mit Sport-, Wellness-, Gesundheits- und Therapieeinrichtungen, gastgewerblicher Nutzung, Parkgarage, Schrägaufzug, erforderliche Nebeneinrichtungen, insbesondere Schischulgebäude, Tennis- und Minigolfanlage, Frisör und Nebeneinrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Autoabstellplatzanlagen, Kurpark udgl.)</li> <li>- [5] Grundstücksnummer</li> <li>- [5] Widmungskürzel, fortlaufende Widmungsnummer</li> <li>- [1] Zulässige Freizeitwohnsitze</li> </ul>

### Sonderflächen für Handelsbetriebe (§ 48a)

Insgesamt sind im Datenbestand 101 Sonderflächenwidmungen für Handelsbetriebe ausgewiesen. (vgl. Tabelle 8) Bei dieser Widmungskategorie können der Betriebstyp und das zulässige Höchstausmaß an Kundenfläche festgelegt werden. Zudem kann bestimmt werden ob Lebensmittel angeboten werden dürfen. Falls ein Lebensmittelangebot zulässig ist, muss das zulässige Höchstausmaß an Kundenfläche für dieses Angebot festgelegt werden. (vgl. Tabelle 16)

Tabelle 16: Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Handelsbetriebe (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Anzahl	Festlegungsinhalte
5	Keine weiteren Festlegungen
73	<p>Zumindest eine der gesetzlich vordefinierten Festlegungen Teilweise in Kombination mit weiteren Festlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [6] Konkretisierung der Nutzung z.B. „Sportgeschäft“ „Drogerie, Textil-, Elektro- und Computermarkt, Installationsbedarf, Geschenkartikel und Friseursalon“</li> <li>- [5] Sonstige Vorgehensweisen z. B. „in Zusammenhang mit dem Sportgeschäft auf dem Nachbargrundstück“ „Fläche gilt gemeinsam für Handelsbetrieb im KG, EG u. 1. OG“</li> <li>- [4] Namentliche Erwähnung einzelner Geschäfte z.B. „Hofer“, „M-Preis“</li> </ul>
22	Allgemeine Festlegungen, teilweise mit Konkretisierung der Nutzung wie „Verbrauchermarkt“, „Lebensmittelmarkt“, „Handelsbetrieb“, „Gartencenter“, „Baumarkt“
1	Namentliche Erwähnung einzelner Geschäfte „Raiffeisen Ware Austria AG (Filiale Lagerhaus)“

## Sonderflächen für Einkaufszentren (§ 49)

Insgesamt sind im Datensatz 226 Sonderflächenwidmungen für Einkaufszentren vorhanden. (vgl. Tabelle 8) Laut TROG 2011 ist bei der Widmung der zulässige Betriebstyp, das zulässige Höchstausmaß an Kundenfläche festzulegen. Zudem ist genauer zu bestimmen, ob Lebensmittel angeboten werden dürfen, und gegebenenfalls das zulässige Höchstausmaß an Kundenfläche für den Lebensmittelverkauf festzulegen. In 43 Fällen sind lediglich der Betriebstyp und das Höchstausmaß an Kundenfläche angegeben. 26 Widmungen weisen zusätzlich zu diesen Angaben noch den Hinweis auf, dass keine Lebensmittel angeboten werden dürfen. Dies geschieht wiederum in verschiedensten Wortlauten. Bei 108 Festlegungen ist über den Betriebstyp und die Kundenfläche hinaus noch ein Höchstausmaß an Kundenfläche für den Lebensmittelverkauf, wiederum in verschiedensten Wortlauten angegeben. Der explizite Hinweis, dass Lebensmittel angeboten werden dürfen fehlt dabei bei diesen Festlegungen. Drei Widmungen entbehren den gesetzlich geforderten Festlegungen komplett oder sind lediglich auf den Betriebstyp beschränkt. 46 Widmungen enthalten noch diverse zusätzliche Festlegungen. (vgl. Tabelle 17)

Tabelle 17: Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Einkaufszentren (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Anzahl	Festlegungsinhalte
3	Keine der geforderten Festlegungen bzw. nur Betriebstyp
43	Betriebstyp und Kundenfläche
26	Betriebstyp, Kundenfläche und Festlegung, dass keine Lebensmittel angeboten werden
108	Betriebstyp, Kundenfläche und das Höchstausmaß an zulässiger Kundenfläche für Lebensmittel
46	Betriebstyp, Kundenfläche, das Höchstausmaß an zulässiger Kundenfläche für Lebensmittel und zusätzliche Festlegungen, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>- [9] Namentliche Erwähnung einzelner Geschäfte (Hofer, M-Preis, ...)</li> <li>- [8] Gesamtnutzungsfläche</li> <li>- [6] Vorgehensweisen („Für die Bemessung d. Kundenfläche sind d. Kundenflächen im EG und aller darüber liegender Geschäfte zusammenzuzählen“, „im Rahmen eines C&amp;C-Marktes mit Beschränkung des Kundenkreises auf gewerbliche Wiederverkäufer“)</li> <li>- [5] Adressen</li> <li>- [5] Erwähnung (zusätzlicher) Nutzungen</li> <li>- (Tankstelle, kein Shop, kein Gastronomiebetrieb, reine PKW-Tankstelle ohne Schnellläufer zur Betankung von LKW, Apotheke, PKW-Waschanlage)</li> <li>- [5] Kundenfläche für einzelne Geschäfte („ max. 800 m<sup>2</sup> (M-Preis), max. 800 m<sup>2</sup> (Hofer), max. 800 m<sup>2</sup> (Lidl), max. 1.434 m<sup>2</sup> (Eurospar)“)</li> <li>- [1] Zahl der Stellplätze</li> <li>- [1] Grundstücksnummer</li> </ul>

## Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen (§ 49a)

Es ist eine Widmung als Sonderfläche für UVP-pflichtige Anlagen vorhanden. (vgl. Tabelle 8) Konkret lautet die Festlegung, die im Rahmen dieser Widmung vorgenommen wurde: „Golfclubhaus mit Betreiberwohnung und gewerblicher Beherbergung mit max. 60 Gästebetten“.

### Sonderflächen für Tankstellen (§ 49b)

Insgesamt sind im Datenbestand 85 Sonderflächenwidmungen für Tankstellen enthalten. (vgl. Tabelle 8) 59 dieser Widmungen enthalten keine weiteren Festlegungen. Falls weitere Festlegungen vorhanden sind, enthalten sie Ort- oder Adressbezeichnungen, Firmen- oder BetreiberInnennamen, zusätzliche Verwendungszwecke oder sonstige Detailbeschreibungen der Tankstelleninfrastruktur. (vgl. Tabelle 18)

Tabelle 18: Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Tankstellen (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Anzahl	Festlegungsinhalte
59	Keine weiteren Festlegungen
26	Weitere Festlegungen, z. B. <ul style="list-style-type: none"><li>- [12] Zusätzliche Nutzungen, evtl. mit Flächenfestlegungen z. B. „Lager, Kfz-Garage u. Parkplätze“, „mit Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel und Sonnenstudio mit Fußpflege“, „Shop (max Kundenfläche 200 m<sup>2</sup>)“</li><li>- [8] Ortsbezeichnungen, Adressen z. B. „AGIP Allgäuerstraße“, „Gewerbegebiet Stegen“, „Lechner Ehrenbergstraße“, „Tankstelle Stanzach“</li><li>- [5] Name der TankstellenbetreiberInnenfirma z. B. „Gutmann“-Tankstelle“, „AGIP Allgäuerstraße“</li><li>- [5] Beschränkung der Tankstelleninfrastruktur z. B. „maximal eine LKW Zapfsäule mit einer Durchflussmenge von <math>\geq 90</math> l/min zulässig“</li></ul>

### Sonderflächen für Sportanlagen (§ 50)

Das Flächenausmaß der Sonderflächenkategorie für Sportanlagen ist mit über 8000 ha am höchsten. (vgl. Tabelle 8) Es sind 1.143 derartige Widmungen ausgewiesen, die bis auf 20 Widmungen jeweils einen genaueren Verwendungszweck in einer Festlegung enthalten. Häufige Verwendungszwecke sind Flächen für Schiinfrastruktur, Tennisanlagen, Golfanlagen und Badeanlagen. Auch ein offener Verwendungszweck als „Sportanlage“ oder „Sportplatz“ ist häufig festgelegt. Unter anderem sind auch sehr viele Schipisten in dieser Kategorie enthalten, ein Umstand der das hohe Flächenausmaß mitbegründet. (vgl. Tabelle 19)

Tabelle 19: Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Sportanlagen (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Anzahl	Festlegungsinhalte
20	Keine weiteren Festlegungen
1.123	Weitere Festlegungen, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>- [437] Infrastruktur für den alpinen Schisport</li> <li>- [228] Sportanlagen, Sportzentrum, Sportplatz</li> <li>- [92] Anlagen für den Golfsport</li> <li>- [87] Tennisanlagen</li> <li>- [50] Badeanlagen</li> <li>- [39] Pferdereitanlagen</li> <li>- [34] Fussballanlagen</li> <li>- [32] Eissportanlagen</li> <li>- [20] Rodelanlagen</li> <li>- [20] Hochseilgarten</li> <li>- [9] Grünanlage oder Grünzug</li> </ul>

### Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe (§ 50a)

Im Datensatz sind acht Widmungen für Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe enthalten. (vgl. Tabelle 8) Vier davon weisen keine weiteren Festlegungen auf. Drei bestimmen einen konkreten Verwendungszweck, während eine Festlegung gewisse Flächennutzungen ausschließt. (vgl. Tabelle 20)

Tabelle 20: Festlegungen in Verbindung mit Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe (Quelle: Eigene Darstellung nach Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris 2015)

Anzahl	Festlegungsinhalte
4	Keine weiteren Festlegungen
4	Weitere Festlegungen, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>- [3] Genaue Definition der Nutzung in der Festlegung, konkret „Schotterabbau“, „Schotteraufbereitung, Sortierung und Lagerung“ und „Schotteraufbereitungsanlage“</li> <li>- [1] Festlegung von konkreten Nutzungen, die nicht zulässig sind, konkret „Müllverbrennungsanlagen sowie Mülldeponien - Alt- und Wertstoffdeponien“, sonst keine Festlegung</li> </ul>

### 5.3. Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Datensatz sind über ein Fünftel aller Widmungen in Tirol Sonderflächen (absolute Zahl: 14.727), wobei Sonderflächen für standortgebundene und -geeignete Vorhaben eindeutig am häufigsten gewidmet wurden (über 57 %).

Sonderflächen nehmen über ein Drittel der nicht zum Freiland gehörenden Flächen ein. Die durchschnittliche Sonderfläche ist mit 0,9 ha größer als die durchschnittliche Baulandfläche mit 0,6 ha, was auf die heterogenen Verwendungszwecke und die damit einhergehenden sehr unterschiedlichen Flächenerfordernisse zurückzuführen ist. So sind etwa in der Sonderflächenkategorie für Sportanlagen sehr weiträumige Gebiete gewidmet, was zu einer sehr hohen Durchschnittsfläche dieser Kategorie von 7,17 ha führt.



Sonderflächen für standortgebundene oder -geeignete Vorhaben (§ 43 Abs. 1 lit. a) dienen in hoher Anzahl der Bereitstellung von Flächen für „Gästebeherbergung und Gastronomie“, „Parken und Garage“ sowie „Religiösen und Gedenkrichtungen“. Die größten Flächen sind demgegenüber für die Verwendungszwecke „Freizeit und Sport“, „Gemeinweseninfrastruktur“ und wiederum „Parken und Garage“ gewidmet.

Sonderflächen des § 43 Abs. 1 lit. b (Sonderflächen aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen) sind grundsätzlich viel seltener gewidmet als Sonderflächen für standortgebundene oder -geeignete Vorhaben (§ 43 Abs. 1 lit. a). Am häufigsten sind sie für die Nutzung als „Grünfläche“ vorgesehen.

Sonderflächen mit gesetzlich vordefiniertem Verwendungszweck enthalten sehr häufig detaillierte zusätzliche Festlegungen, die den Festlegungen der nicht vordefinierten Sonderflächen ähneln. Die gesetzlich zwingenden oder nach Bedarf geforderten Festlegungsinhalte sind im Wortlaut häufig sehr unterschiedlich.

Grundsätzlich ergibt sich zusammenfassend für alle Sonderflächenkategorien eine breite Vielfalt an unterschiedlichen Festlegungen, die in manchen Fällen über die räumlich-funktionelle Gliederungs- aufgabe hinaus zu reichen scheinen. Bei manchen Festlegungen ist zudem ein eventueller Vorgriff auf das Bauverfahren festzustellen. Zur Illustration sind folgend einige Beispiele aus der § 43 Abs. 1 lit. a - Sonderflächenkategorie angeführt:

- Mitarbeiterparkplatz der Fa. XXXLutz GmbH
- Einrichtung zur Nachsorge und Therapie - mit Ausnahme Drogenkranke
- Kiosk mit Lottoannahmestelle, Tabaktrafik und Einzelhandel
- Eseltherapiestall
- Relaxgarten mit Kapelle
- Umgebungswald
- Sonderfläche Raststätte mit Terrasse, Kinderspielplatz und max. 70 Parkplätzen, sowie Nebengebäude und Nebenanlagen (sofern zur Raststätte zugehörig) und max. 20 LKW/Bus Parkplätze für den Betrieb der Raststätte und Tankstelle
- Betriebsgebäude mit Gastlokal ohne Beherbergung Gastlokal: 35 Sitzplätze, Terrasse: 20 Sitzplätze
- Jagdhütte mit einem Ausmaß von 7,0m x 6,2m sowie einer angebauten Terrasse

Zudem existieren Festlegungen, die den von Giese definierten Anforderungen (vgl. Kapitel 2) nicht gerecht werden. Der Verwendungszweck ist entweder nicht klar zu bestimmen oder abzugrenzen oder der Detaillierungsgrad ist zu gering, wodurch „Vorhaben ganz unterschiedlicher Art, Größenordnung und Störungsgrades“ (Giese 2013: 235) ermöglicht werden. Folgend angeführt seien auch hier einige Beispiele aus der § 43 Abs. 1 lit. a -Sonderflächenkategorie:

- Freizeit- und Erholungsgebiet
- Fremdenverkehr
- Funpark
- Tourismusbetrieb

## 6. Ansatzpunkte und Ausblick

### 6.1. Kritische Betrachtung der Analyseergebnisse und mögliche Ansatzpunkte

#### **Ansatzpunkte Regelungsperspektive und –tiefe**

Ein Befund der Analyse des Sonderflächendatenbestandes ist der hohe Detaillierungsgrad, der mit manchen Widmungen und deren Festlegungen verbunden ist. Wie bereits erwähnt, werden zum Teil Namen von Betrieben, BetreiberInnen oder Geschäftstypen festgelegt.

#### Zukunftsperspektive statt Bestandsbeschreibung

Diese Detailtiefe, die theoretisch festlegt, wie etwa ein zukünftiges Hotel auf einer Fläche zu bezeichnen ist, deutet auf eine Tendenz der Bestandsbeschreibung bzw. auf ein sehr konkretes Projekt hin. Wie bereits in Kapitel „Theoretische Einführung zum Konzept der Sonderwidmung“ ausgeführt, ergibt sich aus dem Wesen der Sonderwidmung eine ausgeprägte Anlassbezogenheit. (vgl. Kanonier 2009: 308 – 309, 314 - 318, Giese 2013: 226) Jedoch sollte dabei die Zukunftsperspektive nicht vernachlässigt werden und so auch die Festlegung nicht im unnötigen Maße für mögliche zukünftige Entwicklungen einschränkend wirken. Zudem ist der sich eventuell ergebende zusätzliche Aufwand für die prüfende Behörde zu berücksichtigen, wenn dadurch im gehäuften Maße Umwidmungen notwendig werden. Der Verwendungszweck sollte „hinreichend bestimmbar und abgrenzbar“ (Giese 2013: 235) sein, jedoch nicht über das wesentliche und raumordnungsfachlich Bedeutsame, nämlich den Verwendungszweck an sich mit jeglicher raumrelevanter Konkretisierung, hinausführen.

#### Regelungstiefe evaluieren

Als Verordnung ist der Flächenwidmungsplan ein generell-abstraktes Planungsinstrument, im Verfahren herrscht lediglich „eingeschränkte Beteiligungsmöglichkeit“ (Kanonier 2009: 319). Da Festlegungen bezüglich Sonderflächen jedoch oft schon sehr detaillierte Sachverhalte regeln, ergibt sich aus planungsrechtlicher Sicht eine ungünstige Situation für planbetroffene Personen. Solange die Verfahren in dieser Art bestehen, ist deshalb eine erhöhte Achtsamkeit bezüglich der Regelungstiefe des Flächenwidmungsplanes sinnvoll.

Besonders zu überprüfen ist in dieser Hinsicht, welche Inhalte prinzipiell auch im Bauverfahren geregelt werden können. So treten im analysierten Datensatz mitunter Sonderflächen mit einem baulichen Verwendungszweck auf, die auch schon die damit verbundenen Abstellmöglichkeiten für Kfz in der Festlegung bestimmen. Da die TBO 2011 jedoch „für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benützer und der Besucher der betreffenden baulichen Anlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen geeignete Abstellmöglichkeiten [...] in ausreichender Anzahl und Größe“ vorsieht, greift eine solche Festlegung dem Bauverfahren vor und bietet an dieser Stelle zudem weniger rechtliche Möglichkeiten für Betroffene. Auch hier sei zudem wieder auf den zusätzlichen Aufwand für die prüfende Behörde hingewiesen, wenn aufgrund der hohen Detaillierung im gehäuften Maße Umwidmungen notwendig werden.

## Ansatzpunkte Wortlaut der Festlegungen

Wie gesetzlich vorgegeben, weisen § 43-Sonderflächen Festlegungen mit der Bestimmung des Verwendungszweckes auf. Auch Widmungen, die anderen Sonderflächenkategorien zuzuordnen sind, enthalten teilweise neben den gesetzlich vordefinierten Inhalten weitere Festlegungen. Der Inhalt aller Festlegungen variiert in Ausführlichkeit, Aufbau und Wortwahl.

### Verzicht auf konkrete (BetreiberInnen-)Namen

In vielen Sonderflächenkategorien kommt es zu Festlegungen, die detaillierte Namen, etwa von Hotels, Cafés, Supermarktketten oder Religionsgemeinschaften enthalten. Beispiele sind „Wellnesshotel und Residenz Vier Jahreszeiten“, „max. 800m<sup>2</sup> (M-Preis)“ oder „Türkisches Islamisches Kultur- und Religionszentrum“. Dies geht über die grundsätzliche Aufgabe des Flächenwidmungsplanes der räumlich-funktionellen Untergliederung des Gemeindegebietes hinaus. Die Rechtswirkung dieser Details ist grundsätzlich zu hinterfragen. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass Bauvorhaben, die dem Flächenwidmungsplan nicht entsprechen, im baubehördlichen Verfahren abzuweisen sind und somit bezüglich der betreffenden Flächen theoretisch eventuell erst eine Widmungsänderung durchgeführt werden müsste, würde sich etwa der Name des Hotels im konkreten Fall doch einmal ändern. (vgl. TBO § 3 Abs. 1; Müller 2014: 110) Dies würde, wie bereits im vorigen Ansatzpunkt angesprochen, zu zusätzlichem Behördenaufwand führen.

### Verzicht auf Nennung detaillierter Geschäftstypen

In einigen Festlegungen, vor allem in den Sonderflächenkategorien für Einkaufszentren und Handelsbetrieben, aber auch in anderen Kategorien, werden bestimmte Geschäftstypen vorgeschrieben. Beispiele sind „Drogerie, Textil-, Elektro- und Computermarkt, Installationsbedarf, Geschenkartikel und Friseursalon“, oder „Sportgeschäft“. Ähnlich wie bei der Nennung von BetreiberInnen, stellt sich auch hier die Frage, ob die eigentliche Funktion des Flächenwidmungsplanes übertroffen wird und ob eine solche Einschränkung sinnvoll ist. Zumindest bei Gastgewerbebetrieben sei die Beschränkung auf eine Betriebsart im Sinne der Gewerbeordnung laut Giese verfassungsrechtlich bedenklich. (vgl. Giese 2013: 235)

### Verzicht auch Ortsbezeichnungen

Auch Ortsbezeichnungen und Adressangaben sind in manchen Festlegungen zu finden. So existieren etwa die Festlegungen „Tankstelle Stanzach“, „Recyclinghof Brandenburg“ oder „JET Innsbruckerstraße“. Da jede Widmung durch den Flächenwidmungsplan genau verortet ist, sind diese Inhalte grundsätzlich obsolet.

### Einheitlicheres Schema für gesetzlich definierte Festlegungsinhalte

Bei Sonderflächen für Einkaufszentren, Handelsbetriebe und Beherbergungsgroßbetriebe sind mögliche oder zwingend erforderliche Festlegungsinhalte gesetzlich bestimmt. Dabei treten in der Analyse des Datenbestandes etliche Variationen in Aufbau und Wortlaut dieser Festlegungen zu Tage. Zum Beispiel existieren etliche Varianten bezüglich der Festlegung ob Lebensmittel in einem Einkaufszentrum angeboten werden dürfen, wie etwa „keine Lebensmittel zulässig“, „keine Lebensmittel“, „das Anbieten von Lebensmittel ist nicht zulässig“, „davon keine Kundenfläche Lebensmittel“ oder „ohne Lebensmittel“. Hier drängt sich, vor allem in Bezug auf eine effiziente

Auswertungsmöglichkeit der Daten, der Ansatzpunkt einer Vereinheitlichung dieser Festlegungsinhalte auf.

#### Bei identen Nutzungen denselben Verwendungszweck festlegen

Innerhalb einer Gemeinde aber auch landesweit herrscht eine Variationsvielfalt bei der Benennung des Verwendungszweckes. Ob „Lagerschuppen“, „Lagerhütte“ oder „Lagerstadel“ – gemeint ist immer derselbe Verwendungszweck. Landesweit sind dazu etliche Beispiele zu finden. Da die Gemeinde die Festlegungen trifft, ist nachzuvollziehen, dass eine Zusammenschau diesbezüglich schwierig ist. Doch treten auch Fälle auf, in denen in einer Gemeinde idente Nutzungen verschiedentlich benannt werden. So ist etwa in der Legende des Flächenwidmungsplanes einer Tiroler Gemeinde unter dem Legendeneintrag „Tiefgarage, Parkplatz“ auch der Eintrag „Tiefgarage und Parkplatz“ zu finden. Durch eine gemeindeinterne Abstimmung könnte so in manchen Fällen der ohnehin meist große Umfang der Legende etwas reduziert werden.

#### Zu allgemein gehaltene Festlegungsinhalte vermeiden

Der Verwendungszweck von Sonderwidmungen ist laut Giese (2013: 235) so zu gestalten, dass er „hinreichend bestimmbar und abgrenzbar“ (Giese 2013: 235) ist. Zudem sollte der Wortlaut nicht in einem Ausmaß allgemein gehalten werden, dass verschiedenste Vorhaben ganz unterschiedlichen Charakters zulässig wären. Im Datensatz könnte dies für einzelne Festlegungen, wie etwa für die § 43 Abs. 1 lit. a -Sonderflächenfestlegungen „Freizeit- und Erholungsgebiet“, „Fremdenverkehr“ oder „Funpark“ zutreffen.

Im Zusammenhang mit all diesen Ansatzpunkten bezüglich des Wortlautes von Festlegungen ist es als sinnvoll zu erachten, einen Leitfaden für Gemeinden und PlanerInnen anzubieten und Empfehlungen für ein sinnvolles Detaillierungsmaß und mögliche Formulierungen zu geben. Da die Kompetenzlage den Gemeinden jedoch die Entscheidungsgewalt über den Wortlaut der Widmungen zuschreibt, ist der Aufwand solcher Maßnahmen eventuell nicht durch die Ergebnisse gerechtfertigt.

#### **Ansatzpunkte Sonderflächen aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen**

Der ausgewertete Datensatz der Flächenwidmung weist 246 Sonderflächen aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen (§ 43 Abs. 1 lit. b) aus. Dies ist ein relativer Anteil von 1,67 Prozent am gesamten Sonderflächenbestand. Die damit in Verbindung stehenden Nutzungen sind als heterogen zu charakterisieren und teilweise in ähnlicher oder identer Form in Festlegungen der § 43 Abs. 1 lit. a-Sonderflächen zu finden. Viele Festlegungen enthalten grünanlagen- oder parkähnliche Verwendungszwecke. Die Frist, die für alle weiteren Sonderflächenkategorien definiert ist, gilt für diese Kategorie nicht.

#### Widmungskategorie evaluieren

Da jegliche Widmung auf raumordnungsfachlichen Grundlagen fußen und mit den gesetzlichen Zielsetzungen übereinstimmen muss, sind die Bezeichnung der Kategorie und auch die Kategorie selbst zu hinterfragen. Giese erwähnt in diesem Zusammenhang folgendes: „Die Bezugnahme [...] auf ‚besondere raumordnungsfachliche Gründe‘ oder eine ‚sonstige besondere Bedeutung aus Sicht der Raumordnung‘ stellt [meines Erachtens] keine ausreichende Determinierung dar. Wie der VfGH herausgestrichen hat, handelt es sich bei Bezugnahmen in den ROG auf die ‚für die Raumplanung maßgebenden Verhältnisse‘ um eine Voraussetzung, die jedweder korrekten Planung zu Grunde liegen muss und daher eine Selbstverständlichkeit darstellt.“ (Giese 2013: 231-232) Auch die im

Gesetz getroffene Spezifizierung, dass diese Widmungsart „insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen“ angedacht ist, ist ein Widerhall der allgemein gültigen Kriterien. Der häufig festgelegte Verwendungszweck als Grünanlage oder ähnliches könnte zwar auf eine „Puffer“- und somit Konfliktvermeidungsfunktion hindeuten, doch könnte man solch eine Nutzung aus diesem Grund tendenziell auch als besonders für einen Standort geeignet betrachten. Auch andere Verwendungszwecke, wie etwa „erhaltenswerter Baumbestand“, „Schulzentrum“, „Dorfplatz“ oder „Parkplatz“ sind vermutlich ebenfalls mit dem Argument der Standorteignung durchsetzbar. Insbesondere da die Kategorie einen eher geringen Anteil am Gesamtbestand der Sonderflächen aufweist, ist eine Prüfung der Notwendigkeit als sinnvoll zu erachten.

#### Befristungsregelung evaluieren

Da die festgelegten Verwendungszwecke den Festlegungen anderer Sonderflächenkategorien ähnlich sind, ist in weiterer Folge auch eine Überprüfung der Befristungsbestimmung anzudenken und mögliche Situationen einer unnötigen Differenzierung und somit Ungleichbehandlung auszuschließen.

§ 43 Abs. 6 besagt, dass eine Widmung als Sonderfläche außer Kraft tritt, „wenn die Baubewilligung für ein dem festgelegten Verwendungszweck entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung erteilt wird, wenn eine Baubewilligung erlischt oder wenn mit der Ausführung eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung begonnen wird.“ Es stellt sich also die Frage, ob Sonderflächen mit einem nicht bewilligungs- bzw. anzeigepflichtigen Verwendungszweck überhaupt von dieser Frist betroffen sind. Falls nicht, wäre der Großteil der im Rahmen von Sonderflächen aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen ausgewiesenen Verwendungszwecke, nämlich Grünflächen, von vorneherein von der Frist nicht betroffen und das auch in einer anderen Kategorie nicht. Ist jedoch eine Beständigkeit dieser Widmungen aufgrund der Befristungsregelung nicht vorauszusetzen, ist für diese Widmungen mit solchen Verwendungszwecken eine Kategorie „für nichtbefristete Vorhaben“ zweckmäßig, jedoch grundsätzlich anders zu benennen.

#### **Ansatzpunkte Kriterien**

Wie in der Analyse der formellen Sonderwidmungen in den einzelnen österreichischen Bundesländern aufgezeigt, sind sehr unterschiedliche Kriterien, die die Zulässigkeit von Sonderwidmungen regeln, bestimmt (vgl. Kapitel 0). In Tirol sind neben den speziellen Kriterien für vordefinierte Verwendungszwecke und den allgemeinen Kriterien der Grundstückseignung (vgl. Kapitel 5) die Kriterien „besondere Standorteignung“, „Standortbindung“ und „besondere raumordnungsfachliche Gründe“ definiert.

#### Evaluierung der Kriterien

Wie bereits in einem separaten Ansatzpunkt ausgeführt, ist das Kriterium der „besonderen raumordnungsfachlichen Gründe“ grundsätzlich zu hinterfragen und in Verbindung mit der Befristung von Sonderflächen zu evaluieren.

In der Analyse des aktuellen Flächenwidmungsplanbestandes existieren etliche Nutzungen die mittels Sonderflächen festgelegt wurden, die grundsätzlich auch im Freiland realisierbar sind (z. B. § 43 Abs. 1 lit. a – Sonderflächen, thematische Kategorie „Grünflächen extensiv genutzt“ mit 75 ha, zudem

etliche Grünflächen in § 43 Abs. 1 lit. b - Sonderflächen). Ein Kriterium, das bestimmt, dass für Nutzungen die im Freiland realisiert werden können, keine Sonderwidmung in Anspruch genommen werden kann, würde zu einer Entlastung des bereits sehr umfangreichen Sonderflächenbestandes führen. Dies würde die Auffangfunktion von Sonderflächen auf das notwendige Maß straffen. In der BO für Wien etwa ist bestimmt, dass Sondergebiete für Grundflächen „für nicht unter eine andere Widmung fallende Nutzungen“ (§ 4 Abs. 2 lit. D BO für Wien) ausgewiesen werden können.

### **Ansatzpunkte Widmungssystematik**

Der bundesweite Vergleich der Flächenwidmungsplansysteme in Bezug auf Sonderwidmungen zeigt eine große Variantenvielfalt in Bezug auf Begriffe, Systemeinordnung, Definitionen, Regelungsinhalte und Signaturen. Insbesondere ist festzustellen, dass nicht in jedem Bundesland eine eigene Widmungshauptkategorie für Sonderwidmungen eingerichtet ist und je nach Bundesland unterschiedliche Nutzungen durch Sonderwidmungen Realisierung finden.

### Abstimmung zwischen den Bundesländern

Eine Abstimmung zwischen den Bundesländern bezüglich der Ausgestaltung der Widmungssysteme würde zu einer besseren und leichteren Verständlichkeit aller angewandten Systeme, sowohl für Laien als auch für ExpertInnen beitragen. Es wäre sinnvoll, Begrifflichkeiten, die den gleichen Sachverhalt definieren, auch einheitlich mit einem Begriff zu benennen. Darüber hinaus wären Kategorien, Definitionen, Regelungsinhalte und Signaturen, insbesondere auch im Bezug auf Sonderwidmungen, besser nachzuvollziehen, lägen sie einem einheitlicheren Schema zu Grunde. Bezüglich der Sonderwidmungen ist besonders der Umstand fragwürdig, dass manche Nutzungen, wie an der Nutzung Hofstelle in Freilandlage bereits aufgezeigt, in manchen Bundesländern einer formelle Sonderwidmung bedürfen und in anderen nicht. In diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll allgemeine Kriterien für die Anwendung von Sonderwidmungen zu definieren. Aufgrund der Kompetenzlage ist dieser Ansatzpunkt jedoch wohl nur schwer und wenn dann nur mit einem koordinierenden Organ umsetzbar.

### Widmungshauptkategorie für Sonderwidmungen beibehalten

Wie die theoretische Auseinandersetzung zeigt, liegt es im Wesen der Sonderwidmungen punktuelle und sehr konkrete Nutzungen zu ermöglichen. Dies ist eine Eigenheit dieser Widmungsart und steht im Kontrast zu den generell gehaltenen Nutzungsvorgaben der anderen Widmungsarten. Eine eigene Widmungshauptkategorie für Sonderwidmungen ist als sinnvoll zu erachten, da so auf einfachem Weg einheitliche Kriterien für alle Sonderwidmungen definiert werden können und eine bessere Übersicht über alle Sonderwidmungen im System erreicht werden kann. Die bei der Einführung der Sonderflächen als Widmungshauptkategorie kundgetane Absicht „der Eigenart der Widmung als Sonderfläche“ (Amt der Tiroler Landesregierung 1993: 80) Rechnung zu tragen, kann so als erfüllt gesehen werden. Wie durch die bundesweite Analyse gezeigt, sind verschiedenste Nutzungen mit Sonderwidmungen verbunden. Abgesehen von Wien und Tirol, sind formelle Sonderwidmungen entweder im Bauland, in Freiland- bzw. Grünlandkategorien oder alternativ in beiden Widmungshauptkategorien zu finden. Da Sonderwidmungen eine heterogene Gruppe an Nutzungen ermöglichen, treten bei diesen Systemen teilweise Konstellationen auf, die nicht auf Anheb nachvollziehbar sind und den baulichen Charakter einer Nutzung verklären können (z. B. Sozialzentrum auf Freiflächenwidmung in Vorarlberg, vgl. Kapitel 0).

## 6.2. Resümee und Ausblick

Da der Raum ein knappes Gut ist, in dem auch weiterhin ein hoher Konkurrenzdruck der Nutzungen herrschen wird, werden auch passgenaue, projektbezogene Widmungsfestlegungen in Zukunft höchst relevant bleiben. Dies trifft wohl besonders auf Tirol zu, ist es doch ein Land, in dem der Dauersiedlungsraum durch die Topographie äußerst beschränkt ist. In der vorgenommenen Datenanalyse zeigen sich dementsprechend der Trend zu passgenauen Widmungen und das bereits beachtliche Ausmaß der Sonderflächen in Tirol.

Das Instrument des Flächenwidmungsplanes ist in einem Spannungsfeld zwischen Detaillierung und generellen Nutzungsvorgaben begriffen und aufgrund seiner Rechtswirkung mit besonderer Bedachtnahme und Vorsicht bei der Ausgestaltung zu würdigen. Es gilt, eine verstärkte raumplanerische Auseinandersetzung mit der Rolle des Flächenwidmungsplanes und seinem Verhältnis zu anderen Instrumenten anzuregen und das Instrumentarium der Raumplanung den Herausforderungen der Zukunft anzupassen. Insbesondere ist auch ein Diskurs über die Beziehung des Raumordnungsrechtes zum Baurecht zu fördern, in dem Grenzbereiche bezüglich der Regelungsinhalte diskutiert und abgesteckt werden.

Aus Sicht der Autorin ist es notwendig, den planerischen und planungsrechtlichen Diskurs verstärkt auf die Thematik der Sonderwidmungen zu lenken. Die theoretischen Grundlagen dazu sind spärlich. Eine breite Auseinandersetzung, welche Konsequenzen der Trend zu Sonderwidmungen in allen Bundesländern Österreichs mit sich bringt, wäre mit Hinblick auf eine nachhaltige Raumentwicklung dringend notwendig.

Eine vertiefte Analyse der Sonderwidmungen bietet reiches Erkenntnispotential. Dieses konnte im Rahmen dieser Arbeit für das Bundesland Tirol ausgeschöpft werden. Die Variantenvielfalt in den Widmungssystemen der Bundesländer bot jedoch keine Möglichkeit einer vertieften, datenbasierten Auswertung aller Länder. Weitere diesbezügliche Forschungstätigkeiten sind deshalb geboten, nicht zuletzt um einen datenbasierten Vergleich zu ermöglichen.

## Quellen

Adamovich, L. et al. (2009): Österreichisches Staatsrecht. Band 4: Allgemeine Lehren des Verwaltungsrechts. Springer, Wien und New York.

Amt der Tiroler Landesregierung (2014): Verwaltungsvereinfachung durch Elektronischen Flächenwidmungsplan.

<https://www.tirol.gv.at/meldungen/meldung/artikel/verwaltungsvereinfachung-durch-elektronischen-flaechenwidmungsplan/>, Zugriff am 1.10.2014.

Amt der Tiroler Landesregierung (2010): Erläuternde Bemerkungen zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 geändert wird.

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bauordnung/downloads/EB\\_TROG2011.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bauordnung/downloads/EB_TROG2011.pdf), Zugriff am 10.1.2014.

Amt der Tiroler Landesregierung (2005): Erläuternde Bemerkungen zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 geändert wird GZ 92/05.

<https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/index.xhtml?cid=4094>, Zugriff am 10.1.2014.

Amt der Tiroler Landesregierung (2001): Erläuternde Bemerkungen zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 1997 geändert wird (5. Raumordnungsnovelle) GZ 224/01.

<https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/index.xhtml?cid=4094>, Zugriff am 10.1.2014.

Amt der Tiroler Landesregierung (1993): Erläuternde Bemerkungen zum Entwurf eines Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994. GZ 81/1993.

Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht (2014): Skriptum Raumordnungsrecht. Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 – TROG 2011.

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bauordnung/downloads/TROG\\_Skriptum\\_Stand\\_Jan\\_2014.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bauordnung/downloads/TROG_Skriptum_Stand_Jan_2014.pdf), Zugriff am 14.11.2014.

Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht (2014a): Skriptum Baurecht.

Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011. <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bauordnung/downloads/TBOSkriptum2014.pdf>, Zugriff am 26.02.2015.

Bibliographisches Institut GmbH (2013a): Duden online. Wörterbucheintrag funktionell.

<http://www.duden.de/rechtschreibung/funktionell>, Zugriff am 30.10.2014.

Bibliographisches Institut GmbH (2013b): Duden online. Wörterbucheintrag formell.

<http://www.duden.de/rechtschreibung/formell>, Zugriff am 30.10.2014.

Bürgler, I. (2006): MinroG Mineralrohstoffgesetz. Die obertägige Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe. Amt der Tiroler Landesregierung, Gewerberecht.

<https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/arbeitswirtschaft/gewerbe/gewerbeschein/downloads/MinroG-Skriptum2006.pdf>, Zugriff am 13.2.2015.

Feik, R. et al. (2008): Handelsbetriebe im Raumordnungsrecht. Springer, Wien.

Fürst, D. & Mäding H. (2011): Raumplanung unter veränderten Verhältnissen. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (2011): Grundriss der Raumordnung und Raumentwicklung. Verlag der ARL, Hannover. S. 11-73.



Giese, K. (2013): Sonderwidmungen im Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter 16/2013. S.225 - 241.

Grabenwarter, C. & Holoubek, M. (2009): Verfassungsrecht – Allgemeines Verwaltungsrecht. Facultas, Wien.

Hauer, A. (2006): Grundbegriffe und verfassungsrechtliche Vorgaben. In: Hauer, A. & Nußbaumer, M. (Hrsg.) (2006): Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. proLibris, Engerwitzdorf. S. 1 - 30.

Hollmann, P. et al. (2001): Die inhaltlichen Schwerpunkte der 5. Raumordnungsgesetz-Novelle. In: roInfo. Heft 22, Dezember 2001. S. 4-7.

Jann, P. & Oberndorfer, P. (1995): Die Normenkontrolle des Verfassungsgerichtshofes im Bereich der Raumplanung. Schriftenreihe „Kommunale Forschung in Österreich“ Ausgabe 103. Jugend & Volk Verlag, Wien.

Kanonier, A. (2009): Anlass- und projektbezogene Festlegungen im österreichischen Flächenwidmungsplan. In: Haslinger, M., Kanonier, A. & Zehetner, S. (Hrsg.) (2009): Ein Jurist im Spannungsfeld von Wirtschaft, Technik und Recht. Festschrift für Franz Zehetner. Neuer wissenschaftlicher Verlag, Wien. S. 299-319.

Kanonier, A. (2003): Jüngere Entwicklungen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (Hg.): Raumordnung im Umbruch – Herausforderungen, Konflikte, Veränderungen. Festschrift für Eduard Kunze. Sonderserie Raum & Region, Heft 1. S. 52 – 59.

Kanonier, A. (2002): Entterritorialisierte Flächenwidmungsplanung - Abschied vom „wichtigsten Instrument“ der örtlichen Raumplanung? In: Schrenk, M. (Hrsg.) (2002): CORP 2002. Geo Multimedia. Beiträge zum 7. Symposium zur Rolle der Informationstechnologie in der und für die Raumplanung. Band 1. TU Wien. S. 201-205.

Kopp, J. & Lois, D. (2014): Sozialwissenschaftliche Datenanalyse. Springer, Wiesbaden.

Land Oberösterreich DORIS (2014): Flächenwidmungsplan.

<https://doris.ooe.gv.at/viewer/%28S%28e4mv1qdh5ysimnhescyn03kd%29%29/init.aspx?ks=alk&karte=flaewi>, Zugriff am 3.12.2014.

Land Tirol eFWP (2014): Veröffentlichte Verordnungspläne.

<https://portal.tirol.gv.at/eFWPWeb/public/verordnungsplan.xhtml?cid=857>, Zugriff am 6.10.2014.

Land Vorarlberg VOGIS (2014): Widmungsflächen.

[http://vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=planung\\_und\\_kataster](http://vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=planung_und_kataster), Zugriff am 6.10.2014.

Land Vorarlberg (2014): Antrag auf Umwidmung.

[http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen\\_wohnen/bauen/raumplanung/weitereinformationen/instrumenteundverfahren/flaechenwidmungsplan/leitfadenzuraenderungdesf/antragaufumwidmung.htm](http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/bauen/raumplanung/weitereinformationen/instrumenteundverfahren/flaechenwidmungsplan/leitfadenzuraenderungdesf/antragaufumwidmung.htm), Zugriff am 23.10.2014.

Lendi, M. (1998): Rechtliche Grundlagen. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Methoden und Instrumente räumlicher Planung. Verlag der ARL, Hannover. S. 23-38.

Lendi, M. (1984): Recht und Politik der Raumplanung. Schriftenreihe zur Orts-, Regional- und Landesplanung Nr. 31. Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung, ETH Zürich.

Müller, T. (2014): 2. Abschnitt Bebauungsbestimmungen. In: Weber K. & Rath-Kathrein, I. (Hrsg.) (2014): TBO Tiroler Bauordnung. Kommentar. Verlag Österreich, Wien.

ÖROK (2012): 13. Raumordnungsbericht. Analysen und Berichte zur räumlichen Entwicklung Österreichs 2008-2011. ÖROK Schriftenreihe Nr. 187. Eigenverlag, Wien.

ÖROK (2011): Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2011. Eigenverlag, Wien.

ÖROK (1998): Raumordnung in Österreich. ÖROK Schriftenreihe Nr. 137. Eigenverlag, Wien.

Ortner, R. (2010): Flächenwidmung 2000 bis 2006: Bauland ist keine Mangelware. Amt der Tiroler Landesregierung (Hg).

<https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Widmungsbilanzen/widmungsbilanz2000bis2006.pdf>, Zugriff am 14.11.2014.

Poscheschnik, G., Lederer, B. & Hug, T. (2010): Datenauswertung. In: Hug, T. & Poscheschnik, G. (2010): Empirisch Forschen. Huter & Roth, Wien.

Rath-Kathrein, I. (2009a): Raumordnungsrecht. In: Rath-Kathrein, I. & Weber K. [Hrsg.] (2009): Besonderes Verwaltungsrecht. 6. überarbeitete Auflage. Studia Universitätsverlag, Innsbruck. S. 10-41.

Rath-Kathrein, I. (2009b): Baurecht. In: Rath-Kathrein, I. & Weber K. [Hrsg.] (2009): Besonderes Verwaltungsrecht. 6. überarbeitete Auflage. Studia Universitätsverlag, Innsbruck. S. 42-67.

Rauter, F. (2003): Tourismus, alpine Erschließungen und Raumplanung in Tirol – Die Geschichte einer wechselvollen Beziehung. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (Hg.): Raumordnung im Umbruch – Herausforderungen, Konflikte, Veränderungen. Festschrift für Eduard Kunze. Sonderserie Raum & Region, Heft 1. S. 52 – 59.

Rauter, F. (2000): Widmung von Bauland und Sonderflächen in Tirol. In: roInfo. Heft 20, Dezember 2000.

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/RO\\_Info/roinfo20.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/RO_Info/roinfo20.pdf), Zugriff am 16.11.2014. S. 29-31.

Rauter, F. (1997): Neues im Tiroler Raumordnungsrecht. In: roInfo. Heft 13, Juni 1997.

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/RO\\_Info/roinfo13.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/RO_Info/roinfo13.pdf), Zugriff am 4.12.2014. S. 6-7.

Riedl, M. (1997): Wie reagiert die Raumplanung auf den Strukturwandel der Landwirtschaft? In: roInfo. Heft 14, Dezember 1997.

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/RO\\_Info/roinfo14.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/RO_Info/roinfo14.pdf), Zugriff am 16.11.2014. S.32-34.

Ritter, E.-H. (1998): Stellenwert der Planung in Staat und Gesellschaft. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (1998): Methoden und Instrumente räumlicher Planung. Verlag der ARL, Hannover. S. 6-22.

Schadt, G. & Knoth, E. (1993): Wirksamkeit von Instrumenten zur Steuerung der Siedlungsentwicklung. Gutachten des Kommunalwissenschaftlichen Dokumentationszentrums. ÖROK Schriftenreihe Nr. 105.

Schindegger, F. (1999): Raum, Planung, Politik: ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich. Böhlau, Wien.

Selle, K. (1998): Alte und neue Planungskulturen – Vermutungen über Zäsur und Kontinuität. In: Harlander, T. (Hrsg.) (1998): Stadt im Wandel – Planung im Umbruch, Kollhammer, Stuttgart. S. 49-66.

Semsroth, K. & Dillinger, T. (2002): Föderales Planen - der Reichtum der Inkonsistenz. In: disP – The Planning Review, 38/148. S. 52-59.

Spiegel, M.R. & Stephens, L.J. (1999): Statistik. McGraw-Hill International Ltd., Berkshire.

Spitzer, H. (1991): Raumnutzungslehre. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

Streiter, K. (1994): Zum Vollzug der Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994. In: roInfo. Heft 7, Mai 1994.

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/RO\\_Info/roinfo07.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/RO_Info/roinfo07.pdf), Zugriff am 4.12.2014. S.4-5.

Weber, G. (2005): 50 Jahre Raumordnung in Österreich – Der Versuch einer etwas anderen Geschichtsdeutung. In: ÖROK (Hrsg.) (2005): Raumordnung im 21. Jahrhundert – zwischen Kontinuität und Neuorientierung. ÖROK Schriftenreihe Sonderserie Raum und Region, 2. S. 10-14.

Wolf, D. (2012): Tiroler Baurecht. Mit Erläuterungen nach dem Stand 1.1.2012. Linde, Wien.

Zehetner, F. (2001): Planungssystem der Republik Österreich. In: Semsroth, K. et al. (2001): Deutsch-Österreichisches Handbuch der Planungsbegriffe. Verlag der ARL, Hannover. S. 106 - 116.

Zenz, D. (2008): Tirol. In: Feik, R. et al. (2008): Handelsbetriebe im Raumordnungsrecht. Springer, Wien. S. 229 – 277.

### Daten

Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris (2015): Flächenwidmung Tirol. OGD-Datenkatalog. <https://www.tirol.gv.at/data/datenkatalog/geographie-und-planung/flaechenwidmung-tirol/>, Download am 20.1.2015. Letzte Aktualisierung des Datenstandes am 2.12.2014.

Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Raumordnung: Verwaltungsdaten zu den Flächenbeständen der Widmungskategorien 1980 bis 2013, differenziert nach Bezirken und Gemeinden.

### Gesetze und Verordnungen, Judikatur

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) idF 7.11.2014.

Burgenländisches Raumplanungsgesetz (BGLD RPIG) idF 1.8.2014.

Forstgesetz 1975 idF 7.11.2014.

Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (KRNT GPIG) idF 1.8.2014.

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) idF 3.2.2015.

Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (OÖ ROG) idF 1.8.2014.

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SBG ROG) idF 1.8.2014.

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (ST ROG) idF 1.8.2014.

Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011 idF 9.1.2015.

Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 (TROG 2011) idF 1.8.2014.

Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 (TROG 2006) idF 21.2.2006.

Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 (TROG 2001) idF 23.10.2001.

Tiroler Raumordnungsgesetz 1997 (TROG 1997) idF 25.2.1997.

Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 (TROG 1994) idF 28.9.1993.

Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 (TROG 1984) idF 12.1.1984.

Tiroler Raumordnungsgesetz 1972 (TROG 1972) idF 15.2.1972.

Tiroler Umweltprüfungsgesetz – TUP idF 1.10.2014.

Vorarlberger Raumplanungsgesetz (VLBG RPIG) idF 1.8.2014.

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch – Bauordnung für Wien (BO für Wien) idF 1.8.2014.

2. Raumordnungsgesetz-Novelle zur Änderung des TROG 1972 (TROG Novelle 1976) idF 12.1.1977.

6. Raumordnungsgesetz-Novelle zur Änderung des TROG 1984 (TROG Novelle 1990) idF 15.12.1989.

2. Raumordnungsgesetz-Novelle zur Änderung des TROG 1997 (TROG Novelle 1998) idF 20.2.1998.

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Jenbach idF 8.1.2015.

<https://portal.tirol.gv.at/eFWPWeb/public/verordnungsplan.xhtml?cid=653>, Zugriff am 8.1.2015.

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kundl idF 8.1.2015.

<https://portal.tirol.gv.at/eFWPWeb/public/verordnungsplan.xhtml?cid=653>, Zugriff am 8.1.2015.

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mayrhofen idF 1.4.2014.

<https://portal.tirol.gv.at/eFWPWeb/public/verordnungsplan.xhtml?cid=93>, Zugriff am 1.4.2014.

Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Anton am Arlberg idF 1.4.2014.

<https://portal.tirol.gv.at/eFWPWeb/public/verordnungsplan.xhtml?cid=93>, Zugriff am 1.4.2014.

VfGH (1954): Verfassungsgerichtshoferkenntnis vom 23. Juni 1954 (VfSlg 2674/1954)

# Anhang

## Anhang 1

### **Legendenausschnitte des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St- Anton am Arlberg**

(Quelle für folgende Abbildungen: Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Anton am Arlberg idF 1.4.2014)
























Planzeichenerläuterung Gemeinde St. Anton am Arlberg  
Flächenwidmung gem. TROG 2011

Teil 1

Bauland Wohngebiet		Bauland Gewerbe- u. Industriegebiet		Bauland Mischgebiet		Sonderflächen	
W	Wohngebiet § 38 (1)	G	Gewerbe- und Industriegebiet, eingetragene § 38 (1)	MB	Kempfenfeld § 40 (3), (5) eingetragene auf Wohnungen gem. § 40 (6)	SA0	Sonderfläche Standortgebunden § 43 (1) a
W1	Tourismusgebiet § 40 (4)	G1	1. eingetragene auf Industrie- und Dienstleistungsbetrieben und zur Ausübung von Betrieben, die keine betriebsfremde notwendige Wohnungen erfordern	MB1	Tourismusgebiet § 40 (4)	SA0	SA0... Abgastelle mit Gastbetrieb, Betriebsverteilung und Mitarbeiterverkehr
T	Tourismusgebiet § 40 (4)			T	Tourismusgebiet § 40 (4), (5) eingetragene auf Wohnungen gem. § 40 (6)	SB0	SB0... Baufeld
LB	Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5), (6) eingetragene auf Wohnungen gem. § 40 (6)			LB	Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5), (6) eingetragene auf Wohnungen gem. § 40 (6)	SB0Fw	SB0Fw... Baufeld Freizeitzentrum
						SB0K	SB0K... Clubhaus, Vereinsgebäude
						SB0P	SB0P... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw	SB0Pw... Randbereichsbereich mit Wohnung des Bereichs
						SB0Pw1	SB0Pw1... Randbereichsbereich mit Wohnung des Bereichs, Personalarbeitnehmer
						SB0Pw2	SB0Pw2... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw3	SB0Pw3... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw4	SB0Pw4... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw5	SB0Pw5... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw6	SB0Pw6... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw7	SB0Pw7... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw8	SB0Pw8... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw9	SB0Pw9... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw10	SB0Pw10... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw11	SB0Pw11... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw12	SB0Pw12... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw13	SB0Pw13... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw14	SB0Pw14... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw15	SB0Pw15... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw16	SB0Pw16... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw17	SB0Pw17... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw18	SB0Pw18... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw19	SB0Pw19... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw20	SB0Pw20... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw21	SB0Pw21... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw22	SB0Pw22... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw23	SB0Pw23... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw24	SB0Pw24... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw25	SB0Pw25... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw26	SB0Pw26... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw27	SB0Pw27... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw28	SB0Pw28... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw29	SB0Pw29... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw30	SB0Pw30... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw31	SB0Pw31... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw32	SB0Pw32... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw33	SB0Pw33... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw34	SB0Pw34... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw35	SB0Pw35... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw36	SB0Pw36... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw37	SB0Pw37... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw38	SB0Pw38... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw39	SB0Pw39... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw40	SB0Pw40... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw41	SB0Pw41... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw42	SB0Pw42... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw43	SB0Pw43... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw44	SB0Pw44... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw45	SB0Pw45... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw46	SB0Pw46... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw47	SB0Pw47... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw48	SB0Pw48... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw49	SB0Pw49... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw50	SB0Pw50... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw51	SB0Pw51... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw52	SB0Pw52... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw53	SB0Pw53... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw54	SB0Pw54... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw55	SB0Pw55... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw56	SB0Pw56... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw57	SB0Pw57... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw58	SB0Pw58... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw59	SB0Pw59... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw60	SB0Pw60... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw61	SB0Pw61... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw62	SB0Pw62... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw63	SB0Pw63... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw64	SB0Pw64... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw65	SB0Pw65... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw66	SB0Pw66... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw67	SB0Pw67... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw68	SB0Pw68... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw69	SB0Pw69... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw70	SB0Pw70... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw71	SB0Pw71... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw72	SB0Pw72... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw73	SB0Pw73... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw74	SB0Pw74... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw75	SB0Pw75... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw76	SB0Pw76... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw77	SB0Pw77... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw78	SB0Pw78... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw79	SB0Pw79... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw80	SB0Pw80... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw81	SB0Pw81... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw82	SB0Pw82... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw83	SB0Pw83... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw84	SB0Pw84... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw85	SB0Pw85... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw86	SB0Pw86... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw87	SB0Pw87... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw88	SB0Pw88... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw89	SB0Pw89... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw90	SB0Pw90... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw91	SB0Pw91... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw92	SB0Pw92... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw93	SB0Pw93... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw94	SB0Pw94... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw95	SB0Pw95... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw96	SB0Pw96... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw97	SB0Pw97... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw98	SB0Pw98... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw99	SB0Pw99... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche
						SB0Pw100	SB0Pw100... Dorfplatz, geschlossene Wohnfläche

**Planzeichenerläuterung Gemeinde St. Anton am Arlberg  
Flächenwidmung gem. TRÖG 2011**





**Sonderflächen**

 SWK	SWK - Volksschule	 VFL	Gepante örtliche Straße § 53 (1)
 SWK/GrW	SWK/GrW - Volksschule, Kindergarten, Wohngruppen	 VFL	Gepante überörtliche Straße § 53 (2)
 SVZ	SVZ - Veranstaltungen, Sport- und Freizeitraum		
 SWH	SWH - Werkstatt		
 SWH/FZ	SWH/FZ - Werkstatt, Platzraum		
 SLH	<b>Sonderfläche Höhenlinie § 44</b> (mit § 41 (1) anzuwenden)		
 SLG1	<b>Sonderfläche Sand- und vorwirtschafliche Gebäude § 47</b> 1. Landwirtschaftliche Dienstleistungen		
 SLG2	2. Landwirtschaftliches Wohngebäude		
 SLG3	3. Landwirtschaftliches Lagergebäude und Gerätegruppen		
 SLG4	4. Landwirtschaftliches Garage- und Lagergebäude		
 SLG5	5. Arbeitsplatz mit Unternehmenseigentum für Arbeitspersonal sowie SWK, Metzger und Metzgergruppen		
 SLG6	6. Hofweiche		
 SLG7	7. Industriezweckgebäude		
 SLG8	8. Arbeitsplatz mit Nebengebäude		
 SPG10	<b>Sportanlage § 50</b> 1000... 20000 qm, andere Übergangszone und Pflanz-Gleise		
 SPG15	SPG15... Golfplatz		
 SPF	SPF... Camping		
 SE1	<b>Einbauzentrum § 49</b> 500... 2000 qm, maximal 2000 qm, maximal 2000 qm, maximal 2000 qm und Ausweichfläche für Abwasser (1000 qm)		
 SE1	SE1... 500... 2000 qm, maximal 2000 qm, maximal 2000 qm, maximal 2000 qm		
 ST1	<b>Tischtennis 48b</b> Festlegung sonstige Nutzung (mit § 41 (1) anzuwenden) § 171, Wohnzone		
 S1	<b>Sonderfläche Widmung mit Teilabstufungen § 51</b> Festlegung wirtschaftlicher Verwendungszwecke der Flächen (mit § 41 (1) anzuwenden) genaue Beschreibung siehe Einzelabstufungen		

**Vorbehaltflächen**

**VW** Geförderter Wohnbau § 52a

**Freiland**

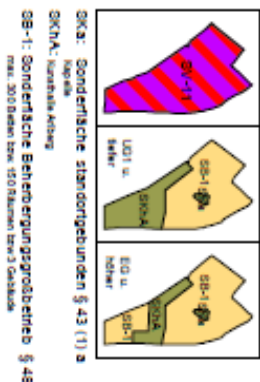
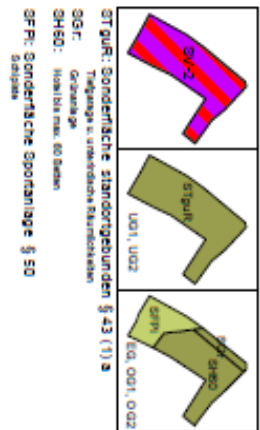
 FL	Freiland § 41
 GW1	Freiland - Fließende Gewässer § 41
 GW2	Freiland - Stehende Gewässer § 41
 EB	Freiland - Eisenbahnanlagen § 41

**bestehende Verkehrsflächen**

 VO	Bestehender örtlicher Verkehrsweg § 53 (3)
 VH	Bestehende Landesstraße (B und L) § 53 (3)
 VH	Bestehende Bundesstraße oder Autobahn § 53 (3)

### Planzeichenerläuterung Gemeinde St. Anton am Arlberg Detailfestlegungen für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51 Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilschalen (Pfm. § 43 (7) standortgebunden)

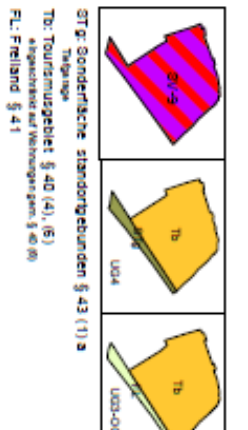
- STV-3** 2. UG-Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Tagesgasse u. Nebeneingang
- STV-6** 1. UG: Tagesgasse, Lagerhaus, Wohnbereich, Geschäftsbereich
- STV-7** EG: Geschäftsbereich, Restaurant, Hotel
- SH-0** 1. u. 2. OG: Hotel
- SH-GBW** DG: Hotel und Betriebswohnung
- STV-4** UG: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Tagesgasse
- STG** oberirdisch: Sonderfläche Sportanlage § 50  
Sportplatz
- STV-5** UG: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Sportplatz
- SGATVN** EG: Sportplatz
- SGAVG** EG: Sportplatz
- SGABH** OGE: Sportplatz
- STV-8** 2. UG: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Tagesgasse, Lager und Nebeneingang
- SH-STR** 1. UG und EG: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Handelbereich und bewirtschaftete Touristeneinrichtung
- Tb** Touristeneinrichtung § 40 (4), (6)  
Sportplatz



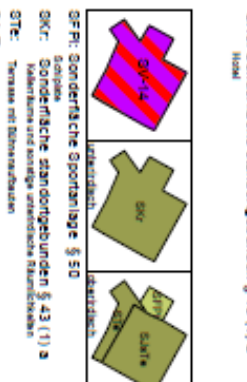
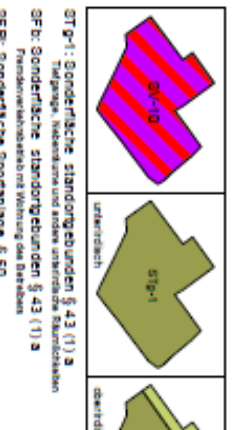
- STV-1** Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Tagesgasse, Mehrzweck und andere unterirdische Räumlichkeiten
- STV-2** Sportplatz
- STV-3** Sportplatz
- STV-4** Sportplatz
- STV-5** Sportplatz
- STV-6** Sportplatz
- STV-7** Sportplatz
- STV-8** Sportplatz
- STV-9** Sportplatz
- STV-10** Sportplatz
- STV-11** Sportplatz
- STV-12** Sportplatz
- STV-13** Sportplatz
- STV-14** Sportplatz
- STV-15** Sportplatz
- STV-16** Sportplatz
- STV-17** Sportplatz
- STV-18** Sportplatz
- STV-19** Sportplatz
- STV-20** Sportplatz
- STV-21** Sportplatz
- STV-22** Sportplatz
- STV-23** Sportplatz
- STV-24** Sportplatz
- STV-25** Sportplatz
- STV-26** Sportplatz
- STV-27** Sportplatz
- STV-28** Sportplatz
- STV-29** Sportplatz
- STV-30** Sportplatz
- STV-31** Sportplatz
- STV-32** Sportplatz
- STV-33** Sportplatz
- STV-34** Sportplatz
- STV-35** Sportplatz
- STV-36** Sportplatz
- STV-37** Sportplatz
- STV-38** Sportplatz
- STV-39** Sportplatz
- STV-40** Sportplatz
- STV-41** Sportplatz
- STV-42** Sportplatz
- STV-43** Sportplatz
- STV-44** Sportplatz
- STV-45** Sportplatz
- STV-46** Sportplatz
- STV-47** Sportplatz
- STV-48** Sportplatz
- STV-49** Sportplatz
- STV-50** Sportplatz



- STV-1** Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Tagesgasse, Lager und Nebeneingang
- SH-STR** 1. UG und EG: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Handelbereich und bewirtschaftete Touristeneinrichtung
- Tb** Touristeneinrichtung § 40 (4), (6)  
Sportplatz
- STV-2** Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Tagesgasse
- Tb** Touristeneinrichtung § 40 (4), (6)  
Sportplatz
- FL**: Freiland § 41



- STV-1** Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Tagesgasse, Lager und Nebeneingang
- SH-STR** 1. UG und EG: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Handelbereich und bewirtschaftete Touristeneinrichtung
- Tb** Touristeneinrichtung § 40 (4), (6)  
Sportplatz
- STV-2** Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a  
Tagesgasse
- Tb** Touristeneinrichtung § 40 (4), (6)  
Sportplatz
- FL**: Freiland § 41





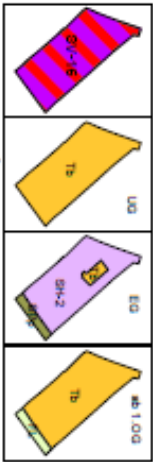
**Planzeichenerläuterung Gemeinde St. Anton am Arlberg  
Detailfestlegungen für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51  
[V/m, § 43 (7) Standortgebunden]**



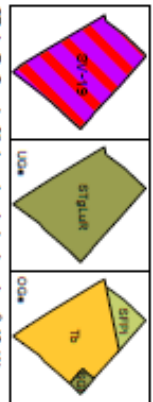
**Tb:** Tourismusgebiet § 40 (4), (5)  
abgeordnet auf Wohnzonen § 40 (6)  
**GV-15:** Sonderliche Sportanlage § 50  
Sportplatz



**Tb:** Tourismusgebiet § 40 (4), (5)  
abgeordnet auf Wohnzonen § 40 (6)  
**GV-15:** Sonderliche Sportanlage § 50  
Sportplatz



**Tb:** Tourismusgebiet § 40 (4), (5)  
abgeordnet auf Wohnzonen § 40 (6)  
**SH-2:** Sonderliche Handelsbetrieb § 48a  
hochzeitliche Ausrichtung von max. 800 m<sup>2</sup> für die Verarbeitung von Produkten  
aus Agrar- Produkten u. Lebensmittel  
**GV-15:** Sonderliche Standortgebunden § 43 (1) a  
Freizeit  
**FL:** Freiland § 41



**STGLUR:** Sonderliche Standortgebunden § 43 (1) a  
Tageslager, Lager u. sonstige unterirdische Sammelstellen  
**GV-15:** Sonderliche Sportanlage § 50  
Sportplatz  
**STB/OC:** Sonderliche Standortgebunden § 43 (1) a  
Grund  
**Tb:** Tourismusgebiet § 40 (4), (5)  
abgeordnet auf Wohnzonen § 40 (6)



**SOA Td:** Sonderliche Standortgebunden § 43 (1) a  
Gänge und Treppentritte  
**STB/OC:** Terasse, Überbegriffungen mit Benützung  
u. Freizeitanlagen, Gärten, Sportplatz, etc.  
**FL:** Freiland § 41

## Anhang 2

### Gesetzespassagen der Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze der Bundesländer über formelle Sonderwidmungen

#### Burgenländisches Raumplanungsgesetz (BGLD RPIG) idF 1.8.2014.

##### § 14 Bauland

(1) Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind. Gebiete, deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die Wasserversorgung, die Abwässerbeseitigung, die Stromversorgung oder für den Verkehr erforderlich machen würde oder die sich wegen der Grundwasserverhältnisse, der Bodenverhältnisse oder der Hochwassergefahr für die Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

(2) Innerhalb des Baulandes können Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet und, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Mängel in der Grundstücksstruktur, die einer geordneten und flächensparenden Bebauung und entsprechenden Erschließung entgegenstehen, sind durch Zusammenlegungsübereinkommen (§ 11 a Abs. 4) zu beseitigen.

(3) Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert auszuweisen: Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen und Sondergebiete.

a) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie z. B. Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüberhinaus ist die Errichtung von Einrichtungen und Betrieben zulässig, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie z. B. Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

b) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, im übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Fremdenverkehr, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.

c) Als Geschäftsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Gebäude und Einrichtungen des Fremdenverkehrs, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten, im übrigen aber für Wohngebäude bestimmt sind.

d) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen, im übrigen aber für die dazugehörigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für den Betrieb notwendige Wohngebäude und Einrichtungen bestimmt sind. In Industriegebieten können Zonen ausgewiesen werden, die ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG, ABl. Nr. L 345 vom 31. 12. 2003 S. 97, fallen.

e) Als Betriebsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, in denen nur gewerbliche Betriebsanlagen sowie die betriebsnotwendigen Verwaltungs- und Wohngebäude und Lagerplätze errichtet werden dürfen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarn verursachen.

f) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen

Z. 1 Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und

Z. 2 sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen, errichtet werden dürfen.

g) Als Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen sind solche Flächen vorzusehen, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden errichtet werden können, wie Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Ferierendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder, usw.

h) Als Sondergebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauten bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter lit. a bis g einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie Erstaufnahmestellen im Sinne von § 59 Asylgesetz 2005, BGBl. I Nr. 100, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 29/2009, Kasernen, allgemeine Krankenanstalten, Klöster, Burgen und Schlösser. Bei der Festlegung von Sondergebieten ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen.

##### § 16 Grünflächen

(1) Alle Flächen, die nicht als Bauland, Verkehrsfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet sind, sind Grünflächen.

(2) Grünflächen nicht landwirtschaftlicher Nutzung sind im Flächenwidmungsplan entsprechend ihrer Verwendung gesondert auszuweisen.

(3) Im Flächenwidmungsplan sind weiters gesondert auszuweisen:

1. landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, auf denen landwirtschaftliche Gebäude und landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung errichtet werden;

2. landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, auf denen bestehende landwirtschaftliche Gebäude oder bestehende landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung erweitert oder einer anderen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden;

3. Grünflächen, auf denen bestehende nicht landwirtschaftliche Gebäude oder bestehende nicht landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Von dieser gesonderten Ausweisungspflicht sind geringfügige Bauvorhaben im Sinne des § 16 Abs. 1 Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der jeweils geltenden Fassung, ausgenommen.

(4) Im Fall der gesonderten Ausweisung von Grünflächen gemäß Abs. 2 und Abs. 3 kann die Gemeinde eine Befristung für einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren festlegen. Die Befristung ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für den Fall, dass nach Ablauf der Frist eine der gesonderten Ausweisung entsprechende Nutzung nicht oder nicht mehr vorliegt, die gesonderte Ausweisung aufheben, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht besteht.

**§ 3 Bauland**

(1) Als Bauland sind nur Grundflächen festzulegen, die für die Bebauung geeignet sind. Nicht als Bauland festgelegt werden dürfen insbesondere Gebiete,

- a) deren ungünstige örtliche Gegebenheiten (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hanglage, Kleinklima, Immissionsbelastung u. ä.) eine widmungsgemäße Bebauung ausschließen, sofern diese Hindernisse nicht mit objektiv wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen durch entsprechende Maßnahmen behoben werden können;
- b) die im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Steinschlag, Lawinen, Muren, Altlasten u. ä. gelegen sind;
- c) deren Erschließung mit dem Stand der Technik entsprechenden Einrichtungen der Energie- und der Wasserversorgung, der Abwasser- und der Abfallentsorgung oder des Verkehrs unwirtschaftliche Aufwendungen erforderlich machen würden oder die unter Bedachtnahme auf die im örtlichen Entwicklungskonzept (§ 2) festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung nicht in absehbarer Zeit mit diesen Einrichtungen erschlossen werden können;
- d) die aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder zum Schutz von Anlagen, die ihrer Umgebung eine charakteristische Prägung geben (§ 1 Abs. 2 des Ortsbildpflegegesetzes 1990), von einer Bebauung freizuhalten sind.

(2) Das Ausmaß des unbebauten Baulandes hat sich nach dem abschätzbaren Baulandbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren zu richten. Der Bürgermeister hat den Baulandbedarf jeweils getrennt für die einzelnen Baugebiete (Abs. 4 bis 10) zu erheben, darzustellen und auf aktuellem Stand zu halten (Bauflächenbilanz). Die Bauflächenbilanz ist den Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan anzuschließen.

(2a) Die Neufestlegung von Grundflächen als Bauland darf nur unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz erfolgen; davon ausgenommen ist die Neufestlegung von Grundflächen

- a) als Gewerbegebiet oder als Industriegebiet sowie
- b) als sonstiges Bauland, wenn ihre Festlegung als solches mit den im örtlichen Entwicklungskonzept (§ 2) festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung im Einklang steht, ihr Flächenausmaß 3000 m<sup>2</sup>, in den Städten Klagenfurt und Villach das Flächenausmaß von 5000 m<sup>2</sup>, nicht überschreitet und die betroffenen Grundflächen die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 1 lit. b erfüllen.

(3) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen in möglichst geschlossene und abgerundete Baugebiete zu gliedern. Als Baugebiete kommen in Betracht: Dorfgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete, Gewerbegebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete und Sondergebiete. Die Lage der einzelnen Baugebiete im Bauland sowie die zulässigen Nutzungen innerhalb eines Baugebietes sind so aufeinander abzustimmen, daß unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Art des Baulandes (Abs. 4 bis 10) gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung möglichst vermieden werden. Zur Beurteilung der Lärmbelästigung sind die strategischen Lärmkarten gemäß § 62d Kärntner Straßengesetz 1991, LGBl Nr 72, § 9a Abs. 2 lit. b Kärntner IPPC-Anlagengesetz, LGBl Nr 52/2002, beide in der jeweils geltenden Fassung, und § 6 Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz, BGBl I Nr 60/2005, heranzuziehen. Zwischen Sondergebieten für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, und anderen Baugebieten, Verkehrsflächen, im Grünland gesondert festgelegten Gebieten, die jeweils erfahrungsgemäß häufig von Menschen frequentiert werden, und sonstigen besonders geschützten Gebieten ist ein unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle und zur Begrenzung ihrer Folgen zu wahren. Zur Sicherstellung eines wirksamen Umweltschutzes sowie der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten von gewerblichen, industriellen und landwirtschaftlichen Betrieben dürfen zwischen verschiedenen Baugebieten Schutzstreifen als Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 lit. I) festgelegt werden.

(4) Als Dorfgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe bestimmt sind, im übrigen

- a) für Wohngebäude, die nach Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung u.ä. zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen, samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen (wie Garagen, Gartenhäuser, Gewächshäuser),
- b) für Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Abs. 3) verursachen, und
- c) für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Dorfgebietes oder dem Fremdenverkehr dienen, wie insbesondere Geschäftshäuser, Gemeinschaftshäuser, Kirchen, Rüsthäuser, Gebäude für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie für die öffentliche Verwaltung, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Dorfgebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen. Gebäude und dazugehörige sonstige bauliche Anlagen für landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung (§ 5 Abs. 3) sowie für sonstige landwirtschaftliche Produktionsstätten industrieller Prägung (Maistrocknungsanlagen u. ä.), deren Emissionen das bei landwirtschaftlichen Betrieben mit zeitgemäßen herkömmlichen Produktionsformen unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten jeweils übliche Ausmaß erheblich übersteigen, dürfen im Dorfgebiet nicht errichtet werden.

(5) Als Wohngebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Wohngebäude und dazugehörige sonstige bauliche Anlagen nach Abs. 4 lit. a bestimmt sind, im übrigen

- a) für Gebäude, die neben Wohnzwecken auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen u. ä. dienen und die üblicherweise in Wohngebäuden untergebracht werden, wie insbesondere Rechtsanwalts- oder Notariatskanzleien, Zivilingenieurbüros, Arztpraxen, und
- b) für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Wohngebietes dienen, wie insbesondere Geschäftshäuser, Sanatorien, Gasthäuser, Kirchen, Schulgebäude, Kindergärten und Sammelgaragen für Personenkraftwagen, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Wohngebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen. In Wohngebieten dürfen Flächen als reine Wohngebiete festgelegt werden, in denen neben Wohngebäuden samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen (Abs. 4 lit. a) nur solche Gebäude errichtet werden dürfen, die der Versorgung der Einwohner des reinen Wohngebietes mit häufig benötigten Gütern und Dienstleistungen dienen.

(6) Als Kurgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben bestimmt sind, im Übrigen

- a) für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Abs. 4 lit. a,
- b) für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, und
- c) für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurgebietes oder dem Fremdenverkehr dienen, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und

den Charakter als Kurgebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen. In Kurgebieten dürfen Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden, in denen neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben nur solche Einrichtungen und Gebäude nach lit. b und solche Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nach lit. c errichtet werden dürfen, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Abs. 3) mit sich bringen.

(7) Als Gewerbegebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen von gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben bestimmt sind, die keine erheblichen Umweltbelastungen (Abs. 3) verursachen, im übrigen

- a) für solchen Betrieben zugeordnete Betriebswohngebäude sowie
- b) für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Lagerplätze u. ä., und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Gewerbegebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen.

(8) Als Geschäftsgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten bestimmt sind, im übrigen

- a) für sonstige Betriebsgebäude, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Abs. 3) mit sich bringen, und
- b) für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Abs. 4 lit. a, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Geschäftsgebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, von denen erfahrungsgemäß erhebliche Umweltbelastungen (Abs. 3) für die Einwohner oder Besucher des Geschäftsgebietes ausgehen, dürfen in Geschäftsgebieten nicht errichtet werden.

(9) Als Industriegebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die bestimmt sind

- a) für Betriebsgebäude und dazugehörige sonstige bauliche Anlagen von nicht unter Abs. 7 fallenden gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben, von gewerblichen Großbetrieben und von Industriebetrieben,
- b) für betriebsnotwendige Wohngebäude für das Aufsichts- und Wartungspersonal, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Lagerplätze, Maschinenhallen, Werkshallen u. ä. und
- c) für Gebäude und dazugehörige sonstige bauliche Anlagen von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung oder für sonstige landwirtschaftliche Produktionsstätten industrieller Prägung (Abs. 4 letzter Satz).

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen für Betriebe nach lit. a, die erfahrungsgemäß in hohem Maße Umweltgefährdungen insbesondere durch Strahlen oder Explosionen mit sich bringen, dürfen im Industriegebiet nicht errichtet werden.

(10) Als Sondergebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter die Abs. 4 bis 9 einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie umweltgefährdende Gewerbe- oder Industriebetriebe, Sprengstofflager, Schießstätten, Kasernen, Schwerpunkt- und Zentralkrankenanstalten, Abfallbehandlungsanlagen, Kirchen, Klöster, Burgen, Schlösser, Ausflugsgehäuser, Schutzhütten u. ä. Bei der Festlegung von Sondergebieten ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen.

#### § 5 Grünland

(1) Nicht als Bauland oder als Verkehrsflächen festgelegte Flächen sind als Grünland festzulegen.

(2) Im Grünland sind alle Flächen gesondert festzulegen, die - ausgenommen solche nach lit. a und lit. b - nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und die nicht zum Ödland gehören, wie insbesondere Flächen für

- a) die Errichtung von Gebäuden samt dazugehörigen baulichen Anlagen für Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit zeitgemäßer herkömmlicher Produktions- und Erwerbsform,
- b) die Errichtung von Gebäuden samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung oder sonstige landwirtschaftliche Produktionsstätten industrieller Prägung (§ 3 Abs. 4 letzter Satz), sofern für solche Vorhaben nicht eine Festlegung als Industriegebiet nach § 3 Abs. 9 lit. c erfolgt ist,
- c) Erholungszwecke - mit oder ohne Beifügung einer spezifischen Erholungsnutzung - wie öffentlich zugängliche Gärten, Parkanlagen, Spielplätze, Freibäder u. ä.,
- d) Sportanlagen wie Golfplätze, Tennisplätze, Reitsportanlagen, Schipisten, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten samt allenfalls zum Betrieb erforderlichen Parkplätzen,
- e) Campingplätze,
- f) Erwerbsgärtnereien,
- g) Bienenhäuser, Jagdhütten u. ä.,
- h) Materialgewinnungsstätten und Materiallagerstätten,
- i) Friedhöfe,
- j) Abfallbehandlungsanlagen und Abfallagerstätten,
- k) Sprengstofflager und Schießstätten, sofern für solche Vorhaben keine Festlegung als Sondergebiet nach § 3 Abs. 10 erfolgt ist,
- l) Schutzstreifen als Immissionsschutz.

(3) Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung ist die spezialisierte Haltung von Nutztieren nach Leistungsrichtungen oder Altersgruppen unter weitgehender Ausnutzung technologischer Möglichkeiten zur Rationalisierung. Darunter fallen auch alle Methoden der Haltung, bei denen Tiere in einer solchen Anzahl oder Belegungsdichte oder unter solchen Bedingungen oder unter solchen Produktionsstandards gehalten werden, daß ihre Gesundheit und ihr Wohlergehen von einer häufigen menschlichen Betreuung abhängig sind.

(4) Die Landesregierung hat nach Anhörung der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten mit Verordnung zu bestimmen, bei welchen Arten und bei welcher Anzahl oder Belegungsdichte von gehaltenen Nutztieren eine landwirtschaftliche Intensivtierhaltung vorliegt und welche landwirtschaftlichen Produktionsstätten als solche industrieller Prägung gelten.

(4a) Als Bienenhäuser nach Abs. 2 lit. g gelten nur Gebäude, die zumindest mit einem Raum ausgestattet sind, der zum länger dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist.

(5) Das Grünland ist - unbeschadet der Regelungen der Abs. 7 und 8 - nur zur Errichtung derjenigen Gebäude und sonstigen baulichen

Anlagen bestimmt, die nach Art, Größe und insbesondere auch im Hinblick auf ihre Situierung erforderlich und spezifisch sind, und zwar

- a) für eine Nutzung als Grünland, das für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt ist, wobei die Prüfung der Erforderlichkeit in den Fällen des Abs. 2 lit. a und lit. b entfällt;
- b) für eine der gemäß Abs. 2 - ausgenommen nach lit. a oder lit. b - gesondert festgelegten Nutzungsarten.

(6) Flächen im Grünland, die aus Gründen nach § 3 Abs. 1 lit. a bis lit. d von einer Bebauung freizuhalten sind, und Flächen für Erholungszwecke, für die keine spezifische Erholungsnutzung festgelegt wurde (Abs. 2 lit. c), sind, soweit sich aus Abs. 7 nicht anderes ergibt, nicht für die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmt.

(7) Bauliche Anlagen im Zuge von elektrischen Leitungsanlagen, für Wasserversorgungsanlagen, zur Sammlung, Ableitung, Reinigung, Behandlung oder Beseitigung von Abwässern (Abwasserbeseitigungsanlagen) - Gebäude jedoch nur insoweit, als sie mit solchen baulichen Anlagen eine funktionale Einheit bilden - sowie Fernmeldeanlagen, Telefonzellen, Bildstöcke, Warthäuschen, Kapellen, Gipfelkreuze, Schutz- und Stützmauern u. ä. dürfen im Grünland vorgesehen werden.

(8) Bauliche Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Wasserkraft - Gebäude jedoch nur insoweit, als sie mit solchen baulichen Anlagen eine funktionale Einheit bilden - dürfen im Grünland vorgesehen werden.

#### **§ 8 Sonderwidmung**

(1) Flächen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze, das sind Wohngebäude oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, müssen als Sonderwidmung festgelegt werden.

(2) Ein Apartmenthaus ist ein Gebäude mit mehr als drei selbständigen Wohnungen, von denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung oder auf Grund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, daß sie zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes als Freizeitwohnsitz bestimmt sind.

(3) Eine Verwendung als Freizeitwohnsitz ist bei Wohngebäuden oder Wohnungen anzunehmen, bei denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung u. ä. erkennbar davon auszugehen ist, daß sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bestimmt sind, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen.

(4) Sonderwidmungen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgbieten, ausgenommen in reinen Kurgbieten, festgelegt werden.

(4a) Sonderwidmungen für Apartmenthäuser dürfen nur außerhalb von Vorranggebieten für den Fremdenverkehr (§ 2 Abs. 3 lit. i in Verbindung mit Abs. 3a) festgelegt werden.

(5) (entfällt)

(6) (entfällt)

(7) Flächen für Einkaufszentren müssen als Sonderwidmung festgelegt werden. Diese Festlegung darf - ausgenommen in den Fällen des § 11 - nur insoweit erfolgen, als in einem Entwicklungsprogramm (§ 10) bestimmt ist, daß eine dieser Sonderwidmungen entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist. Die Festlegung der Sonderwidmung darf den Grundsätzen des § 10 Abs. 3 nicht widersprechen. Bei der Festlegung einer Sonderwidmung ist überdies auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes einschließlich des Umstandes der Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, der Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung sowie der Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs Bedacht zu nehmen.

(8) Betriebe des Handels gelten unter folgenden Bedingungen als Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes:

a) Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte (Großgeschäfte), Shoppingcenters u. ä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt (Einkaufszentrum der Kategorie I, im folgenden EKZ I genannt);

b) Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels - ausgenommen Baumschulen und Gärtnereien sowie Verkaufslokale (Verkaufsflächen), in denen im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden - wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Shoppingcenters u. ä., die in ihrem Warenangebot keine Lebensmittel führen und deren wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt (Einkaufszentrum der Kategorie II, im folgenden EKZ II genannt). Verkaufslokale des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, des Baustoffhandels (ausgenommen Baumärkte) sowie des Möbelhandels und des Brennstoffhandels, von denen keines in seinem Warenangebot Lebensmittel führt, gelten erst ab einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 2500 m<sup>2</sup> als EKZ II.

(8a) Verkaufslokale des Einzelhandels nach Abs. 8 lit. a und lit. b gelten nicht als Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes, wenn sie in einem festgelegten Orts- und Stadtkern (§ 9a) gelegen sind.

(8b) Für Verkaufslokale des Einzelhandels nach Abs. 8a ist ein Teilbebauungsplan zu erlassen, in dem neben den Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 und § 25 Abs. 2 lit. a, lit. b, lit. h und lit. i auch das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche festzulegen sind.

(8c) Sonderwidmungen für Einkaufszentren dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Kurgbieten und Geschäftsgebieten festgelegt werden.

(9) Verkaufslokale des Großhandels nach Abs. 8 lit. a und lit. b sind ausdrücklich als solche zu bezeichnen.

(10) Flächen für Veranstaltungszentren müssen, sofern sie nicht im Grünland gesondert festzulegen sind (§ 5 Abs. 2 lit. d), als Sonderwidmung festgelegt werden. Bei der Festlegung der Sonderwidmung für Veranstaltungszentren ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen.

(11) Als Veranstaltungszentren gelten bauliche Anlagen zur Durchführung von Veranstaltungen, die nicht bloß dem vorübergehenden Bedarf im Rahmen von Märkten, Kirchtagen, Ausstellungen, Messen und ähnlichem dienen, sondern dauerhaft für die Durchführung von Veranstaltungen bestimmt sind, an denen jeweils mehr als 500 Besucher teilnehmen können, wie insbesondere Stadien und Hallen für sportliche oder kulturelle Zwecke, Großdiskotheken u. dgl. Großkinos gelten bereits dann als Veranstaltungszentren, wenn an den Kinoveranstaltungen bezogen auf die Gesamtanlage jeweils mehr als 300 Besucher teilnehmen können.

(12) Bei der Festlegung von Sonderwidmungen für Veranstaltungszentren ist auf die zentral-örtlichen Funktionen in den Gemeinden sowie auf die Stärkung der typischen und gewachsenen Strukturen unter Berücksichtigung der funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes einschließlich des Lärm- und Umweltschutzes, der Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastungen sowie der Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs Bedacht zu nehmen.

(13) Sonderwidmungen für Veranstaltungszentren dürfen in Dorfgebieten, Gewerbegebieten, Geschäftsgebieten und Kurgbieten, reinen Kurgbieten sowie Sondergebieten festgelegt werden.

### **Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) idF 3.2.2015.**

#### **§ 16 Bauland**

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;

2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;

3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich - soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen - in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig.

4. Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.

5. 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;

6. Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,

- die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder
- denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder
- die sich nicht in die Z 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.

7. Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen, die 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.

(2) In Bauland-Sondergebieten sind Wohngebäude sowie eine sonstige Wohnnutzung nur insoweit zuzulassen, als diese mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen. In Bauland-Betriebsgebieten dürfen an bestehenden Wohngebäuden bzw. für Wohnzwecke bewilligten Teilen des Betriebsgebäudes Umbauten sowie Zubauten bis 20 % der Grundrissfläche der bisherigen Wohnnutzung, insgesamt höchstens jedoch 60 m<sup>2</sup>, vorgenommen werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 1. Februar 2015 auszugehen.

(3) Sofern die besondere Zweckbindung von Kerngebieten, Betriebsgebieten und Sondergebieten dies nicht ausschließt, können erforderlichenfalls in allen Baulandwidmungsarten auch Bauwerke und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes, der öffentlichen Sicherheit sowie für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse zugelassen werden.

(4) Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie zur Sanierung und/oder Sicherung von Altlasten bzw. Verdachtsflächen kann das Bauland in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, wenn zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festgelegt werden. Als derartige Voraussetzungen kommen die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen sowie von Lärmschutzbauten und dergleichen in Betracht. Eine fehlende Standorteignung gemäß § 15 Abs. 3 kann – ausgenommen Altlasten und Verdachtsflächen – durch Freigabevoraussetzungen nicht ersetzt werden.

Die Freigabe erfolgt durch Verordnung des Gemeinderates nach Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen. Die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone ist zulässig, wenn die jeweils festgelegten Freigabevoraussetzungen für diesen Bereich erfüllt sind, der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt.

Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine innere Verkehrserschließung festgelegt oder soll die festgelegte verändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung einer Verkehrserschließung im Sinne des § 32 erfolgen. Ein Verfahren nach § 25 ist hierfür nicht erforderlich.

(5) Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Kerngebiet können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B.: Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.). Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden ("Hintausbereiche"), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist. Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohneinheiten im Sinne des § 40 bzw. § 108 NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl. 8200/7–1, pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich geschaffen werden.

(6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können in den Widmungsarten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Sondergebiet Hochhauszonen festgelegt werden. Bei dieser Festlegung ist die maximal zulässige Gebäudehöhe anzugeben. Die Raumverträglichkeit für eine Bebauung ist spätestens bei Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen (§ 20 Abs. 1 Z 6 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015). Außerhalb von Hochhauszonen ist die Errichtung von Hochhäusern – mit Ausnahme von Silos und ähnlichen technischen Anlagen, in denen Aufenthaltsräume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind – unzulässig.

(7) Die Landesregierung hat durch Verordnung jene Geruchszahl festzulegen, bis zu der bei Tierhaltungsbetrieben im Bauland-Agrargebiet allfällige Belästigungen nicht als örtlich unzumutbar im Sinne des § 48 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, anzusehen sind. Dabei ist auf die Art und Anzahl der gehaltenen Tiere sowie auf die landtechnische Ausgestaltung (Entmistung, Lüftung, Fütterung) Bedacht zu nehmen.

## Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (OÖ ROG) idF 1.8.2014.

### **§ 23 Sonderwidmungen im Bauland**

(1) Als Ländeflächen sind Flächen an Wasserstraßen vorzusehen, die für den Übergang des Personen- oder Güterverkehrs vom Wasserweg auf den Landweg bestimmt sind. Auf Ländeflächen können neben den erforderlichen Transporteinrichtungen, Lager- und Verkehrsflächen auch dazugehörige Verwaltungs-, Betriebs- und Betriebswohngebäude errichtet werden. Dies gilt auch für Dienstleistungsbetriebe, die zum Betrieb von Ländeflächen gehören. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

(2) Als Gebiete, die für Bauten bestimmt sind, die einem zeitweiligen Wohnbedarf dienen (Zweitwohnungsgebiete), sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauten zur Deckung des Wohnbedarfes während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder eines sonstigen nur zeitweiligen Wohnbedarfes bestimmt sind. Ein zeitweiliger Wohnbedarf ist für Gebäude anzunehmen, die nach ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art und Ausstattung erkennbar nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes bestimmt sind. In Zweitwohnungsgebieten dürfen Bauten für einen dauernden Wohnbedarf errichtet werden. Sonstige Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken.

(3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die für Geschäftsbauten (§ 24) bestimmt sind. Solche Geschäftsbauten dürfen – ausgenommen in Kerngebieten bis 1.500 m<sup>2</sup> – ausschließlich in diesen Gebieten errichtet werden; ihre Gesamtverkaufsfläche darf das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß nicht übersteigen. Gleiches gilt für die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Geschäftsbau sowie für die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche eines bereits bestehenden Geschäftsbaus. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden. (Anm: LGBl. Nr. 32/1999, 115/2005)

(4) Als Sondergebiete des Baulands sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Bauten und Anlagen aufzunehmen, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind oder denen sonst aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe, jeweils einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen, oder

2. Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen aufzunehmen, denen aus Sicht der überörtlichen Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Großkinos und Großdiskotheken, oder
3. Betriebe aufzunehmen, die unter den Anwendungsbereich der SEVESO II-Richtlinie fallen, wobei im Flächenwidmungsplan innerhalb derartiger Sondergebiete des Baulands nach dem zulässigen Gefährdungspotential der Betriebe weiter differenziert werden kann.

(Ann: LGBl. Nr. 83/1997, 32/1999, 115/2005)

(5) Die im Abs. 4 Z 2 und 3 genannten Anlagen, Bauten und Betriebe dürfen ausschließlich in Sondergebieten des Baulands errichtet werden, die dafür vorgesehen sind. (Ann: LGBl. Nr. 115/2005)

(6) Andere Bauten und Anlagen dürfen

1. in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 1 und 2 nur errichtet werden, wenn sie mit dem Zweck der Widmung zu vereinbaren sind;
2. in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 3 nur errichtet werden, wenn ihre Errichtung im Industriegebiet (§ 22 Abs. 7) zulässig wäre.

(Ann: LGBl. Nr. 115/2005)

### § 30 Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

(2) Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan gesondert zu widmen.

(3) Im Grünland sind - je nach Erfordernis - insbesondere folgende Widmungen auszuweisen:

1. größere Erholungsflächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingsplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten sowie Gaststätten und Schutzhütten;
2. Dauerkleingärten;
3. Erwerbsgärtnerreien;
4. Friedhöfe;
5. Grünflächen, sofern die Ausweisung aus Gründen einer geordneten Flächenwidmung notwendig ist, wie Grünzüge oder Trenngrün.

(Ann: LGBl. Nr. 32/1999)

(4) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Massenhaltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks u. dgl.), Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Abgrabungsgebiete und Ablagerungsplätze gesondert auszuweisen. Eine gesonderte Ausweisung ist ferner für den Neu- oder Zubau von Stallungen zur Haltung oder Aufzucht von landwirtschaftlichen Nutztieren in einer Entfernung von bis zu 300 m von Wohngebieten erforderlich, sofern dieser 40% der Schwellenwerte gemäß Anhang 1 Z 43 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, überschreitet. Im Grünland können auch verschiedene, einander überlagernde Widmungen zur Bestimmung der Folgenutzung ausgewiesen werden. (Ann: LGBl. Nr. 83/1997, 115/2005)

(5) Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Auszugshäuser dürfen, soweit die Wohnbedürfnisse im Rahmen des Ausgedinges nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können oder ein Zubau nicht möglich ist, nur im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes errichtet werden; die Ver- und Entsorgung muß sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß. (Ann: LGBl. Nr. 83/1997)

(6) Über Abs. 5 erster Satz hinaus dürfen im Grünland bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;
2. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;
3. bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird;
4. bei Gebäuden, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen (Kleingebäude), dürfen über Z 3 hinaus auch Zu- und Umbauten vorgenommen werden, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht im bestehenden Gebäude gedeckt werden können; diese Zu- und Umbauten dürfen weder die gestalterische Qualität des Bestands mindern noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

(Ann: LGBl. Nr. 83/1997, 32/1999)

(7) Eine Verwendung nach Abs. 6 Z 1 bis 3 für Wohnzwecke ist nur für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten erlaubt. Die Landesregierung hat durch Verordnung insbesondere festzulegen, für welche bestimmte Arten von Betrieben und Tätigkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Veredelung (Betriebstypen) die Gebäude verwendet werden dürfen und welche sonstigen Verwendungen bis zu welchem Ausmaß zulässig sind. Dabei dürfen allerdings keine Verwendungen erlaubt werden, die über die im gemischten Baugebiet (§ 22 Abs. 5) zulässigen hinausgehen. (Ann: LGBl. Nr. 83/1997, 32/1999)

(8) Über Abs. 6 und 7 hinausgehende Verwendungen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude können im Einzelfall durch Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden. Eine solche Sonderausweisung ist nur zulässig, soweit die Voraussetzungen des Abs. 6 gegeben sind. In dieser Sonderausweisung ist die Anzahl der Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung zu bestimmen. (Ann: LGBl. Nr. 83/1997, 32/1999)

(8a) Gebäude, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen (Kleingebäude), dürfen, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht durch Maßnahmen gemäß Abs. 6 Z 4 gedeckt werden können, unter folgenden Voraussetzungen abgebrochen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden:

1. der Neubau des Gebäudes muss durch Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden;
2. das Gebäude muss während eines Zeitraums von mindestens fünf Jahren vor der Anregung auf Sonderausweisung gemäß Z 1 durchgehend bewohnt worden sein;
3. der Neubau darf erst nach Abbruch des Altbestands ausgeführt werden, nicht wesentlich von den Gebäudedimensionen des Altbestands abweichen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; die Baubehörde hat diesbezüglich ein Gutachten der Landesregierung einzuholen;
4. der Neubau muss durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.

(Ann: LGBl. Nr. 115/2005)

(9) Die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung ist nur in bestehenden Gebäuden zulässig. (Ann: LGBl. Nr. 83/1997)

#### **§ 30a Sonderausweisung für Funkanlagen**

(1) Masten von mehr als zehn Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenteils für Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen, dürfen im Grünland nur errichtet werden, wenn im Flächenwidmungsplan eine entsprechende Sonderausweisung die Errichtung zulässt. Die Höhe der Anlage ist dabei vom Fußpunkt des Mastes zu messen.

(2) Abs. 1 gilt nicht für Funkanlagen, die im überwiegenden öffentlichen Interesse zu Zwecken des Hilfs-, Rettungs- und Katastrophenhilfsdienstes, der Feuerwehr und des Zivilschutzes sowie zu Zwecken der Landesverteidigung und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung errichtet und betrieben werden.

(Ann: LGBl. Nr. 32/1999)

### **Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SBG ROG) idF 1.8.2014.**

#### **Sonderflächen § 34**

(1) Die Ausweisung von Sonderflächen ist zulässig:

1. für Vorhaben, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen (wie Kasernen, größere Kranken- und Kuranstalten, Tiergärten), oder in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen;
2. für Vorhaben, die auf Grund ihres Verwendungszwecks an einen bestimmten Standort gebunden sind (zB Fernwärmeerzeugungsanlagen); oder
3. für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt jedenfalls voraus, dass
  - a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse gelegen ist und den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;
  - b) die geplante Verwendung eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellt;
  - c) keine schädlichen Umweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt; und
  - d) keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen;
4. für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland.

(2) Bei der Ausweisung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.

(3) Die Ausweisung einer Sonderfläche für Seveso-II-Betriebe ist nur zulässig, wenn von der Landesregierung die Raumverträglichkeit (§ 15) festgestellt und der Auswirkungsbereich entsprechend dieser Feststellung im Flächenwidmungsplan gleichzeitig gekennzeichnet wird.

### **Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (ST ROG) idF 1.8.2014.**

#### **§ 33 Freiland**

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs. 3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.

(2) Als Freihaltegebiete können solche Flächen festgelegt werden, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz der Natur oder des Orts- und Landschaftsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse wie Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr sowie Immissionen usw. von einer Bebauung freizuhalten sind.

(3) Im Freiland können folgende Flächen bzw. Gebiete als Sondernutzung festgelegt werden:

1. Flächen, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die flächenhafte Nutzung im Vordergrund steht und diese nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist. Als solche gelten insbesondere Flächen für Erwerbsgärtnereien, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe, Abfallbehandlungsanlagen und Lager für Abfälle, Geländeauffüllungen, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Energieerzeugungs- und -versorgungsanlagen, Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen sowie Tierhaltungsbetriebe gemäß § 27 Abs. 6. Erforderlichenfalls kann die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

2. Auffüllungsgebiete, wenn

- a) es sich um kleinräumige, zusammenhängend mit mindestens drei vor dem 1. Juli 2010 rechtmäßig errichteten oder als rechtmäßig errichteten Bestand anzusehenden Wohngebäuden bebaute Gebiete außerhalb von Freihaltegebieten gemäß Abs. 2 handelt, die weilerartige oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen aufweisen, wobei zwischen den bestehenden Wohngebäuden eine oder mehrere unbebaute Lücken vorhanden sind,
- b) diese unbebauten Lücken eine Gesamtfläche von insgesamt höchstens 3000 m<sup>2</sup> aufweisen und für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, wobei nur nutzbare Flächen in die Berechnung einbezogen werden dürfen. Für eine Neubebauung nicht nutzbare Teilflächen sind sämtliche nicht bebaubaren Flächen, z. B. Flächen zur Einhaltung der Mindestabstände gem. § 13 Stmk. BauG, geringfügige Restflächen von Grundstücken, Erschließungsflächen u. dgl. Diese bleiben bei der Flächenermittlung außer Betracht.
- c) die Ausschlussgründe gemäß § 28 Abs. 2 nicht vorliegen sowie die Voraussetzungen gemäß § 29 Abs. 2 Z 1 bis 3 erfüllt sind und

d) keine Erweiterung nach außen erfolgt, ausgenommen Erweiterungen um eine Bauplatzbreite, wenn der Einheit des Auffüllungsgebietes auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht.

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan sind für das Auffüllungsgebiet Bebauungsgrundlagen festzulegen. In diesen ist insbesondere sicherzustellen, dass die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet.

(4) Im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung sind im Freiland zulässig:

1. Umbauten.
2. Neu- und Zubauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes, die für einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich und in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch sind. Insbesondere bei Neugründung eines Betriebes ist ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachzuweisen. In die Kalkulation sind auch die Kosten von Investitionen mit einzubeziehen, die durch den Deckungsbeitrag zur Gänze abgedeckt werden müssen.
3. Einmalig im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück
  - a) die Ersetzung von Altbauten für Wohnzwecke durch Neubauten und
  - b) die Errichtung eines betriebszugehörigen Einfamilienwohnhauses.



Stellt der Altbau gemäß lit. a eine baukulturell bemerkenswerte und gebietstypische Bausubstanz dar, so kann das Gebäude, ohne abgetragen werden zu müssen, auch einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung verbunden ist.

Ist die Hoflage durch eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Gewässer geteilt, so kann die Voraussetzung, dass der Ersatzbau (lit. a) bzw. das betriebszugehörige Einfamilienwohnhaus (lit. b) auf demselben Grundstück zu errichten ist, entfallen, wenn aus katastertechnischen Gründen eine Zusammenlegung der Grundstücke nicht erfolgen kann und eine Bebauung auf dem Grundstück mit den die Hoflage bildenden Gebäuden nicht möglich ist.

4. Neu- und Zubauten im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) für Zwecke der Privatzimmervermietung samt dazugehöriger infrastruktureller Einrichtungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß, wenn

- a) die beantragte Nutzung in bestehenden Räumlichkeiten nicht möglich ist,
- b) hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und
- c) die Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird und der Gebietscharakter nicht verändert wird.

Das insgesamt höchstzulässige Ausmaß der Privatzimmervermietung im Rahmen des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes darf durch den Neu- oder Zubau nicht überschritten werden.

5. Änderungen des Verwendungszweckes

bei Gebäuden eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes in Hoflage für gewerbliche Tätigkeiten, wenn die Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird, die Errichtung von neuen Gebäuden nicht erforderlich ist und der Gebietscharakter nicht verändert wird.

Die Änderung des Verwendungszweckes ist nur bei Gebäuden zulässig, die bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig errichtet wurden. Zubauten für die neue Nutzung sind nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind Zubauten in der Hoflage, wenn der Zuwachs an Geschoßflächen max. 10 % in Bezug auf jene Geschoßfläche beträgt, die bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig bestanden hat, und Schutzdächer, die als Zubauten ausgeführt werden, bis zu einer überdeckten Fläche von insgesamt höchstens 40 m<sup>2</sup>.

(5) Außerhalb der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung dürfen im Freiland

1. Neu- und Zubauten errichtet werden,

a) die für eine Sondernutzung gemäß Abs. 3 Z 1 erforderlich sind, oder

b) für eine Wohnnutzung, wenn eine Sondernutzung gemäß Abs. 3 Z 2 (Auffüllungsgebiet) festgelegt ist und der Neu- bzw. Zubau nicht innerhalb des Geruchsschwellenabstandes eines landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebes errichtet wird.

2. Zubauten bei im Freiland befindlichen rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen – ausgenommen bei solchen baulichen Anlagen, die ehemals im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung oder ehemals einer Sondernutzung im Sinn des Abs. 3 Z 1 unter Anwendung von raumordnungsrechtlichen Freilandbestimmungen bewilligt wurden – bewilligt werden.

Durch Zubauten darf die neu gewonnene Geschoßfläche insgesamt nicht mehr als die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestehende oder erstmals genehmigte betragen, wobei der Zubau den gleichen Verwendungszweck aufzuweisen hat wie der bauliche Bestand. Geht bei einer rechtmäßig bestehenden baulichen Anlage im Zuge von Bauausführungen der Konsens unter, kann das Projekt (ehemaliger Altbestand und Zubau) mit demselben Verwendungszweck als Neubau auf demselben Standort bewilligt werden.

3. Umbauten vorgenommen werden. Umbauten auf Grund einer Änderung des Verwendungszweckes sind nur dann zulässig, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz verbunden ist; ausgenommen davon sind Dachgeschoßausbauten bei bestehenden Wohnhäusern.

4. Änderungen des Verwendungszweckes bei bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig errichteten Gebäuden bewilligt werden, wenn der bisherige Nutzungscharakter des Gebäudes überwiegend erhalten bleibt. Zubauten für die neue Nutzung sind nicht zulässig (ausgenommen Dachgauben).

5. bei zusammengefassten Kleingartenanlagen von mehr als zehn Einheiten bauliche Anlagen nur nach einem Gesamtkonzept (Infrastruktur und Gestaltung) errichtet werden, wobei keine Dauerbewohnbarkeit geschaffen werden darf. Für die Erstellung des Gesamtkonzeptes kann die Gemeinde durch Verordnung bestimmte Voraussetzungen, wie Infrastruktur, Gestaltung und dergleichen festlegen.

6. Wartehäuschen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Kraftfahrlinien, Telefonzellen, Messstellen, Trafostationen, Sende- und Strommasten, Bildstöcke, Regeldruckeinrichtungen, Schiebestationen und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Kollektorfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup>. errichtet werden.

7. kleinere ebenerdige, unbewohnbare Gebäude von untergeordneter Bedeutung (Gartenhäuschen, Gerätehütten, Garagen für höchstens zwei Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3500 kg, Holzlagen, Bienenhütten und dergleichen) und Flugdächer insgesamt bis zu einer Gesamtfläche von 40 m<sup>2</sup> sowie andere kleinere bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft im Sinn des § 21 Abs. 1 Z 2 des Steiermärkischen Baugesetzes, und jeweils nur im unmittelbaren Anschluss an rechtmäßig bestehende Wohngebäude auf demselben Grundstück, sowie Einfriedungen errichtet werden, wenn hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

(6) Im Freiland dürfen über die Abs. 4 und 5 hinaus bestehende bauliche Anlagen im unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort ersetzt werden, wenn

1. sie infolge eines katastrophentypischen Ereignisses (wie z. B. Elementarereignisse, Brandschaden usw.) untergegangen sind und bei Einbringung des Bauansuchens der Zeitpunkt des Unterganges nicht länger als fünf Jahre zurückliegt oder

2. sich der Neubau im öffentlichen Interesse (Erfordernisse des Verkehrs, der Landesverteidigung oder des Hochwasser- oder Grundwasserschutzes) als erforderlich erweist.

Die bisherige Geschoßfläche darf hierbei nach Maßgabe des Abs. 5 Z 2 vergrößert werden, wenn ein Zubau nach dieser Bestimmung zulässig wäre.

(7) Vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen für

1. Neubauten gemäß Abs. 4 Z 2 und Z 3 lit. b, wenn die Größe der für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen unter 5 ha liegt, hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens; bei Flächen ab 5 ha ist ein derartiges Gutachten dann einzuholen, wenn Zweifel bestehen, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt;

2. Zubauten gemäß Abs. 4 Z 2, wenn dadurch die bestehenden Geschoßflächen um mehr als 50 Prozent erweitert werden, hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens

3. Neu- und Zubauten gemäß Abs. 4 Z 4 hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens unter den Voraussetzungen der Z 1 sowie hinsichtlich der Frage einer allfälligen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Das letztgenannte Gutachten ist von einem Sachverständigen auf dem Fachgebiet des Ortsbildschutzes zu erstellen;

4. Neu- und Zubauten gemäß Abs. 5 Z 1 auf Flächen gemäß Abs. 3 Z 1 hinsichtlich der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens;

5. Änderungen des Verwendungszweckes gemäß Abs. 4 Z 5 und Abs. 5 Z 3 und Z 4 im Sinne der jeweils genannten Erfordernisse.

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 69/2011, LGBl. Nr. 111/2011

## Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 (TROG 2011) idF 1.8.2014.

### **§ 43 Sonderflächen**

- (1) Als Sonderflächen können außer in den in diesem Gesetz besonders geregelten Fällen Grundflächen gewidmet werden, auf denen
- Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden sollen, die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist, wie Ausflugsgasthäuser, Schutzhütten, Campingplätze, der Wildhege und der Jagdausübung dienende Gebäude, Reitställe, sofern sie nicht Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes sind, Gärtnereien, Dauerkleingärten, Bienenhäuser mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder in Massivbauweise und dergleichen,
  - aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen, insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen, nur Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit einem bestimmten Verwendungszweck errichtet werden dürfen.
- (2) Bei der Widmung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck genau festzulegen. Auf Sonderflächen dürfen nur Gebäude und sonstige Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen, samt den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. Auf Sonderflächen für Dauerkleingärten und Sonderflächen für Kleingebäude, wie Bienenhäuser, Jagd- und Fischereihütten und dergleichen, dürfen überdies nur solche Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden, die zur Verwirklichung des jeweiligen Verwendungszweckes nach Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit unbedingt erforderlich sind.
- (3) Als Sonderflächen dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit im Hinblick auf die Nutzungssicherheit sowie in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen. § 37 Abs. 1 lit. b und c gilt sinngemäß.
- (4) Grundflächen, die durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erderschütterungen oder andere gravitative Naturgefahren gefährdet sind, dürfen weiters nur dann als Sonderflächen gewidmet werden, wenn
- eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung, erforderlichenfalls unter der Voraussetzung einer bestimmten Anordnung oder baulichen Beschaffenheit der Gebäude oder sonstigen Anlagen oder sonstiger baulicher Vorkehrungen in deren Bereich oder bestimmter organisatorischer Vorkehrungen, wie insbesondere eines Sicherheitskonzeptes, möglich ist und
  - im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser wesentliche Hochwasserabflussbereiche oder -rückhalteräume nicht beeinträchtigt werden.
- Zur Frage der Eignung der betreffenden Grundflächen als Sonderflächen für den jeweiligen Verwendungszweck und des Vorliegens der Voraussetzungen nach lit. a und b sind fach einschlägige Gutachten einzuholen. Soweit aktuelle Gefahrenzonenpläne vorliegen, sind diese in die Beurteilung miteinzubeziehen. Sofern dies zur Gewährleistung der Nutzungssicherheit von Gebäuden oder sonstigen Anlagen erforderlich ist, ist der Verwendungszweck auf die Benützung der betreffenden Gebäude oder sonstigen Anlagen innerhalb bestimmter Zeiträume zu beschränken. In diesem Fall ist die Baubewilligung erforderlichenfalls unter Auflagen, die die Benützung der Gebäude oder sonstigen Anlagen außerhalb dieser Zeiträume ausschließen, zu erteilen.
- (5) Bei der Abgrenzung der Sonderflächen und der Festlegung des Verwendungszweckes ist darauf Bedacht zu nehmen, dass gegenseitige Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch oder Erschütterungen, so weit wie möglich vermieden werden. § 37 Abs. 3 dritter Satz und 4 gilt sinngemäß.
- (6) Die Widmung als Sonderfläche nach Abs. 1 lit. a tritt außer Kraft, wenn die Baubewilligung für ein dem festgelegten Verwendungszweck entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung erteilt wird, wenn eine solche Baubewilligung erlischt oder wenn mit der Ausführung eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung begonnen wird. In diese Fristen sind die Zeiten des Bauverfahrens bzw. bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben des Fristenlaufes nach § 23 Abs. 3 zweiter und siebter Satz der Tiroler Bauordnung 2011, LGBl. Nr. 57, in der jeweils geltenden Fassung, eines Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht, dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof und einer Bausperre im Sinn des § 72 nicht einzurechnen. Die Gemeinde hat das Eintreten der Voraussetzungen für das Außerkrafttreten der Widmung der Landesregierung schriftlich mitzuteilen. Die Landesregierung hat in der elektronischen Kundmachung des Flächenwidmungsplanes das Außerkrafttreten der Widmung als Sonderfläche ersichtlich zu machen und gleichzeitig die vor dem Inkrafttreten der Widmung als Sonderfläche bestandene Widmung wieder darzustellen. Die Widmung als Sonderfläche tritt mit dem Ablauf des Tages außer Kraft, an dem diese Daten zur Abfrage freigegeben werden. Gleichzeitig tritt die vor dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes bestandene Widmung wieder in Kraft.
- (7) Die Abs. 2 bis 6 gelten auch für die in diesem Gesetz besonders geregelten Sonderflächen, soweit für sie nichts anderes bestimmt ist.

### **§ 44 Sonderflächen für Hofstellen**

- (1) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen ist nur zulässig, wenn
- die Widmung der Beseitigung betriebswirtschaftlich ungünstiger Orts- oder Hoflagen, der im Interesse der Landeskultur gelegenen Neugründung landwirtschaftlicher Betriebe oder sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere der Auflösung materiell geteilten Hauseigentums, dient oder wenn die Widmung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder aus anderen besonderen raumordnungsfachlichen Gründen erforderlich ist,
  - die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. f, g, h und i nicht widerspricht; dabei ist insbesondere auf die Entfernung zum bestehenden Siedlungsgebiet Bedacht zu nehmen,
  - die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind und
  - im Fall der Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes
    - landwirtschaftliche Eigenflächen im Ausmaß von mindestens 3 ha bestehen und
    - durch ein Finanzierungskonzept nachgewiesen wird, dass die Widmung im Interesse der Landeskultur und im Interesse an der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes gelegen ist.
- (2) Auf Sonderflächen für Hofstellen dürfen nur Hofstellen, deren Wohnnutzfläche höchstens 300 m<sup>2</sup> beträgt und deren betriebliche Nutzfläche unter Bedachtnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen ist, samt den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. In begründeten Fällen kann insbesondere unter Berücksichtigung
- der regional unterschiedlichen Betriebsstrukturen,
  - des Anteils der Ferienwohnungen an der gesamten Wohnnutzfläche oder
  - der Möglichkeit der Vergrößerung der Wohnnutzfläche ausschließlich durch Umbauten oder die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen zu Wohnzwecken anlässlich der Widmung als

Sonderfläche für Hofstellen auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. In den Fällen der lit. b kann jedenfalls eine höchstzulässige Wohnnutzfläche von 380 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

(3) Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche des Wohngebäudes bzw. des Wohnanteiles einschließlich allfälliger Ferienwohnungen und allfälliger der Privatzimmervermietung, als Freizeitwohnsitz oder als Altenwohnanteil dienender Räume mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, von Gängen, Treppen, offenen Balkonen, Loggien und Terrassen und von Räumen, die für landwirtschaftliche Zwecke besonders ausgestattet sind. Die Wohnnutzfläche mehrerer Gebäude im selben Hofverband einschließlich allfälliger Austraghäuser ist zusammenzuzählen.

(4) Zubauten zu Hofstellen, mit denen Wohnräume geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn das Gesamtausmaß der Wohnnutzfläche 300 m<sup>2</sup>, im Fall einer Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz das danach festgelegte Ausmaß, nicht übersteigt. Dies gilt auch für die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen von Hofstellen zu Wohnzwecken. Eine solche Änderung des Verwendungszweckes ist weiters nur zulässig, wenn sie nicht im Widerspruch zu betriebswirtschaftlichen Erfordernissen steht. Zubauten zu Hofstellen, mit denen Räume für betriebliche Zwecke geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind.

(5) Für die weitere Verwendung der Hofstellen von aufgelassenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie für Zu- und Umbauten und den Wiederaufbau solcher Hofstellen gilt § 42 Abs. 2, 6 vierter Satz, 7 dritter, vierter und fünfter Satz und 8 sinngemäß. Besteht für die betreffende Sonderfläche für Hofstellen eine Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz, so darf die Wohnnutzfläche statt 300 m<sup>2</sup> das danach festgelegte Ausmaß nicht übersteigen.

(6) Im Rahmen von Hofstellen darf eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden, wenn dies durch eine Festlegung im Flächenwidmungsplan zusätzlich zur Widmung als Sonderfläche für Hofstellen für zulässig erklärt worden ist. Eine solche Festlegung muss die Art der gewerblichen Tätigkeit genau bezeichnen. Sie darf nur getroffen werden, wenn durch die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit auf der betreffenden Grundfläche eine geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere dürfen

- a) kein zusätzlicher Aufwand für die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Grundfläche und deren Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung entstehen sowie
- b) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung, keine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes zu erwarten sein.

(7) Eine gewerbliche Tätigkeit im Sinn des Abs. 6 darf nur vom Hofbetreiber selbst neben der Hofbewirtschaftung in Form eines Kleinbetriebes ausgeübt werden. Die Ausübung einer solchen gewerblichen Tätigkeit ist nicht mehr zulässig, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist.

(8) Zum Zweck der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit im Sinn des Abs. 6 dürfen Neubauten im selben Hofverband nicht errichtet werden. Die Baumasse der zu gewerblichen Zwecken verwendeten Räume der Hofstelle darf im Verhältnis zur Baumasse aller Gebäude im selben Hofverband nur ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und 300 m<sup>3</sup> nicht übersteigen, der Charakter des Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb muss bestehen bleiben und es muss die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleiben.

(9) Als Sonderflächen für Hofstellen können auch nicht zusammenhängende Grundflächen gewidmet werden,

- a) wenn die Errichtung aller zur Hofstelle gehörenden Gebäude auf einer zusammenhängenden Grundfläche aufgrund der räumlichen Verhältnisse oder der Struktur des jeweiligen Betriebes nicht möglich oder zweckmäßig wäre oder
- b) wenn dies erforderlich ist, um Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen der Hofbewirtschaftung einerseits und Wohnnutzungen oder betrieblichen oder sonstigen Tätigkeiten andererseits zu vermeiden.

In diesem Fall sind bei der Widmung als Sonderfläche die auf den einzelnen Grundflächen jeweils zulässigen Arten von Gebäuden festzulegen.

#### **§ 45 Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung**

(1) Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung liegt vor, wenn Tiere bestimmter Arten in solcher Anzahl gehalten werden, dass die Lärm- und Geruchsemissionen das bei landwirtschaftlichen Betrieben übliche Ausmaß übersteigen. Die Landesregierung hat durch Verordnung zu bestimmen, bei welchen Arten und ab welcher Anzahl der gehaltenen Tiere eine landwirtschaftliche Intensivtierhaltung vorliegt. Vor der Erlassung dieser Verordnung ist die Landwirtschaftskammer zu hören.

(2) Für die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen oder Wirtschaftsgebäude zur landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung gilt § 44 Abs. 1 sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Widmung von Sonderflächen für diese Zwecke überdies nur zulässig ist, wenn eine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm oder Geruch, nicht zu erwarten ist. Im Übrigen gilt § 44 Abs. 2 bis 9 sinngemäß mit der Maßgabe, dass auf Sonderflächen für Wirtschaftsgebäude zur landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung nur diesem Zweck dienende Wirtschaftsgebäude samt den dazugehörenden Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

#### **§ 46 Sonderflächen für Austraghäuser**

(1) Als Austraghaus gilt ein Gebäude, das der Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Übergebers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und seiner Familie oder der vorübergehenden Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Übernehmers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und seiner Familie dient. Austraghäuser dürfen, solange sie nicht entsprechend ihrem eigentlichen Verwendungszweck benötigt werden, vorübergehend auch sonst zu Wohnzwecken verwendet werden. Wird der land- und forstwirtschaftliche Betrieb aufgelassen, so dürfen Austraghäuser weiterhin zu Wohnzwecken verwendet werden.

(2) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Austraghäuser ist nur im Verband mit einer Hofstelle, für die noch kein Austraghaus besteht, und überdies nur dann zulässig, wenn

- a) im Bereich der Hofstelle nicht bereits ein Altenwohnanteil oder Wohnräume, die unter Bedachtnahme auf die Wohnbedürfnisse und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner der Hofstelle zumutbarerweise als Altenwohnanteil verwendet werden können, vorhanden ist (sind),
- b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. f, g, h und i nicht widerspricht,
- c) die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind.

(3) Als Sonderflächen für Austraghäuser dürfen überdies nur Grundstücke gewidmet werden, die Bestandteil desselben Grundbuchkörpers sind wie das Grundstück, auf dem sich die Hofstelle befindet, in deren Verband das Austraghaus errichtet werden soll. Dieses Grundstück ist anlässlich der Widmung von Grundstücken als Sonderflächen für Austraghäuser festzulegen und in der aufsichtsbehördlichen Genehmigung zu bezeichnen. Grundstücke, die als Sonderflächen für Austraghäuser gewidmet sind, sind Zugehör des Grundstückes, auf dem sich die betreffende Hofstelle befindet. Dem Grundbuchsgericht ist eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat daraufhin die Zugehöreigenschaft des Grundstückes, das als Sonderfläche gewidmet ist, bei diesem Grundstück und beim Grundstück, auf dem sich die betreffende Hofstelle befindet, anzumerken. Die Anmerkung bewirkt, dass beide Grundstücke nur gemeinsam abgeschrieben und einem anderen Grundbuchkörper zugeschrieben werden können.

(4) Die Widmung eines Grundstückes als Sonderfläche für Austraghäuser darf nur im Fall der Auflassung des jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aufgehoben werden. Wird die Widmung als Sonderfläche für Austraghäuser aufgehoben, so endet die Eigenschaft des betreffenden Grundstückes als Zugehör des Grundstückes, auf dem sich die Hofstelle befindet. Die Landesregierung hat dem Grundbuchsgericht eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung des Bescheides, mit dem die Aufhebung dieser Widmung aufsichtsbehördlich genehmigt wird, zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat daraufhin die Anmerkung der Zugehörigkeit zu löschen.

(5) Auf Sonderflächen für Austraghäuser dürfen nur Austraghäuser errichtet werden, deren Wohnnutzfläche höchstens 80 m<sup>2</sup> beträgt. In begründeten Fällen kann anlässlich der Widmung der Sonderfläche für Austraghäuser auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. § 44 Abs. 3 erster Satz gilt sinngemäß.

#### **§ 47 Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude**

Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude, wie Almhäuser, Kochhütten, Feldställe, Stadel in Massivbauweise und dergleichen, ist nur zulässig, wenn

- a) die Gebäude nach Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit für einen bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb betriebswirtschaftlich erforderlich sind und
- b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. f, g, h und i nicht widerspricht.

#### **§ 48 Sonderflächen für Beherbergungsgrößenbetriebe**

(1) Beherbergungsgrößenbetriebe im Sinn dieses Gesetzes sind Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 150 Betten oder mehr als 75 Räumen zur Beherbergung von Gästen. Betten und Räume zur Beherbergung von Gästen in mehreren Gebäuden sind zusammenzuzählen, wenn die Gebäude in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb eine Einheit bilden.

(2) Die Schaffung von Beherbergungsgrößenbetrieben ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Beherbergungsgrößenbetriebe gewidmet sind, zulässig. Beherbergungsgrößenbetriebe müssen jedenfalls eine Verpflegung der Gäste anbieten.

(3) Bei der Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsgrößenbetriebe ist die zulässige Höchstzahl an Betten und Räumen zur Beherbergung von Gästen festzulegen. Weiters können die höchstzulässige Anzahl an Gebäuden sowie das Mindestausmaß jener Flächen, die im Rahmen des jeweiligen Betriebes für zusätzliche, vorrangig auf die Bedürfnisse der Gäste ausgerichtete Angebote in den Bereichen der Gastronomie, der sonstigen Dienstleistungen und des Handels zur Verfügung stehen müssen, festgelegt werden.

(4) Bei der Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Beherbergungsgrößenbetriebe ist unbeschadet der Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere Bedacht zu nehmen auf:

- a) den Stand der touristischen Entwicklung und die bestehenden touristischen Strukturen auf örtlicher und regionaler Ebene, insbesondere auf das Angebot an Freizeit-, Sport- und sonstigen Erholungseinrichtungen,
- b) den Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Eingliederung der Betriebe in die Siedlungsstruktur,
- c) die Gewährleistung einer Boden sparenden Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Größe der Sonderfläche im Verhältnis zur zulässigen Höchstzahl an Betten und Räumen, im Fall einer entsprechenden Festlegung nach Abs. 3 zweiter Satz auch im Verhältnis zur zulässigen Höchstzahl an Gebäuden,
- d) die Vermeidung von unzumutbaren und schädlichen Auswirkungen des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung einer Überlastung des örtlichen und des regionalen Straßennetzes, sowie auf das Bestehen einer Verkehrserschließung, die gewährleistet, dass der Verkehr zum und vom jeweiligen Beherbergungsgrößenbetrieb Einrichtungen mit besonderen Ruhebedürfnissen, wie Krankenanstalten, Heime, Kureinrichtungen und dergleichen, sowie Gebiete, die überwiegend Wohnzwecken dienen, nicht oder nur in geringem Ausmaß berührt.

(5) Die Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsgrößenbetriebe ist nur zulässig, wenn aufgrund der Eigentümer- und der voraussichtlichen Betreiberhältnisse ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb des Unternehmens zu erwarten ist.

(6) Im Fall des Abbruchs oder der sonstigen Zerstörung eines aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung außerhalb einer Sonderfläche für Beherbergungsgrößenbetriebe bestehenden Gebäudes oder Gebäudeteiles, das (der) nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Beherbergungsgrößenbetrieb verwendet worden ist, darf, soweit dies baurechtlich sonst zulässig ist, stattdessen ein Neubau mit demselben Verwendungszweck und höchstens derselben Zahl an Betten, Räumen und Gebäuden zur Beherbergung von Gästen geschaffen werden.

#### **§ 48a Sonderflächen für Handelsbetriebe**

(1) Die Schaffung und die Erweiterung von Handelsbetrieben mit einer Kundenfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> ist unbeschadet des § 49 außer in Kernzonen im Sinn des § 8 Abs. 3 nur auf Sonderflächen für Handelsbetriebe zulässig. § 8 Abs. 1 zweiter und dritter Satz und Abs. 2 gilt sinngemäß.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen für Handelsbetriebe können der Betriebstyp laut der Anlage sowie das jeweils zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche festgelegt werden. Weiters kann festgelegt werden, ob Lebensmittel angeboten werden dürfen. Gegebenenfalls ist ferner das zulässige Höchstausmaß jenes Teiles der Kundenfläche festzulegen, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen.

(3) Bei der Widmung von Sonderflächen für Handelsbetriebe ist unbeschadet der Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere Bedacht zu nehmen auf:

- a) eine Boden sparende Bebauung und verkehrsmäßige Erschließung, b) die bestehenden Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen,
- c) die Erhaltung ausreichender Flächen für die Weiterentwicklung anderer Wirtschaftszweige,
- d) die Art der verkehrsmäßigen Erschließung der betreffenden Grundflächen und deren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

(4) Die Abs. 1, 2 und 3 gelten nicht für Handelsbetriebe, in denen Kraftfahrzeuge und ergänzend dazu Kraftfahrzeugzubehör und höchstens in einem geringfügigen Ausmaß andere Waren angeboten werden.

#### **§ 49 Sonderflächen für Einkaufszentren**

(1) Die Schaffung, die Erweiterung und die Änderung des Betriebstyps von Einkaufszentren ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Einkaufszentren gewidmet sind, zulässig.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren sind der zulässige Betriebstyp und das jeweils zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche festzulegen. Weiters ist festzulegen, ob Lebensmittel angeboten werden dürfen. Gegebenenfalls ist ferner das zulässige Höchstausmaß jenes Teiles der Kundenfläche festzulegen, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen.

#### **§ 49a Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen**

(1) Die Errichtung und die Erweiterung von Anlagen und Anlagenteilen, die den baurechtlichen Vorschriften unterliegen und für die die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, ist nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig.

Bei der Widmung solcher Sonderflächen ist die Art der Anlage hinsichtlich ihrer für die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung maßgebenden Eigenschaften festzulegen.

(2) Abweichend vom Abs. 1 dürfen landwirtschaftliche Intensivtierhaltungen, Beherbergungsgrößbetriebe und Einkaufszentren, auch wenn diese der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weiterhin auf Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, Sonderflächen für Beherbergungsgrößbetriebe bzw. Sonderflächen für Einkaufszentren errichtet werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Errichtung einer solchen Anlage durch eine entsprechende Festlegung für zulässig erklärt worden ist. Abs. 1 zweiter Satz gilt sinngemäß.

#### **§ 49b Sonderflächen für Tankstellen**

(1) Die Errichtung und die Erweiterung von Tankstellen ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Tankstellen gewidmet sind, zulässig.

(2) Auf Sonderflächen für Tankstellen dürfen nur Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, die der Ausübung der nach den gewerberechtlichen Vorschriften im Rahmen des Tankstellengewerbes zulässigen Tätigkeiten dienen.

(3) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Tankstellen ist nur zulässig, wenn eine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und unter Berücksichtigung der sonstigen Verkehrserfordernisse eine den Schutzinteressen der Straße widersprechende Verkehrsbelastung nicht zu erwarten sind.

#### **§ 50 Sonderflächen für Sportanlagen**

(1) Die Errichtung von Sportanlagen, die den baurechtlichen Vorschriften unterliegen, und von Golfplätzen ist außerhalb des Baulandes nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig. Sportanlagen, für die die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, dürfen nur errichtet werden, wenn die Errichtung einer solchen Anlage auf der betreffenden Sonderfläche durch eine entsprechende Festlegung für zulässig erklärt worden ist. § 49a Abs. 1 zweiter Satz gilt sinngemäß.

(2) Bescheide, mit denen für eine Sportanlage ohne Vorliegen einer entsprechenden Widmung als Sonderfläche die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

#### **§ 50a Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe**

(1) Die Errichtung und die Aufstellung von Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe mit Ausnahme von Baustelleneinrichtungen ist, soweit diese nicht den bergrechtlichen oder abfallwirtschaftsrechtlichen Vorschriften unterliegen, außerhalb des Baulandes nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig. Anlagen, für die die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, dürfen nur errichtet werden, wenn die Errichtung einer solchen Anlage auf der betreffenden Sonderfläche durch eine entsprechende Festlegung für zulässig erklärt worden ist. § 49a Abs. 1 zweiter Satz gilt sinngemäß.

(2) Bescheide, mit denen für eine Anlage nach Abs. 1 ohne Vorliegen einer entsprechenden Widmung als Sonderfläche die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

#### **§ 51 Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen**

(1) Die Festlegung verschiedener Verwendungszwecke für einzelne Ebenen von Grundflächen oder für Teilflächen solcher Ebenen ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen gewidmet sind, zulässig.

(2) Wird für eine Ebene oder Teilfläche einer Ebene die Widmung als Bauland, als Sonderfläche oder als Vorbehaltsfläche festgelegt, so sind in diesem Umfang die für die jeweilige Art der Widmung geltenden Bestimmungen anzuwenden.

(3) Die Festlegung von Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen ist hinsichtlich der Grundflächen, für die besondere Planungen im Rahmen der Planungskompetenzen des Bundes oder des Landes bestehen, nur insoweit zulässig, als dadurch nicht in die jeweilige Planungskompetenz eingegriffen wird.

### **Vorarlberger Raumplanungsgesetz (VLBG RPIG) idF 1.8.2014.**

#### **§ 15\*) Einkaufszentren**

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, ist im Landesraumplan insbesondere

a) die Widmung auch nur eingeschränkt für Einkaufszentren für bestimmte Warengruppen für zulässig zu erklären, und zwar für  
1. Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge, Maschinen, Elektro-Haushaltsgroßgeräte sowie Sportgroßgeräte,  
2. sonstige Waren.

b) näher zu bestimmen, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Verkaufsfläche die Widmung für Einkaufszentren zulässig ist und allenfalls – hinsichtlich der Verkaufsflächen für die Warengruppe nach lit. a Z. 2 – bis zu welchem Höchstausmaß Lebensmittel angeboten werden dürfen, und

c) die Zulässigkeit der Widmung von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig zu machen und das Mindestmaß, das von der Gemeinde nicht unterschritten werden darf, festzulegen.

(2) Bei der Beurteilung, ob Festlegungen nach Abs. 1 im Hinblick auf die für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse erforderlich sind, sind allfällige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere auch solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde, mit zu berücksichtigen.

(3) Einkaufszentrum ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, für den Verkauf von

a) Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 2 oder Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2, sofern die Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt, oder  
b) Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 1, sofern die Verkaufsfläche 1500 m<sup>2</sup> übersteigt.

(4) Mehrere Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, gelten als ein Einkaufszentrum nach Abs. 3, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und

a) eine bauliche, funktionale oder organisatorische Einheit bilden oder  
b) in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrums haben.

(5) Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen von Handels-, sonstigen Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieben, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und Räumlichkeiten, in denen keine Waren angeboten oder ausgestellt werden. Flächen, die ausschließlich für den Verkauf von Waren zum Zwecke des Weiterverkaufs bestimmt sind, gelten nicht als Verkaufsflächen.

(6) Wenn bei Anlagen nicht auszuschließen ist, dass sie alleine oder mit anderen Anlagen ein Einkaufszentrum bilden, so hat der Bauwerber nachzuweisen, dass weder die Größe und die vorgesehene Nutzung der Verkaufsflächen nach Abs. 3 noch, sofern es sich um mehrere Gebäude oder Gebäudeteile handelt, die sonstigen Umstände nach Abs. 4 lit. a und b gegeben sind.

(7) Die Gemeinde hat im Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche eines zu errichtenden Einkaufszentrums hinsichtlich der Verkaufsfläche für die Warengruppe nach Abs. 1 lit. a Z. 2 allenfalls auch das Höchstausmaß für Lebensmittel, festzusetzen. Sofern auf einer für ein Einkaufszentrum zu widmenden Fläche ein solches bereits besteht, sind die bestehenden Verkaufsflächen bei der Festsetzung des Höchstausmaßes der Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

(8) Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist, soweit der Abs. 9 nicht anderes bestimmt, nur zulässig, wenn

- a) eine entsprechende Widmung besteht,
- b) das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschritten wird und
- c) das in einer Verordnung nach Abs. 1 lit. c festgelegte Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht unterschritten wird.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage, wodurch ein Einkaufszentrum erweitert wird oder entsteht, für die Verwendung einer bisher anderweitig verwendeten Anlage als Einkaufszentrum sowie für die Änderung der Verwendung eines nur eingeschränkt für den Verkauf bestimmter Waren zulässigen Einkaufszentrums durch den Verkauf anderer Waren.

(9) Abweichend von den Abs. 1, 7 und 8 ist die Errichtung eines Einkaufszentrums im Kerngebiet ohne Bestehen einer besonderen Widmung zulässig, sofern

- a) die Verkaufsfläche insgesamt 1500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und
- b) die Verkaufsfläche für Lebensmittel 600 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage oder die Änderung der Verwendung einer Anlage, wenn insgesamt die Verkaufsflächen nach lit. a und b nicht überschritten werden.

(10) Die Landesregierung kann mit Verordnung näher bestimmen,

- a) welche Sortimente von Waren den Warengruppen nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2 zuzuordnen sind,
- b) inwieweit auf einer Verkaufsfläche für eine der Warengruppen nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2 auch Randsortimente von Waren der anderen Warengruppe angeboten werden dürfen.

\*) Fassung LGBl. Nr. 48/1998, 43/1999, 23/2006

#### **§ 15a\*) Sonstige Handelsbetriebe**

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für sonstige Handelsbetriebe festgelegt werden. Die Widmung kann auf Warengruppen nach § 15 Abs. 1 lit. a Z. 1 oder 2 beschränkt werden; weiters kann das zulässige Höchstausmaß der Verkaufsfläche, allenfalls auch das zulässige Höchstausmaß für Lebensmittel, festgelegt werden. Bei der Widmung ist unbeschadet der im § 2 genannten Ziele insbesondere auf die bestehende Siedlungsstruktur und eine angemessene Versorgungsstruktur Bedacht zu nehmen.

(2) Auf anderen als besonderen Flächen nach Abs. 1, ausgenommen in Kerngebieten, dürfen sonstige Handelsbetriebe nicht errichtet werden.

(3) Bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen für eine Festlegung als besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe vorliegen und insbesondere diese Widmung den in § 2 genannten Zielen entspricht, sind allfällige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere auch solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde, mit zu berücksichtigen.

(4) Ein sonstiger Handelsbetrieb nach Abs. 1 ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit in Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup>, sofern es sich nicht um ein Einkaufszentrum handelt. Die §§ 15 Abs. 4 bis 6, 7 zweiter Satz und 8 gelten sinngemäß.

\*) Fassung LGBl. Nr. 23/2006

#### **§ 16\*) Ferienwohnungen**

(1) In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Bewilligung rechtswidrig ist.

(2) Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus.

(3) Die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist – abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 4 – nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind. In Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, darf ein ständiger Wohnsitz nicht begründet und aufrechterhalten werden.

(4) Bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände kann die Gemeinde auf Antrag die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Ein Zubau an Wohnungen und Wohnräumen, die zu Ferienzwecken benützt werden, ist ohne Widmung nach Abs. 1 nicht zulässig.

(4a) Wohnungen und Wohnräume, die dem Wohnungseigentümer nachweislich mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben, dürfen von diesem und seinen Familienangehörigen als Ferienwohnungen benutzt werden. Dieses Recht geht – ungeachtet der Dauer der ganzjährigen Nutzung durch den Erblasser – auf die Rechtsnachfolger von Todes wegen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, über. Wer sich auf eine solche Berechtigung beruft, hat auf Verlangen der Gemeinde nachzuweisen, dass die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Gemeinde kann durch Bescheid feststellen, ob für diese Person die Berechtigung zur Nutzung als Ferienwohnung gegeben ist. Abs. 4 letzter Satz gilt sinngemäß.

(5) Die Landesregierung kann von Amts wegen oder auf Antrag der Gemeinde durch Verordnung bestimmen, dass die Bestimmungen der Abs. 3 und 4 auf das Gebiet oder Teile des Gebiets einer Gemeinde nicht anzuwenden sind. Eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.

(6) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, dass die Bestimmungen des Abs. 4 auf das Gebiet der Gemeinde nicht anzuwenden sind.

\*) Fassung LGBl. Nr. 43/1999, 33/2005

#### **§ 16a\*) Publikumsintensive Veranstaltungsstätten**

(1) Die Gemeindevertretung kann, wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, durch Verordnung bestimmen, dass publikumsintensive Veranstaltungsstätten in Kern-, Wohn-

und Mischgebieten nur bei Vorliegen einer Widmung als besondere Fläche nach Abs. 5 errichtet werden dürfen. Eine solche Verordnung kann für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile desselben erlassen werden.

(2) Eine Verordnung nach Abs. 1 gilt auch für die Änderung einer Anlage, wodurch eine publikumsintensive Veranstaltungsstätte entsteht oder erweitert wird, und für die Verwendung einer bisher anders verwendeten Anlage als publikumsintensive Veranstaltungsstätte.

(3) Veranstaltungsstätten, wie Kinocenter, Diskotheken, Sportanlagen, Anlagen für Kultuszwecke u. dgl., gelten als publikumsintensiv, wenn sie für mindestens 150 Besucher ausgelegt sind.

(4) Für das Verfahren bei Erlassung oder Änderung einer Verordnung nach Abs. 1 gelten die Bestimmungen des § 23 Abs. 2 bis 5 sinngemäß.

(5) In Kern-, Wohn- und Mischgebieten, für die eine Verordnung nach Abs. 1 vorliegt, können besondere Flächen für publikumsintensive Veranstaltungsstätten festgelegt werden. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, ist in der Widmung festzulegen, bis zu welcher Höchstzahl an Besuchern die Veranstaltungsstätte ausgelegt sein darf.

\*) Fassung LGBI. Nr. 35/2008

#### **§ 18\*) Freiflächen**

(1) Alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind, sind Freiflächen.

(2) Die Freiflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen.

(3) In Landwirtschaftsgebieten ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.

(4) Als Sondergebiete können Flächen festgelegt werden, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen, wie z.B. Flächen für Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien, Kinderspielplätze, Erholungs- und Sportanlagen, Campingplätze, Ausflugs-gasthöfe, Schutzhütten, Steinbrüche, Kiesgruben, Anlagen zur Fassung von Quell- sowie zur Entnahme von Grundwasser, Schießstätten und Sprengmittellager. Der vorgesehene Verwendungszweck ist in der Widmung anzuführen.

(5) Als Freihaltegebiete sind Freiflächen festzulegen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr usw.) von einer Bebauung freizuhalten sind. Alle Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, sind Freihaltegebiete. Auf Waldflächen ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für forstwirtschaftliche Zwecke notwendig ist.

### **Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch – Bauordnung für Wien (BO für Wien) idF**

**1.8.2014.**

#### **Inhalt der Flächenwidmungspläne**

**§ 4.** (1) Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll und die Bebauungspläne (§ 5 Abs. 1) zu verfassen sind; die Flächenwidmungspläne begründen unmittelbar weder Rechte noch Verpflichtungen.

(2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

##### **A. Grünland:**

a) ländliche Gebiete;

b) Erholungsgebiete, und zwar:

1. Parkanlagen,

2. Kleingartengebiete,

3. Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen,

4. Sport- und Spielplätze,

5. Freibäder,

6. Grundflächen für Badehütten,

7. sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen;

c) Schutzgebiete, und zwar:

1. der Wald- und Wiesengürtel, in dem örtlich begrenzte Teile ausgewiesen werden können, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind,

2. Parkschutzgebiete;

d) Friedhöfe;

e) Sondernutzungsgebiete für das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderen Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, auch unter gleichzeitiger Festsetzung einer endgültigen Widmung der Widmungskategorie Grünland für die endgültige Nutzung der Grundflächen.

##### **B. Verkehrsbänder:**

Als Verkehrsbänder können Straßenzüge und Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung ausgewiesen werden; als solche können auch die durch Akte der Vollziehung des Bundes auf dem Gebiet des Verkehrswesens (Art. 10 Abs. 1 Z. 9 des Bundes-Verfassungsgesetzes) in Anspruch genommene Grundflächen ausgewiesen werden.

##### **C. Bauland:**

a) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für förderbaren Wohnbau ausgewiesen werden können;

b) Gartensiedlungsgebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich für Gemeinschaftsanlagen, die wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, ausgewiesen werden können;

c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel, Gebiete für förderbaren Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;

d) Industriegebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Industriezweigen oder bestimmten industriellen Verwendungs- bzw. Nutzungsarten vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können sowie örtlich begrenzte Teile festgelegt werden können, in denen Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, zulässig sind.

Beschränkungen nach lit. d dürfen nur festgesetzt werden, wenn es aus städtebaulichen, volkswirtschaftlichen, gesundheitlichen oder Verkehrsrücksichten notwendig ist.

##### **D. Sondergebiete:**

- a) Ausstellungsgelände;
- b) Grundflächen für Klär- und Rückstauanlagen;
- c) Grundflächen für Wasserbehälter;
- d) Freistreifen;
- e) Zeltplätze;
- f) Lagerplätze und Ländeflächen, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Lagerungen vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können;
- g) Gebiete, in denen Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, zulässig sind;
- h) sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallender Gebäude beziehungsweise für nicht unter eine andere Widmung fallende Nutzungen.

(3) Die Flächenwidmungspläne können für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Widmungen ausweisen.

(4) Die Flächenwidmungspläne können die Widmung Bauland befristet ausweisen, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient.



## Anhang 3

### Inhalte von Sonderwidmungen in den Bundesländern

Farbcodierung:

Widmungshauptkategorie Bauland

Widmungshauptkategorie Grün- bzw. Freiland

Widmungshauptkategorie Sonderflächen bzw. Sondergebiete

Bundesland	Inhalte
Burgenland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIVERS Flächen, die für Bauten bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter lit. a bis g einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie Erstaufnahmestellen im Sinne von § 59 Asylgesetz 2005, BGBl. I Nr. 100, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 29/2009, Kasernen, allgemeine Krankenanstalten, Klöster, Burgen und Schlösser</li> <li>- DIVERS Grünflächen nicht landwirtschaftlicher Nutzung</li> <li>- landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, auf denen landwirtschaftliche Gebäude und landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung errichtet werden</li> <li>- landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, auf denen bestehende landwirtschaftliche Gebäude oder bestehende landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung erweitert oder einer anderen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden</li> <li>- Grünflächen, auf denen bestehende nicht landwirtschaftliche Gebäude oder bestehende nicht landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden</li> </ul>
Kärnten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIVERS Grundflächen, die für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter die Abs. 4 bis 9 einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie umweltgefährdende Gewerbe- oder Industriebetriebe, Sprengstofflager, Schießstätten, Kasernen, Schwerpunkt- und Zentralkrankenanstalten, Abfallbehandlungsanlagen, Kirchen, Klöster, Burgen, Schlösser, Ausflugsgasthäuser, Schutzhütten u. ä.</li> <li>- Apartmenthäuser und sonstige Freizeitwohnsitze</li> <li>- Einkaufszentren</li> <li>- Veranstaltungszentren</li> <li>- Flächen für die Errichtung von Gebäuden samt dazugehörigen baulichen Anlagen für Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit zeitgemäßer herkömmlicher Produktions- und Erwerbsform,</li> <li>- Flächen für die Errichtung von Gebäuden samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung oder sonstige landwirtschaftliche Produktionsstätten industrieller Prägung (§ 3 Abs. 4 letzter Satz), sofern für solche Vorhaben nicht eine Festlegung als Industriegebiet nach § 3 Abs. 9 lit. c erfolgt ist,</li> <li>- Flächen für Erholungszwecke - mit oder ohne Beifügung einer spezifischen Erholungsnutzung - wie öffentlich zugängliche Gärten, Parkanlagen, Spielplätze, Freibäder u. ä.,</li> <li>- Flächen für Sportanlagen wie Golfplätze, Tennisplätze, Reitsportanlagen, Schipisten, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten samt allenfalls zum</li> </ul>

	<p>Betrieb erforderlichen Parkplätzen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Campingplätze,</li> <li>- Erwerbsgärtnereien,</li> <li>- Bienenhäuser, Jagdhütten u. ä.,</li> <li>- Materialgewinnungsstätten und Materiallagerstätten,</li> <li>- Friedhöfe,</li> <li>- Abfallbehandlungsanlagen und Abfallagerstätten,</li> <li>- Sprengstofflager und Schießstätten, sofern für solche Vorhaben keine Festlegung als Sondergebiet nach § 3 Abs. 10 erfolgt ist,</li> <li>- Schutzstreifen als Immissionsschutz.</li> </ul>
<b>Niederösterreich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIVERS Nutzungen, die besonderen Schutz erfordern (z. B. Krankenhaus), denen eine bestimmter Standort zugeordnet werden soll oder die sich nicht in andere Baulandkategorien einordnen lassen</li> </ul>
<b>Oberösterreich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIVERS Bauten und Anlagen, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind oder denen sonst aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe, jeweils einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen,</li> <li>- Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen, denen aus Sicht der überörtlichen Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Großkinos und Großdiskotheken,</li> <li>- SEVESO II-Betriebe</li> <li>- Ländeflächen</li> <li>- Zweitwohnungsgebiet</li> <li>- Gebiet für Geschäftsbauten</li> <li>- DIVERS Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören</li> <li>- größere Erholungsflächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten sowie Gaststätten und Schutzhütten</li> <li>- Dauerkleingärten</li> <li>- Erwerbsgärtnereien</li> <li>- Friedhöfe</li> <li>- Grünflächen, sofern die Ausweisung aus Gründen einer geordneten Flächenwidmung notwendig ist, wie Grünzüge oder Trenngrün</li> <li>- sonstige Widmungen im Grünland wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Massenhaltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks u. dgl.), Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Abgrabungsgebiete und Ablagerungsplätze</li> <li>- Neu- oder Zubau von Stallungen zur Haltung oder Aufzucht von landwirtschaftlichen Nutztieren</li> <li>- Neubau von Gebäuden zu Wohnzwecken im Grünland</li> <li>- Funkanlagen</li> </ul>
<b>Salzburg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIVERS 1. für Vorhaben, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen (wie Kasernen, größere Kranken- und Kuranstalten, Tiergärten), oder in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-II-</li> </ul>

	<p>Richtlinie fallen; 2. für Vorhaben, die auf Grund ihres Verwendungszwecks an einen bestimmten Standort gebunden sind (z. B. Fernwärmeerzeugungsanlagen); oder 3. für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland</li> </ul>
<b>Steiermark</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIVERS Flächen, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die flächenhafte Nutzung im Vordergrund steht und diese nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist</li> <li>- Erwerbsgärtnereien</li> <li>- Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke</li> <li>- öffentliche Parkanlagen</li> <li>- Kleingartenanlagen</li> <li>- Friedhöfe</li> <li>- Abfallbehandlungsanlagen und Lager für Abfälle</li> <li>- Geländeauffüllungen</li> <li>- Bodenentnahmeflächen</li> <li>- Schießstätten</li> <li>- Schieß- und Sprengmittellager</li> <li>- Energieerzeugungs- und versorgungsanlagen</li> <li>- Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen</li> <li>- Wasserversorgungsanlagen</li> <li>- Abwasserbeseitigungs- und reinigungsanlagen</li> <li>- Tierhaltungsbetriebe</li> <li>- Auffüllungsgebiete</li> </ul>
<b>Tirol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIVERS (standortgebunden, standortgeeignet, besondere raumordnungsfachliche Gründe)</li> <li>- Hofstellen</li> <li>- Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung</li> <li>- Austraghäuser</li> <li>- Sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude</li> <li>- Beherbergungsgroßbetriebe</li> <li>- Handelsbetriebe</li> <li>- Einkaufszentren</li> <li>- UVP-pflichtige Anlagen</li> <li>- Tankstellen</li> <li>- Sportanlagen</li> <li>- Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe</li> <li>- DIVERS (Teilfestlegungen)</li> </ul>
<b>Vorarlberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIVERS Flächen, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen, wie z. B. Flächen für Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien, Kinderspielplätze, Erholungs- und Sportanlagen, Campingplätze, Ausflugsgasthöfe, Schutzhütten, Steinbrüche, Kiesgruben, Anlagen zur Fassung von Quell- sowie zur Entnahme von Grundwasser, Schießstätten und Sprengmittellager.</li> <li>- Einkaufszentren</li> <li>- sonstige Handelsbetriebe</li> <li>- Ferienwohnungen</li> <li>- publikumsintensive Veranstaltungen</li> </ul>

<b>Wien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIVERS sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine anderen Widmung fallender Gebäude beziehungsweise für nicht unter eine andere Widmung fallende Nutzungen</li> <li>- Ausstellungsgelände</li> <li>- Klär- und Rückstauanlagen</li> <li>- Wasserbehälter</li> <li>- Freistreifen</li> <li>- Zeltplätze</li> <li>- Lagerplätze und Ländeflächen</li> <li>- SEVESO II-Betriebe</li> <li>- Anlagen zur Ausbeutung des Untergrunds</li> </ul>
-------------	---

## Anhang 4

### Gesetzespassagen früherer TROG-Versionen bezüglich Sonderflächen (exkl. Novellen)

#### Tiroler Raumordnungsgesetz 1972 (TROG 1972) idF 15.2.1972.

##### § 16 Sonderflächen

(1) Im Bauland und im Freiland können Grundflächen für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes, wie z. B. Schulbauten, Amtsgebäude, Krankenhäuser, kirchliche Bauten, Friedhöfe, Parkanlagen, Sportanlagen, Spielflächen und Ablagerungsstätten, sowie für bauliche Anlagen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind, wie z. B. Rasthäuser, Ausflugsgasthöfe, Campingplätze und Tankstellen und ähnliche Anlagen und Einrichtungen, gewidmet werden; diese Flächen sind als Sonderflächen mit der Angabe des besonderen Verwendungszweckes festzulegen. Auf Sonderflächen dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen. Für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes, dessen Deckung Aufgabe der Gemeinde ist, sind in erster Linie im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke, sofern sie nach ihrer Lage hierzu geeignet sind, zu widmen.

(2) Im Freiland dürfen Sonderflächen nur festgelegt werden, wenn die Standortgebundenheit der Anlage, für die die Sonderfläche gewidmet ist, dies gebietet und wenn durch diese Anlage das Landschaftsbild nicht verunstaltet wird.

(3) Der Eigentümer von Grundstücken, die als Sonderflächen im Bauland für den Gemeinbedarf gewidmet sind, kann nach Ablauf von drei Jahren nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde verlangen, daß das Grundstück eingelöst wird. Wird ein solcher Antrag gestellt, so ist, soweit nicht die Gemeinde nach §28 eine Änderung des Widmung vorgenommen hat, das Grundstück von der Gemeinde innerhalb eines Jahres einzulösen. Kommt eine Vereinbarung über die Einlösung nicht zustande, so gilt nach Ablauf eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung des Grundstückes als gegeben. Sofern über die Höhe des Einlösungspreises kein Einvernehmen erzielt wird, kann der Eigentümer binnen sechs Monaten nach Ablauf der einjährigen Frist die Festsetzung des Einlösungspreises bei dem Bezirksgericht begehren, in dessen Sprengel sich das betreffende Grundstück befindet. Für die Ermittlung des Höhe des Einlösungspreises ist das Eisenbahnteilungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 71, sinngemäß anzuwenden.

#### Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 (TROG 1984) idF 12.1.1984.

##### § 16 Sonderflächen

(1) Im Bauland und im Freiland können Grundflächen als Sonderflächen

a) für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes, wie z. B. Schulbauten, Amtsgebäude, Krankenhäuser, kirchliche Bauten, Friedhöfe, Parkanlagen, Sport- und Spielplätze und Ablagerungsstätten, sowie

b) für Bauten und Anlagen, die auf Grund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist, wie z. B. Ausflugsgasthäuser, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten, Campingplätze, Tankstellen, Gebäude für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung (Abs. 2), für gewerbsmäßig betriebene Reitställe, für Fischzuchtbetriebe und für Dauerkleingärten sowie Bienenhäuser mit mehr als 20m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jagdhütten, gewidmet werden.

(2) Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung liegt vor, wenn Tiere bestimmter Arten in solcher Anzahl gehalten werden, da? Die Lärm- und Geruchsemissionen das bei landwirtschaftlichen Betrieben übliche Ausmaß übersteigen. Die Landesregierung hat durch Verordnung zu bestimmen, bei welchen Arten und bei welcher Anzahl von Tieren eine landwirtschaftliche Intensivtierhaltung vorliegt. Vor der Erlassung dieser Verordnung ist die Landeslandwirtschaftskammer zu hören.

(3) Bei der Widmung von Sonderflächen ist auf eine allfällige Bedrohung durch Hochwasser, Vermurungen, Steinschlag, Erdbeben, Lawinen und andere Gefahren sowie auf den Schutz des Landschaftsbildes Bedacht zu nehmen. Für Sonderflächen ist im Flächenwidmungsplan der besondere Verwendungszweck festzulegen. Auf Sonderflächen dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen.

(4) Für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes (Abs. 1 lit. A) dessen Deckung Aufgabe der Gemeinde ist, sind in erster Linie im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke, sofern sie nach ihrer Lage hierzu geeignet sind, zu widmen. Werden nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke als Sonderflächen im Bauland für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes gewidmet, so kann der Eigentümer eines solchen Grundstückes nach Ablauf von drei Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes bzw. der betreffenden Änderung des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde verlangen, daß das Grundstück eingelöst wird. Wird ein solcher Antrag gestellt, so hat die

Gemeinde das Grundstück innerhalb eines Jahres einzulösen, sofern sie nicht innerhalb dieses Zeitraumes die Widmung als Sonderfläche für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes aufhebt. Kommt eine Vereinbarung über die Einlösung nicht zustande, so gilt nach Ablauf eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung des Grundstückes als gegeben. Wird über die Höhe des Einlösungspreises kein Einvernehmen erzielt, so kann der Grundeigentümer frühestens sechs Monate nach Ablauf der einjährigen Frist die Festsetzung des Einlösungspreises bei dem Bezirksgericht begehren, in dessen Sprengel sich das betreffende Grundstück befindet. Für die Ermittlung der Höhe des Einlösungspreises ist das Eisenbahnteilungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 71, sinngemäß anzuwenden.

(5) Wird ein als Sonderfläche gewidmetes Grundstück nicht innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes bzw. der betreffenden Änderung des Flächenwidmungsplanes einer dem festgelegten Verwendungszweck entsprechenden Verwendung zugeführt, so ist auf Antrag des Grundeigentümers die Widmung als Sonderfläche aufzuheben.

#### **§ 16a Sonderflächen für Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen**

(1) Im Sinne dieses Gesetzes sind

- a) Apartmenthäuser Gebäude, in denen mehr als drei Wohnungen nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend als Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig als Zweitwohnstätte benutzt werden sollen;
- b) Feriendörfer Gruppen von mindestens drei Gebäuden, die nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend als Aufenthalt während des Urlaubes oder der Ferien benützt werden sollen und die durch eine einheitliche Gesamtplanung, durch die Identität der Bauträger oder durch die vorgesehene gemeinsame Verwaltung oder Vermarktung eine Einheit darstellen;
- c) Wochenendsiedlungen Gruppen von mindestens vier Wochenendhäusern, die im Gegensatz zu den Feriendörfern weder hinsichtlich der Bauträger noch hinsichtlich ihrer Planung eine Einheit darstellen;
- d) Wochenendhäuser Gebäude, die nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend als Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig als Zweitwohnstätte benützt werden sollen;
- e) Wohnungen baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet sind.

(2) Die Baubewilligung für die Errichtung eines Apartmenthauses darf nur erteilt werden wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Apartmenthäuser gewidmet ist, errichtet wird und den Festlegungen im Flächenwidmungsplan gemäß Abs. 8 entspricht. Die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Apartmenthaus bedarf einer Baubewilligung. Sie darf nur unter den Voraussetzungen des ersten Satzes erteilt werden. Ist auf Grund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung eines zu errichtenden Gebäudes oder im Hinblick auf die in der Gemeinde gegebenen Nachfrage nach ganzjährigen benützten Wohnungen der vorgesehenen Art und Größe und der vorgesehenen Art der Finanzierung nicht auszuschließen, daß es als Apartmenthaus verwendet werden soll, so hat der Bauwerber durch nähere Angaben über die zu erwartenden Eigentums- oder Bestandverhältnisse oder die eingeräumten Nutzungsrechte am Gebäude, insbesondere durch Vorlage der Verträge mit den künftigen Eigentümern bzw. Bestandnehmern, sowie über die Art der Finanzierung des Gebäudes nachzuweisen, daß das zu errichtende Gebäude nicht als Apartmenthaus verwendet werden soll.

(3) Die Baubewilligung für die Errichtung eines Feriendorfes darf nur erteilt werden, wenn die Gebäude auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Feriendörfer gewidmet sind, errichtet werden und einer allfälligen Festlegung im Flächenwidmungsplan gemäß Abs. 8 dritter Satz entsprechen. Ist auf Grund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung von Gebäuden, die eine Gruppe im Sinne des Abs. 1 lit. B bilden, nicht auszuschließen, daß sie im Sinne des Abs. 1 lit. B verwendet werden sollen, so haben die Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die zu erwartenden Nutzungsverhältnisse an diesen Gebäuden, über die Art der Finanzierung der Gebäude oder über die vorgesehene Art der Verwaltung oder Vermarktung der Gebäude nachzuweisen, daß die zu errichtenden Gebäude nicht im Sinne des Abs. 1 lit. B verwendet werden sollen.

(4) Die Baubewilligung für die Errichtung eines Wochenendhauses, das einen Teil einer Wochenendsiedlung bildet, darf nur erteilt werden, wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Wochenendsiedlungen gewidmet ist, errichtet wird. Ist auf Grund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung eines zu errichtenden Gebäudes nicht auszuschließen, daß es als Wochenendhaus, das einen Teil einer Wochenendsiedlung bildet, verwendet werden soll, so hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die zu erwartenden Nutzungsverhältnisse am Gebäude oder über die Art der Finanzierung des Gebäudes nachzuweisen, daß das zu errichtende Gebäude nicht als Wochenendhaus verwendet werden soll.

(5) Sonderflächen für Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen dürfen nur im Bauland und, soweit im Abs. 7 nichts anderes bestimmt ist, nur insoweit gewidmet werden, als in einem Entwicklungsprogramm bestimmt ist, daß eine dieser Widmung entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist.

(6) In einem Entwicklungsprogramm können nähere Festlegungen insbesondere darüber getroffen werden,

- a) in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Grundflächen und bis zu welcher Höchstanzahl an Wohnungen die Widmung von Sonderflächen für Apartmenthäuser,
- b) in welchen Gebieten und bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Grundflächen die Widmung von Sonderflächen für Feriendörfer und Wochenendsiedlungen

zulässig ist.

In einem Entwicklungsprogramm kann weiters bestimmt werden, daß nur die Errichtung von Apartmenthäusern und Feriendörfern, die als Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen geführt werden, zulässig ist.

(7) Die Widmung einer Sonderfläche für ein Apartmenthaus mit höchstens 15 Wohnungen mit insgesamt höchstens 60 Betten, das als Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen geführt wird, die für diesen Zweck erforderlichen Einrichtungen aufweist und nicht ganz oder teilweise durch die Einräumung langfristiger Nutzungsverträge oder die Übertragung von Eigentum oder eigentumsähnlichen Rechten an einzelnen Wohnungen finanziert wird, ist ohne eine entsprechende Bestimmung im Sinne des Abs. 5 in einem Entwicklungsprogramm zulässig. Stellen zwei Apartmenthäuser auf Grund ihres räumlichen Naheverhältnisses und durch die einheitliche Gesamtplanung oder die Identität der Bauträger eine Einheit dar, so gilt die im ersten Satz festgelegte Höchstanzahl an Wohnungen und Betten für beide Apartmenthäuser zusammen.

(8) Im Flächenwidmungsplan ist bei der Widmung von Sonderflächen für Apartmenthäuser für die einzelnen Sonderflächen die Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen in den darauf zu errichtenden Apartmenthäusern festzusetzen. Sofern auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Apartmenthäuser gewidmet wird, bereits ein Apartmenthaus besteht, ist die Anzahl der darin befindlichen Wohnungen bei der Festsetzung der Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen zu berücksichtigen. Enthält ein Entwicklungsprogramm die Bestimmung, daß nur die Errichtung von Apartmenthäusern und Feriendörfern, die als Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen geführt werden, zulässig ist, so ist im Flächenwidmungsplan bei der Widmung von Sonderflächen für Apartmenthäuser und Feriendörfer eine entsprechende Beschränkung des Verwendungszweckes festzulegen.

#### **§ 16 b Sonderflächen für Einkaufszentren**

(1) Im Sinne dieses Gesetzes sind Einkaufszentren Gebäude mit Verkaufsräumen von insgesamt mehr als 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in Gemeinden, die nach dem Ergebnis der jeweils letzten Volkszählung mehr als 10.000 Einwohner haben, von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in denen insbesondere auch Waren des täglichen Bedarfes, jedenfalls Lebensmittel, angeboten werden. Bei der Ermittlung der

Gesamtnutzfläche sind die Nutzflächen der Verkaufsräume mehrerer Betriebe des Handels nur dann zusammenzuzählen, wenn die Verkaufsräume eine bauliche und betriebsorganisatorische Einheit bilden.

(2) Die Baubewilligung für die Errichtung eines Einkaufszentrums darf nur erteilt werden, wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Einkaufszentren gewidmet ist, errichtet wird und die Nutzfläche der in diesem Gebäude vorgesehenen Verkaufsräume insgesamt das im Flächenwidmungsplan festgesetzte Höchstausmaß nicht übersteigt. Die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Einkaufszentrum sowie die Vergrößerung der Nutzfläche der Verkaufsräume eines bestehenden Einkaufszentrums bedürfen einer Baubewilligung. Sie darf nur unter den Voraussetzungen des ersten Satzes erteilt werden. Ist auf Grund der Größe und der Ausgestaltung eines zu errichtenden Gebäudes mit Verkaufsräumen nicht auszuschließen, daß es als Einkaufszentrum verwendet werden soll, so hat der Bauwerber durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung der Verkaufsräume, insbesondere hinsichtlich der Waren, die in diesen Verkaufsräumen angeboten werden sollen, und , sofern im Gebäude mehrere Betriebe des Handels untergebracht werden sollen, über die betriebsorganisatorischen Verhältnisse dieser Betriebe zueinander, nachzuweisen, daß das zu errichtende Gebäude nicht als Einkaufszentrum verwendet werden soll.

(3) Sonderflächen für Einkaufszentren dürfen nur im Bauland und nur insoweit gewidmet werden, als in einem Entwicklungsprogramm bestimmt ist, daß eine dieser Widmung entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist. In einem Entwicklungsprogramm können nähere Festlegungen insbesondere darüber getroffen werden, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Grundflächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Nutzfläche der Verkaufsräume die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren zulässig ist.

(4) Im Flächenwidmungsplan ist bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren für die einzelnen Sonderflächen das Höchstausmaß der zulässigen Nutzfläche der Verkaufsräume in den darauf zu errichtenden Einkaufszentren festzusetzen. Sofern auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Einkaufszentren gewidmet wird, bereits ein Einkaufszentrum besteht, ist das Ausmaß der Nutzfläche der darin befindlichen Verkaufsräume bei der Festsetzung des Höchstausmaßes der zulässigen Nutzfläche der Verkaufsräume zu berücksichtigen.

Ausnahme von wesentlichen Erweiterungen zulässig. Zubauten zu land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen in solchen Gebäuden zu Wohnzwecken sind nur unter den Voraussetzungen nach § 44 Abs. 3 zulässig. Zubauten zu sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden und wesentliche Erweiterungen land- und forstwirtschaftlicher Anlagen sind nur zulässig, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind.

(2) Unbeschadet des § 15 Abs. 1 erster Satz sind im Freiland weiters Umbauten anderer als land- und forstwirtschaftlicher Gebäude und Zubauten zu solchen Gebäuden, mit denen die Baumasse (§ 61 Abs. 3 zweiter Satz) gegenüber dem ursprünglichen Gebäude um insgesamt höchstens 25 v. H. vergrößert wird, zulässig. Eine Änderung des Verwendungszweckes von solchen Gebäuden ist nicht zulässig. Die Änderung von baulichen Anlagen ist mit Ausnahme von wesentlichen Erweiterungen zulässig.

(3) Im Falle des Abbruches oder der sonstigen Zerstörung eines im Freiland nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Gebäudes darf, soweit dies baurechtlich sonst zulässig ist, statt dessen ein Neubau mit demselben Verwendungszweck errichtet werden. Die Wohnnutzfläche (§ 44 Abs. 2 dritter Satz) von wiedererrichteten land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden darf 300 Quadratmeter, wenn jedoch die Wohnnutzfläche des früheren Gebäudes mehr als 300 Quadratmeter betragen hat, dessen Ausmaß der Wohnnutzfläche nicht übersteigen. Die betriebliche Nutzfläche von wiedererrichteten land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden muß unter Bedachtnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen sein. Die Baumasse von wiedererrichteten anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden darf unbeschadet des § 15 Abs. 1 erster Satz die Baumasse des früheren Gebäudes um höchstens 25 v. H. übersteigen. Zubauten zu solchen wiedererrichteten Gebäuden sind unbeschadet des § 15 Abs. 1 erster Satz nur insoweit zulässig, als die Baumasse gegenüber dem früheren Gebäude in seiner ursprünglichen Form um insgesamt höchstens 25 v. H. vergrößert wird.

#### § 43

##### Sonderflächen

(1) Als Sonderflächen können außer in den in diesem Gesetz besonders geregelten Fällen Grundflächen gewidmet werden, auf denen

a) Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden sollen, die auf Grund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort beson-

ders geeignet ist, wie Ausfluggasthäuser, Schutzhütten, Campingplätze, Tankstellen, der Wildbege und der Jagdausübung dienende Gebäude, Reitställe, Gärtnereien, Dauerkleingärten, Bienenhäuser mit mehr als zehn Quadratmeter Nutzfläche oder in Massivbauweise und dergleichen;

b) aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen nur eine bestimmte Art von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden darf.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen ist der jeweilige besondere Verwendungszweck genau festzulegen. Auf Sonderflächen dürfen nur Gebäude und sonstige Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen, samt den dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden. Auf Sonderflächen für Dauerkleingärten und Bienenhäuser dürfen überdies nur solche Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden, die zur Verwirklichung des jeweiligen Verwendungszweckes nach Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit unbedingt erforderlich sind.

(3) Als Sonderflächen dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich unter Bedachtnahme auf § 37 Abs. 1 und 2 nach ihrer Lage und Beschaffenheit für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen.

(4) Wird auf einer als Sonderfläche nach Abs. 1 lit. a gewidmeten Grundfläche nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung mit der Ausführung eines dem festgelegten Verwendungszweck entsprechenden Bauvorhabens begonnen, so hat die Gemeinde die Widmung als Sonderfläche aufzuheben.

(5) Die Abs. 2, 3 und 4 gelten auch für die in diesem Gesetz besonders geregelten Sonderflächen, soweit für sie nichts anderes bestimmt ist.

#### § 44

##### Sonderflächen für Hofstellen

(1) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen ist nur zulässig, wenn

a) die Widmung der Beseitigung wirtschaftlich ungünstiger Orts- oder Hoflagen, der im Interesse der Landeskultur gelegenen Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere der Auflösung materiell geteilten Hauseigentums, dient;

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h nicht widerspricht; dabei ist insbesondere auf die Entfernung zum bestehenden Siedlungsgebiet Bedacht zu nehmen;

c) die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind; § 37 Abs. 1 und 2 gilt sinngemäß.

(2) Auf Sonderflächen für Hofstellen dürfen nur land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude, deren Wohnnutzfläche höchstens 300 Quadratmeter beträgt und deren betriebliche Nutzfläche unter Bedachtnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen ist, samt den dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden. In besonders begründeten Fällen kann anlässlich der Widmung als Sonderfläche für Hofstellen auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche des Wohngebäudes bzw. des Wohnanteils einschließlich allfälliger der Privatziemervermietung und als Altenwohnteil dienender Räume mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, von Gängen, Treppen, offenen Balkonen, Loggien und Terrassen und von Räumen, die für landwirtschaftliche Zwecke besonders ausgestattet sind.

(3) Zubauten zu land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, mit denen Wohnräume geschaffen werden, dürfen außer im Falle einer Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn das Gesamtausmaß der Wohnnutzfläche 300 Quadratmeter nicht übersteigt. Dies gilt auch für die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen zu Wohnzwecken. Eine solche Änderung des Verwendungszweckes ist weiters nur zulässig, wenn sie nicht im Widerspruch zu betriebswirtschaftlichen Erfordernissen steht. Zubauten zu land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, mit denen Räume für betriebliche Zwecke geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind.

#### § 45

##### Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung

(1) Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung liegt vor, wenn Tiere bestimmter Arten in solcher Anzahl gehalten werden, daß die Lärm- und Geruchsemissionen das bei landwirtschaftlichen Betrieben übliche Ausmaß übersteigen. Die Landesregierung hat durch Verordnung zu bestimmen, bei welchen Arten und ab welcher Anzahl der gehaltenen Tiere eine landwirtschaftliche Intensivtierhaltung vorliegt. Vor der Erlassung dieser Verordnung ist die Landeslandwirtschaftskammer zu hören.

(2) Für die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen oder Wirtschaftsgebäude zur landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung gilt § 44 Abs. 1 sinngemäß mit der Maßgabe, daß die Widmung von Sonderflächen für diese Zwecke überdies nur zulässig ist, wenn eine unzu-

mutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm oder Geruch, nicht zu erwarten ist. Im übrigen gilt § 44 Abs. 2 und 3 sinngemäß mit der Maßgabe, daß auf Sonderflächen für Wirtschaftsgebäude zur landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung nur diesem Zweck dienende Wirtschaftsgebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

#### § 46

##### Sonderflächen für Austraghäuser

(1) Als Austraghaus gilt ein Gebäude, das der Bedienung des Wohnbedürfnisses des Übergabers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und seiner Familie oder der vorübergehenden Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Übernehmers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und seiner Familie dient. Austraghäuser dürfen, solange sie nicht entsprechend ihrem eigentlichen Verwendungszweck benötigt werden, vorübergehend auch sonst zu Wohnzwecken verwendet werden.

(2) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Austraghäuser ist nur im Verband mit einer Hofstelle, für die noch kein Austraghaus besteht, und überdies nur dann zulässig, wenn

a) im Bereich der Hofstelle nicht bereits ein Altenwohnteil oder Wohnräume, die unter Bedachtnahme auf die Wohnbedürfnisse und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner der Hofstelle zumutbarerweise als Altenwohnteil verwendet werden können, vorhanden ist (sind);

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h nicht widerspricht;

c) die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind; § 37 Abs. 1 und 2 gilt sinngemäß.

(3) Als Sonderflächen für Austraghäuser dürfen überdies nur Grundstücke gewidmet werden, die Bestandteil desselben Grundbuchkörpers sind wie das Grundstück, auf dem sich die Hofstelle befindet, in deren Verband das Austraghaus errichtet werden soll. Dieses Grundstück ist anlässlich der Widmung von Grundstücken als Sonderflächen für Austraghäuser festzulegen und im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheid zu bezeichnen. Grundstücke, die als Sonderflächen für Austraghäuser gewidmet sind, sind Zugehör des Grundstückes, auf dem sich die betreffende Hofstelle befindet. Die Landesregierung hat dem Grundbuchsgericht eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheides zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat daraufhin die Zugehörigkeit des Grundstückes, das als Sonderfläche gewidmet ist, bei diesem Grundstück und beim Grundstück, auf dem sich die betreffende Hofstelle befindet, anzumerken. Die Anmerkung



bewirkt, daß beide Grundstücke nur gemeinsam abgeschrieben und einem anderen Grundbuchskörper zugeschrieben werden können.

(4) Auf Sonderflächen für Austraghäuser dürfen nur Austraghäuser errichtet werden, deren Wohnnutzfläche höchstens 80 Quadratmeter beträgt. In besonders begründeten Fällen kann anlässlich der Widmung als Sonderfläche für Austraghäuser auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. § 44 Abs. 2 dritter Satz gilt sinngemäß.

#### § 47

##### Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude

Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude, wie Almgebäude, Kochhütten, Feldställe, Stadel in Massivbauweise und dergleichen, ist nur zulässig, wenn

a) die Gebäude nach Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit für einen bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb betriebswirtschaftlich erforderlich sind und

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h nicht widerspricht.

#### § 48

##### Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe

(1) Die Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 9) gewidmet sind, zulässig. Dies gilt nicht für Neubauten nach § 8 Abs. 4 erster Satz.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe ist die zulässige Höchstzahl an Betten und Räumen zur Beherbergung von Gästen von Beherbergungsgroßbetrieben festzulegen.

#### § 49

##### Sonderflächen für Einkaufszentren

(1) Die Errichtung von Einkaufszentren und die Ausführung von Bauvorhaben, durch die Abstellmöglichkeiten für die Kunden, die Beschäftigten oder die Lieferanten von Einkaufszentren geschaffen werden, sind nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Einkaufszentren (§ 10) gewidmet sind, zulässig.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren sind der zulässige Betriebstyp oder die zulässigen Betriebstypen sowie das zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche und der Gesamtnutzfläche festzulegen. Für Einkaufszentren, in denen Lebensmittel angeboten werden, ist auch das zulässige Höchstausmaß jenes Teiles der Kundenfläche festzulegen, auf dem Lebensmittel angeboten werden.

(3) Bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren ist weiters die Art der verkehrsmäßigen Anbindung des Einkaufszentrums an öffentliche Straßen festzulegen, wenn dies im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs oder zur Vermeidung unzumutbarer schädlicher Auswirkungen des Verkehrs erforderlich ist.

#### § 50

##### Sonderflächen für Sportanlagen

(1) Die Errichtung von Sportanlagen ist außerhalb des Baulandes nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig.

(2) Bescheide, mit denen für eine Sportanlage nach Abs. 1 ohne Vorliegen einer entsprechenden Widmung als Sonderfläche die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

#### § 51

##### Sonderflächen für Abbaugebiete und Abbauanlagen

(1) Die Gewinnung von mineralischen Rohstoffen, die nicht dem Berggesetz 1975, BGBl. Nr. 259, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. Nr. 355/1990, unterliegen, sowie die Errichtung und Aufstellung von Anlagen, die der Gewinnung oder Aufbereitung solcher mineralischer Rohstoffe dienen, sind nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig.

(2) Bescheide, mit denen für Tätigkeiten nach Abs. 1 ohne Vorliegen einer entsprechenden Widmung als Sonderfläche die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

#### § 52

##### Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen

(1) Die Festlegung verschiedener Verwendungszwecke für einzelne Ebenen von Grundflächen ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen gewidmet sind, zulässig.

(2) Die Festlegung von Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen ist hinsichtlich der Grundflächen, für die besondere Planungen im Rahmen der Planungskompetenzen des Bundes oder des Landes bestehen, nur insoweit zulässig, als dadurch nicht in die jeweilige Planungskompetenz eingegriffen wird.

#### § 53

##### Vorbehaltsflächen

(1) Vorbehaltsflächen können

a) für Gebäude und sonstige Anlagen der Gemeinde, die öffentlichen Zwecken dienen, wie

zu Wohnzwecken verwendet werden. Gebäude im Sinne des Abs. 3 erster Satz, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, dürfen nicht zu betrieblichen Zwecken verwendet werden. Der Verwendungszweck von Gebäuden im Sinne des Abs. 3 erster Satz, die teils betrieblichen Zwecken und teils Wohnzwecken dienen, darf insoweit geändert werden, als dadurch die Baumasse der ursprünglich zu betrieblichen Zwecken bzw. zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteile um insgesamt nicht mehr als 25 v. H. erweitert wird, wobei eine Erweiterung der Baumasse um höchstens 300 m<sup>2</sup> jedenfalls zulässig ist. Die durch einen allfälligen Zubau nach Abs. 3 neu geschaffene Baumasse ist einzurechnen.

(5) Im Falle des Abbruchs oder der sonstigen Zerstörung eines im Freiland nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Gebäudes darf, soweit dies baurechtlich sonst zulässig ist, statt dessen ein Neubau errichtet werden, sofern die Baubewilligung hierfür innerhalb von fünf Jahren nach der Zerstörung des betreffenden Gebäudes erteilt wird. In diese Frist sind die Zeiten des Bauverfahrens, eines Verfahrens vor der Vorstellungsbehörde, dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof und einer Bausperrre im Sinne des § 69 nicht einzurechnen. Der Wiederaufbau darf auch in unmittelbarer Nähe des zerstörten Gebäudes erfolgen, wenn dieser an derselben Stelle baurechtlich nicht möglich wäre oder berechtigten Interessen des Bauwerbers widersprechen würde. Hofstellen aufgelassener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dürfen nur unter der Voraussetzung, dass sie in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen wieder hergestellt werden, wieder aufgebaut werden. Im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau von anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden ist eine Änderung des Verwendungszweckes im Rahmen des Abs. 4 zulässig.

(6) Die Wohnnutzfläche (§ 44 Abs. 2 dritter und vierter Satz) von wieder errichteten Hofstellen darf 300 m<sup>2</sup>, wenn jedoch die Wohnnutzfläche der früheren Hofstelle mehr als 300 m<sup>2</sup> betragen hat, das bisherige Ausmaß der Wohnnutzfläche nicht übersteigen. Die betriebliche Nutzfläche von wieder errichteten Hofstellen und sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden muss unter Bedachtnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen sein. Die Baumasse von wieder errichteten anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden einschließlich der Wohngebäude bzw. Wohnteile von Hofstellen aufgelassener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe darf die

Baumasse des früheren Gebäudes in seiner ursprünglichen Form um nicht mehr als 25 v. H. übersteigen. Zubauten zu solchen wieder errichteten Gebäuden sind nur insoweit zulässig, als die Baumasse gegenüber dem früheren Gebäude in seiner ursprünglichen Form um insgesamt nicht mehr als 25 v. H. vergrößert wird. Eine Vergrößerung der Baumasse um höchstens 300 m<sup>2</sup> ist in den Fällen des dritten und vierten Satzes jedenfalls zulässig. Die Wohnnutzfläche des Wohngebäudes bzw. Wohnteiles von Hofstellen aufgelassener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe darf überdies 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

#### § 43

##### Sonderflächen

(1) Als Sonderflächen können außer in den in diesem Gesetz besonders geregelten Fällen Grundflächen gewidmet werden, auf denen

a) Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden sollen, die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist, wie Ausflugs-gasthäuser, Schutzhütten, Campingplätze, Tankstellen, der Wildhege und der Jagdausübung dienende Gebäude, Reitställe, Gärtnereien, Dauerkleingärten, Bienenhäuser mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder in Massivbauweise und dergleichen;

b) aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen nur eine bestimmte Art von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden darf.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen ist der jeweilige besondere Verwendungszweck genau festzulegen. Auf Sonderflächen dürfen nur Gebäude und sonstige Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen, samt den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. Auf Sonderflächen für Dauerkleingärten und Bienenhäuser dürfen überdies nur solche Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden, die zur Verwirklichung des jeweiligen Verwendungszweckes nach Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit unbedingt erforderlich sind.

(3) Als Sonderflächen dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich unter Bedachtnahme auf § 37 Abs. 1, 2, 3 dritter Satz und 4 nach ihrer Lage und Beschaffenheit für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen.

(4) Die Gemeinde hat die Widmung als Sonderfläche nach Abs. 1 lit. a aufzuheben, wenn die Baubewilligung für ein dem festgelegten Verwendungszweck entspre-

chendes Bauvorhaben nicht innerhalb von drei Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Widmung erteilt wird, wenn eine solche Baubewilligung in weiterer Folge erlischt oder wenn mit der Ausführung eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens nicht innerhalb von drei Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Widmung begonnen wird. § 11 Abs. 5 zweiter Satz ist anzuwenden.

(5) Die Abs. 2, 3 und 4 gelten auch für die in diesem Gesetz besonders geregelten Sonderflächen, soweit für sie nichts anderes bestimmt ist.

#### § 44

##### Sonderflächen für Hofstellen

(1) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen ist nur zulässig, wenn

a) die Widmung der Beseitigung wirtschaftlich ungünstiger Orts- oder Hoflagen, der im Interesse der Landeskultur gelegenen Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere der Auflösung materiell geteilten Hauseigentums, dient oder aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen erforderlich ist;

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h nicht widerspricht; dabei ist insbesondere auf die Entfernung zum bestehenden Siedlungsgebiet Bedacht zu nehmen;

c) die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind; § 37 Abs. 1, 2, 3 dritter Satz und 4 gilt sinngemäß.

(2) Auf Sonderflächen für Hofstellen dürfen nur Hofstellen, deren Wohnnutzfläche höchstens 300 m<sup>2</sup> beträgt und deren betriebliche Nutzfläche unter Bedachtnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen ist, samt den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. In begründeten Fällen kann anlässlich der Widmung als Sonderfläche für Hofstellen auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche des Wohngebäudes bzw. des Wohnteiles einschließlich allfälliger Ferienwohnungen und allfälliger der Privatzimmervermietung, als Freizeitwohnsitz und als Altenwohnteil dienender Räume mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeig-

net sind, von Gängen, Treppen, offenen Balkonen, Loggien und Terrassen und von Räumen, die für landwirtschaftliche Zwecke besonders ausgestattet sind. Die Wohnnutzfläche mehrerer Gebäude im selben Hofverband einschließlich allfälliger Austraghäuser ist zusammenzuzählen.

(3) Zubauten zu Hofstellen, mit denen Wohnräume geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn das Gesamtausmaß der Wohnnutzfläche 300 m<sup>2</sup>, im Falle einer Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz das danach festgelegte Ausmaß, nicht übersteigt. Dies gilt auch für die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen von Hofstellen zu Wohnzwecken. Eine solche Änderung des Verwendungszweckes ist weiters nur zulässig, wenn sie nicht im Widerspruch zu betriebswirtschaftlichen Erfordernissen steht. Zubauten zu Hofstellen, mit denen Räume für betriebliche Zwecke geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind.

(4) Für die weitere Verwendung der Hofstellen von aufgelassenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie für Zu- und Umbauten und den Wiederaufbau solcher Hofstellen gilt § 42 Abs. 2, 5 vierter Satz und 6 dritter, vierter und fünfter Satz sinngemäß. Besteht für die betreffende Sonderfläche für Hofstellen eine Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz, so darf die Wohnnutzfläche statt 300 m<sup>2</sup> das danach festgelegte Ausmaß nicht übersteigen.

(5) Im Rahmen von Hofstellen darf eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden, wenn dies durch eine Festlegung im Flächenwidmungsplan zusätzlich zur Widmung als Sonderfläche für Hofstellen für zulässig erklärt worden ist. Eine solche Festlegung muss die Art der gewerblichen Tätigkeit genau bezeichnen. Sie darf nur getroffen werden, wenn durch die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit auf der betreffenden Grundfläche eine geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere dürfen

a) kein zusätzlicher Aufwand für die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Grundfläche und deren Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung entstehen sowie

b) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten keine schädlichen Auswirkungen auf die Umge-



bung, keine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes zu erwarten sein.

(6) Eine gewerbliche Tätigkeit im Sinne des Abs. 5 darf nur vom Hofbetreiber selbst neben der Hofbewirtschaftung in Form eines Kleinbetriebes ausgeübt werden. Die Ausübung einer solchen gewerblichen Tätigkeit ist nicht mehr zulässig, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist.

(7) Zum Zweck der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit im Sinne des Abs. 5 dürfen Neubauten im selben Hofverband nicht errichtet werden. Die Baumasse der zu gewerblichen Zwecken verwendeten Räume der Hofstelle darf im Verhältnis zur Baumasse aller Gebäude im selben Hofverband nur ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigen, der Charakter des Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb muss bestehen bleiben und es muss die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleiben.

(8) Als Sonderflächen für Hofstellen können auch nicht zusammenhängende Grundflächen gewidmet werden,

a) wenn die Errichtung aller zur Hofstelle gehörenden Gebäude auf einer zusammenhängenden Grundfläche aufgrund der räumlichen Verhältnisse oder der Struktur des jeweiligen Betriebes nicht möglich oder zweckmäßig wäre oder

b) wenn dies erforderlich ist, um Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen der Hofbewirtschaftung einerseits und Wohnnutzungen oder betrieblichen oder sonstigen Tätigkeiten andererseits zu vermeiden.

In diesem Fall sind bei der Widmung als Sonderfläche die auf den einzelnen Grundflächen jeweils zulässigen Arten von Gebäuden festzulegen.

#### § 45

##### Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung

(1) Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung liegt vor, wenn Tiere bestimmter Arten in solcher Anzahl gehalten werden, dass die Lärm- und Geruchsemissionen das bei landwirtschaftlichen Betrieben übliche Ausmaß übersteigen. Die Landesregierung hat durch Verordnung zu bestimmen, bei welchen Arten und ab welcher Anzahl der gehaltenen Tiere eine landwirtschaftliche Inten-

sivierhaltung vorliegt. Vor der Erlassung dieser Verordnung ist die Landeslandwirtschaftskammer zu hören.

(2) Für die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen oder Wirtschaftsgebäude zur landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung gilt § 44 Abs. 1 sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Widmung von Sonderflächen für diese Zwecke überdies nur zulässig ist, wenn eine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm oder Geruch, nicht zu erwarten ist. Im Übrigen gilt § 44 Abs. 2 bis 8 sinngemäß mit der Maßgabe, dass auf Sonderflächen für Wirtschaftsgebäude zur landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung nur diesem Zweck dienende Wirtschaftsgebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

#### § 46

##### Sonderflächen für Austraghäuser

(1) Als Austraghaus gilt ein Gebäude, das der Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Übergebers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und seiner Familie oder der vorübergehenden Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Übernehmers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und seiner Familie dient. Austraghäuser dürfen, solange sie nicht entsprechend ihrem eigentlichen Verwendungszweck benötigt werden, vorübergehend auch sonst zu Wohnzwecken verwendet werden. Wird der land- und forstwirtschaftliche Betrieb aufgelassen, so dürfen Austraghäuser weiterhin zu Wohnzwecken verwendet werden.

(2) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Austraghäuser ist nur im Verband mit einer Hofstelle, für die noch kein Austraghaus besteht, und überdies nur dann zulässig, wenn

a) im Bereich der Hofstelle nicht bereits ein Altenwohnteil oder Wohnräume, die unter Bedachtnahme auf die Wohnbedürfnisse und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner der Hofstelle zumutbarerweise als Altenwohnteil verwendet werden können, vorhanden ist (sind);

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h nicht widerspricht;

c) die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind; § 37 Abs. 1, 2, 3 dritter Satz und 4 gilt sinngemäß.

(3) Als Sonderflächen für Austraghäuser dürfen überdies nur Grundstücke gewidmet werden, die Be-

standteil desselben Grundbuchkörpers sind wie das Grundstück, auf dem sich die Hofstelle befindet, in deren Verband das Austraghäuser errichtet werden soll. Dieses Grundstück ist anlässlich der Widmung von Grundstücken als Sonderflächen für Austraghäuser festzulegen und im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheid zu bezeichnen. Grundstücke, die als Sonderflächen für Austraghäuser gewidmet sind, sind Zugehör des Grundstückes, auf dem sich die betreffende Hofstelle befindet. Die Landesregierung hat dem Grundbuchsgericht eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheides zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat daraufhin die Zugehörigkeit des Grundstückes, das als Sonderfläche gewidmet ist, bei diesem Grundstück und beim Grundstück, auf dem sich die betreffende Hofstelle befindet, anzumerken. Die Anmerkung bewirkt, dass beide Grundstücke nur gemeinsam abgeschrieben und einem anderen Grundbuchkörper zugeschrieben werden können.

(4) Die Widmung eines Grundstückes als Sonderfläche für Austraghäuser darf nur im Falle der Auflassung des jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aufgehoben werden. Wird die Widmung als Sonderfläche für Austraghäuser aufgehoben, so endet die Eigenschaft des betreffenden Grundstückes als Zugehör des Grundstückes, auf dem sich die Hofstelle befindet. Die Landesregierung hat dem Grundbuchsgericht eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung des Bescheides, mit dem die Aufhebung dieser Widmung aufsichtsbehördlich genehmigt wird, zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat daraufhin die Anmerkung der Zugehörigkeit zu löschen.

(5) Auf Sonderflächen für Austraghäuser dürfen nur Austraghäuser errichtet werden, deren Wohnnutzfläche höchstens 80 m<sup>2</sup> beträgt. In begründeten Fällen kann anlässlich der Widmung der Sonderfläche für Austraghäuser auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. § 44 Abs. 2 dritter Satz gilt sinngemäß.

#### § 47

##### Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude

Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude, wie Almgebäude, Kochhütten, Feldställe, Städel in Massivbauweise und dergleichen, ist nur zulässig, wenn

a) die Gebäude nach Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit für einen bestehenden land- und

forstwirtschaftlichen Betrieb betriebswirtschaftlich erforderlich sind und

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h nicht widerspricht.

#### § 48

##### Sonderflächen für Beherbergungs-großbetriebe

(1) Beherbergungs-großbetriebe im Sinne dieses Gesetzes sind Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 150 Betten oder mehr als 75 Räumen zur Beherbergung von Gästen. Betten und Räume zur Beherbergung von Gästen in mehreren Gebäuden sind zusammenzuzählen, wenn die Gebäude in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb eine Einheit bilden.

(2) Die Schaffung von Beherbergungs-großbetrieben ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Beherbergungs-großbetriebe gewidmet sind, zulässig.

(3) Bei der Widmung von Sonderflächen für Beherbergungs-großbetriebe ist die zulässige Höchstzahl an Betten und Räumen zur Beherbergung von Gästen festzulegen. Dabei ist unbeschadet der Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere auf

a) den Stand der touristischen Entwicklung und die bestehenden touristischen Strukturen,

b) die Eingliederung der betreffenden Betriebe in die Siedlungsstruktur,

c) die Vermeidung von unzumutbaren schädlichen Auswirkungen des Verkehrs,

d) den Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes

Bedacht zu nehmen.

(4) Im Falle des Abbruchs oder der sonstigen Zerstörung eines aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung außerhalb einer Sonderfläche für Beherbergungs-großbetriebe bestehenden Gebäudes oder Gebäudeteiles, das (der) nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Beherbergungs-großbetrieb verwendet worden ist, darf – soweit dies baurechtlich sonst zulässig ist – statt dessen ein Neubau mit demselben Verwendungszweck und höchstens derselben Zahl an Betten und Räumen zur Beherbergung von Gästen geschaffen werden.

#### § 49

##### Sonderflächen für Einkaufszentren

(1) Die Schaffung, die Erweiterung und die Änderung des Betriebstyps von Einkaufszentren ist nur auf



Grundflächen, die als Sonderflächen für Einkaufszentren gewidmet sind, zulässig.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren sind der zulässige Betriebstyp oder die zulässigen Betriebstypen und das jeweils zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche festzulegen. Für Einkaufszentren der Betriebstypen III, IV und V ist auch das zulässige Höchstausmaß jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, festzulegen.

#### § 50

##### Sonderflächen für Sportanlagen

(1) Die Errichtung von Sportanlagen ist außerhalb des Baulandes nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig. Dies gilt nicht für Klettersteige, Schipisten, Loipen und Naturrodelbahnen.

(2) Bescheide, mit denen für eine Sportanlage nach Abs. 1 ohne Vorliegen einer entsprechenden Widmung als Sonderfläche die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

#### § 51

##### Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen

(1) Die Festlegung verschiedener Verwendungszwecke für einzelne Ebenen von Grundflächen ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen gewidmet sind, zulässig.

(2) Die Festlegung von Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen ist hinsichtlich der Grundflächen, für die besondere Planungen im Rahmen der Planungskompetenzen des Bundes oder des Landes bestehen, nur insoweit zulässig, als dadurch nicht in die jeweilige Planungskompetenz eingegriffen wird.

#### § 52

##### Vorbehaltsflächen

(1) Vorbehaltsflächen können

a) für Gebäude und sonstige Anlagen der Gemeinde, die öffentlichen Zwecken dienen, wie Schulen, Amtsgebäude, Krankenhäuser, Friedhöfe, Parkanlagen, Schwimmbäder, Sportanlagen, Spielplätze, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungsanlagen, Abfallanlagen und dergleichen, sowie

b) für objektgeförderte Wohnbauten gewidmet werden.

(2) Bei der Widmung von Vorbehaltsflächen ist der jeweilige besondere Verwendungszweck genau festzu-

legen. Vorbehaltsflächen dürfen nur entsprechend dem festgelegten Verwendungszweck verwendet werden.

(3) Als Vorbehaltsflächen dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen. § 37 Abs. 1, 2, 3 dritter Satz und 4 gilt sinngemäß.

(4) Für die Widmung als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. a sind soweit wie möglich im Eigentum der Gemeinde stehende Grundflächen heranzuziehen. Für die Widmung als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. b sind soweit wie möglich im Eigentum der Gemeinde und von Bauträgern, die objektgeförderte Wohnbauten errichten, stehende Grundflächen heranzuziehen. Sonstige Grundflächen dürfen nur insoweit als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. b gewidmet werden, als jedenfalls 50 v. H. der als Bauland gewidmeten Grundflächen des betreffenden Eigentümers in der betreffenden Gemeinde, mindestens jedoch 1.500 m<sup>2</sup>, von der Widmung als Vorbehaltsflächen unberührt bleiben müssen.

(5) Werden Grundflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. a gewidmet, so kann der Grundeigentümer nach dem Ablauf von drei Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Widmung als Vorbehaltsfläche die Einlösung der Grundfläche durch die Gemeinde verlangen. Der Antrag auf Einlösung ist bei der Gemeinde schriftlich einzubringen. Kommt innerhalb eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages eine Vereinbarung über die Einlösung der Grundfläche oder über die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes durch die Gemeinde nicht zustande und hebt die Gemeinde innerhalb dieser Frist die Widmung als Vorbehaltsfläche nicht auf, so gilt die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung der Grundfläche als gegeben. Wird innerhalb von weiteren sechs Monaten eine Einigung über die Vergütung nicht erzielt, so kann von beiden Teilen die Festsetzung der Vergütung durch die Bezirksverwaltungsbehörde beantragt werden. Für die Festsetzung der Vergütung gelten die §§ 65 und 66 Abs. 1 und 2 des Tiroler Straßengesetzes sinngemäß. Gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde über die Vergütung ist Berufung an den unabhängigen Verwaltungssenat zulässig.

(6) Werden Grundflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde oder eines Bauträgers, der objektgeförderte Wohnbauten errichtet, stehen und als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. b gewidmet sind, nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Widmung als Vorbehaltsfläche von der Gemeinde oder einem solchen

Fällen des dritten und vierten Satzes jedenfalls zulässig. Die Wohnnutzfläche des Wohngebäudes bzw. Wohnteiles von Hofstellen aufgelassener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe darf überdies 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

(7) In den Fällen des Abs. 3 erster Satz und Abs. 6 dritter und vierter Satz ist bei Gebäuden, die am 30. Juni 1976 bereits bestanden haben, von der zu diesem Zeitpunkt rechtmäßig bestanden Baumasse und bei allen übrigen Gebäuden von jener Baumasse auszugehen, die das ursprüngliche bzw. frühere Gebäude aufgrund der erstmalig erteilten Baubewilligung aufgewiesen hat. Im Fall des Abs. 4 dritter Satz gilt dies gleichermaßen hinsichtlich der ursprünglich zu betrieblichen Zwecken bzw. zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteile. Wird ein Grundstück in Freiland rückgewidmet, so ist von der Baumasse im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Rückwidmung auszugehen.

#### § 43 Sonderflächen

(1) Als Sonderflächen können außer in den in diesem Gesetz besonders geregelten Fällen Grundflächen gewidmet werden, auf denen

a) Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden sollen, die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist, wie Ausflugsgasthäuser, Schutzhütten, Campingplätze, der Wildhege und der Jagdausübung dienende Gebäude, Reitställe, sofern sie nicht Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes sind, Gärtnereien, Dauerkleingärten, Bienenhäuser mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder in Massivbauweise und dergleichen,

b) aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen, insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen, nur Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit einem bestimmten Verwendungszweck errichtet werden dürfen.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck genau festzulegen. Auf Sonderflächen dürfen nur Gebäude und sonstige Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen, samt den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. Auf Sonderflächen für Dauerkleingärten und Bienenhäuser dürfen überdies nur solche Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden, die zur Verwirklichung des jeweiligen Verwendungszweckes nach Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit unbedingt erforderlich sind.

(3) Als Sonderflächen dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit im Hinblick auf die Nutzungssicherheit sowie in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen. § 37 Abs. 1 lit. b und c gilt sinngemäß.

(4) Grundflächen, die durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben oder andere gravitative Naturgefahren gefährdet sind, dürfen weiters nur dann als Sonderflächen gewidmet werden, wenn

a) eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung, erforderlichenfalls unter der Voraussetzung einer bestimmten Anordnung oder baulichen Beschaffenheit der Gebäude oder sonstigen Anlagen oder sonstiger baulicher Vorkehrungen in deren Bereich, möglich ist und

b) im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser wesentliche Hochwasserabflussbereiche oder -rückhalte-räume nicht beeinträchtigt werden.

Zur Frage der Eignung der betreffenden Grundflächen als Sonderflächen für den jeweiligen Verwendungszweck und des Vorliegens der Voraussetzungen nach lit. a und b sind facheinschlägige Gutachten einzuholen. Soweit aktuelle Gefahrenzonenpläne vorliegen, sind diese in die Beurteilung miteinzubeziehen. Sofern dies zur Gewährleistung der Nutzungssicherheit von Gebäuden oder sonstigen Anlagen erforderlich ist, ist der Verwendungszweck auf die Benützung der betreffenden Gebäude oder sonstigen Anlagen innerhalb bestimmter Zeiträume zu beschränken. In diesem Fall ist die Baubewilligung erforderlichenfalls unter Auflagen, die die Benützung der Gebäude oder sonstigen Anlagen außerhalb dieser Zeiträume ausschließen, zu erteilen.

(5) Bei der Abgrenzung der Sonderflächen und der Festlegung des Verwendungszweckes ist darauf Bedacht zu nehmen, dass gegenseitige Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch oder Erschütterungen, so weit wie möglich vermieden werden. § 37 Abs. 3 dritter Satz und 4 gilt sinngemäß.

(6) Die Gemeinde hat die Widmung als Sonderfläche nach Abs. 1 lit. a aufzuheben, wenn die Baubewilligung für ein dem festgelegten Verwendungszweck entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von drei Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Widmung erteilt wird, wenn eine solche Baubewilligung in weiterer Folge erlischt oder wenn mit der Ausführung eines anzeige-



pflichtigen Bauvorhabens nicht innerhalb von drei Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Widmung begonnen wird. § 11 Abs. 5 zweiter Satz ist anzuwenden.

(7) Die Abs. 2 bis 6 gelten auch für die in diesem Gesetz besonders geregelten Sonderflächen, soweit für sie nichts anderes bestimmt ist.

#### § 44

##### Sonderflächen für Hofstellen

(1) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen ist nur zulässig, wenn

a) die Widmung der Beseitigung wirtschaftlich ungünstiger Orts- oder Hoflagen, der im Interesse der Landeskultur gelegenen Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere der Auflösung materiell geteilten Hauseigentums, dient oder aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen erforderlich ist,

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h nicht widerspricht; dabei ist insbesondere auf die Entfernung zum bestehenden Siedlungsgebiet Bedacht zu nehmen,

c) die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind.

(2) Auf Sonderflächen für Hofstellen dürfen nur Hofstellen, deren Wohnnutzfläche höchstens 300 m<sup>2</sup> beträgt und deren betriebliche Nutzfläche unter Beachtung auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen ist, samt den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. In begründeten Fällen kann anlässlich der Widmung als Sonderfläche für Hofstellen auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche des Wohngebäudes bzw. des Wohnteiles einschließlich allfälliger Ferienwohnungen und allfälliger der Privatzimmervermietung, als Freizeitwohnsitz und als Altenwohnteil dienender Räume mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, von Gängen, Treppen, offenen Balkonen, Loggien und Terrassen und von Räumen, die für landwirtschaftliche Zwecke besonders ausgestattet sind. Die Wohnnutzfläche mehrerer Gebäude im selben Hofverband einschließlich allfälliger Austraghäuser ist zusammenzuzählen.

(3) Zubauten zu Hofstellen, mit denen Wohnräume geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn das Gesamtausmaß der Wohnnutzfläche 300 m<sup>2</sup>, im Fall einer Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz das danach festgelegte Ausmaß, nicht übersteigt. Dies gilt auch für die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen von Hofstellen zu Wohnzwecken. Eine solche Änderung des Verwendungszweckes ist weiters nur zulässig, wenn sie nicht im Widerspruch zu betriebswirtschaftlichen Erfordernissen steht. Zubauten zu Hofstellen, mit denen Räume für betriebliche Zwecke geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind.

(4) Für die weitere Verwendung der Hofstellen von aufgelassenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie für Zu- und Umbauten und den Wiederaufbau solcher Hofstellen gilt § 42 Abs. 2, 5 vierter Satz, 6 dritter, vierter und fünfter Satz und 7 sinngemäß. Besteht für die betreffende Sonderfläche für Hofstellen eine Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz, so darf die Wohnnutzfläche statt 300 m<sup>2</sup> das danach festgelegte Ausmaß nicht übersteigen.

(5) Im Rahmen von Hofstellen darf eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden, wenn dies durch eine Festlegung im Flächenwidmungsplan zusätzlich zur Widmung als Sonderfläche für Hofstellen für zulässig erklärt worden ist. Eine solche Festlegung muss die Art der gewerblichen Tätigkeit genau bezeichnen. Sie darf nur getroffen werden, wenn durch die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit auf der betreffenden Grundfläche eine geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere dürfen

a) kein zusätzlicher Aufwand für die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Grundfläche und deren Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung entstehen sowie

b) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung, keine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes zu erwarten sein.

(6) Eine gewerbliche Tätigkeit im Sinn des Abs. 5 darf nur vom Hofbetreiber selbst neben der Hofbewirt-



schaftung in Form eines Kleinbetriebes ausgeübt werden. Die Ausübung einer solchen gewerblichen Tätigkeit ist nicht mehr zulässig, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist.

(7) Zum Zweck der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit im Sinn des Abs. 5 dürfen Neubauten im selben Hofverband nicht errichtet werden. Die Baumasse der zu gewerblichen Zwecken verwendeten Räume der Hofstelle darf im Verhältnis zur Baumasse aller Gebäude im selben Hofverband nur ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigen, der Charakter des Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb muss bestehen bleiben und es muss die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleiben.

(8) Als Sonderflächen für Hofstellen können auch nicht zusammenhängende Grundflächen gewidmet werden,

a) wenn die Errichtung aller zur Hofstelle gehörenden Gebäude auf einer zusammenhängenden Grundfläche aufgrund der räumlichen Verhältnisse oder der Struktur des jeweiligen Betriebes nicht möglich oder zweckmäßig wäre oder

b) wenn dies erforderlich ist, um Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen der Hofbewirtschaftung einerseits und Wohnnutzungen oder betrieblichen oder sonstigen Tätigkeiten andererseits zu vermeiden.

In diesem Fall sind bei der Widmung als Sonderfläche die auf den einzelnen Grundflächen jeweils zulässigen Arten von Gebäuden festzulegen.

#### § 45

##### Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung

(1) Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung liegt vor, wenn Tiere bestimmter Arten in solcher Anzahl gehalten werden, dass die Lärm- und Geruchsemissionen das bei landwirtschaftlichen Betrieben übliche Ausmaß übersteigen. Die Landesregierung hat durch Verordnung zu bestimmen, bei welchen Arten und ab welcher Anzahl der gehaltenen Tiere eine landwirtschaftliche Intensivtierhaltung vorliegt. Vor der Erlassung dieser Verordnung ist die Landeslandwirtschaftskammer zu hören.

(2) Für die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen oder Wirtschaftsgebäude zur landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung gilt § 44 Abs. 1 sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Widmung von Sonderflächen für diese Zwecke überdies nur zulässig ist, wenn eine unzumutbare Belästigung der Bevölke-

rung, insbesondere durch Lärm oder Geruch, nicht zu erwarten ist. Im Übrigen gilt § 44 Abs. 2 bis 8 sinngemäß mit der Maßgabe, dass auf Sonderflächen für Wirtschaftsgebäude zur landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung nur diesem Zweck dienende Wirtschaftsgebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

#### § 46

##### Sonderflächen für Austraghäuser

(1) Als Austraghaus gilt ein Gebäude, das der Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Übergebers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und seiner Familie oder der vorübergehenden Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Übernehmers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und seiner Familie dient. Austraghäuser dürfen, solange sie nicht entsprechend ihrem eigentlichen Verwendungszweck benötigt werden, vorübergehend auch sonst zu Wohnzwecken verwendet werden. Wird der land- und forstwirtschaftliche Betrieb aufgelassen, so dürfen Austraghäuser weiterhin zu Wohnzwecken verwendet werden.

(2) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Austraghäuser ist nur im Verband mit einer Hofstelle, für die noch kein Austraghaus besteht, und überdies nur dann zulässig, wenn

a) im Bereich der Hofstelle nicht bereits ein Altenwohnteil oder Wohnräume, die unter Bedachtnahme auf die Wohnbedürfnisse und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner der Hofstelle zumutbarerweise als Altenwohnteil verwendet werden können, vorhanden ist (sind),

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h nicht widerspricht,

c) die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind.

(3) Als Sonderflächen für Austraghäuser dürfen überdies nur Grundstücke gewidmet werden, die Bestandteil desselben Grundbuchkörpers sind wie das Grundstück, auf dem sich die Hofstelle befindet, in deren Verband das Austraghaus errichtet werden soll. Dieses Grundstück ist anlässlich der Widmung von Grundstücken als Sonderflächen für Austraghäuser festzulegen und im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheid zu bezeichnen. Grundstücke, die als Sonderflächen für Austraghäuser gewidmet sind, sind Zugehör des Grundstückes, auf dem sich die betreffende Hofstelle befindet. Die Landesregierung hat dem Grund-

buchsgesamt eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheides zu übersenden. Das Grundbuchsgesamt hat daraufhin die Zugehörigkeit des Grundstückes, das als Sonderfläche gewidmet ist, bei diesem Grundstück und beim Grundstück, auf dem sich die betreffende Hofstelle befindet, anzumerken. Die Anmerkung bewirkt, dass beide Grundstücke nur gemeinsam abgeschrieben und einem anderen Grundbuchkörper zugeschrieben werden können.

(4) Die Widmung eines Grundstückes als Sonderfläche für Austraghäuser darf nur im Fall der Auflassung des jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aufgehoben werden. Wird die Widmung als Sonderfläche für Austraghäuser aufgehoben, so endet die Eigenschaft des betreffenden Grundstückes als Zugehör des Grundstückes, auf dem sich die Hofstelle befindet. Die Landesregierung hat dem Grundbuchsgesamt eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung des Bescheides, mit dem die Aufhebung dieser Widmung aufsichtsbehördlich genehmigt wird, zu übersenden. Das Grundbuchsgesamt hat daraufhin die Anmerkung der Zugehörigkeit zu löschen.

(5) Auf Sonderflächen für Austraghäuser dürfen nur Austraghäuser errichtet werden, deren Wohnnutzfläche höchstens 80 m<sup>2</sup> beträgt. In begründeten Fällen kann anlässlich der Widmung der Sonderfläche für Austraghäuser auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. § 44 Abs. 2 dritter Satz gilt sinngemäß.

#### § 47

##### Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude

Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude, wie Almhäuser, Kochhütten, Feldställe, Stadel in Massivbauweise und dergleichen, ist nur zulässig, wenn

a) die Gebäude nach Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit für einen bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb betriebswirtschaftlich erforderlich sind und

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h nicht widerspricht.

#### § 48

##### Sonderflächen für Beherbergungsbetriebe

(1) Beherbergungsbetriebe im Sinn dieses Gesetzes sind Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von

Gästen mit mehr als 150 Betten oder mehr als 75 Räumen zur Beherbergung von Gästen. Betten und Räume zur Beherbergung von Gästen in mehreren Gebäuden sind zusammenzuzählen, wenn die Gebäude in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb eine Einheit bilden.

(2) Die Schaffung von Beherbergungsbetrieben ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Beherbergungsbetriebe gewidmet sind, zulässig.

(3) Bei der Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsbetriebe ist die zulässige Höchstzahl an Betten und Räumen zur Beherbergung von Gästen festzulegen. Dabei ist unbeschadet der Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere auf

a) den Stand der touristischen Entwicklung und die bestehenden touristischen Strukturen,

b) die Eingliederung der betreffenden Betriebe in die Siedlungsstruktur,

c) die Vermeidung von unzumutbaren schädlichen Auswirkungen des Verkehrs,

d) den Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes

Bedacht zu nehmen.

(4) Im Fall des Abbruchs oder der sonstigen Zerstörung eines aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung außerhalb einer Sonderfläche für Beherbergungsbetriebe bestehenden Gebäudes oder Gebäudeteiles, das (der) nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Beherbergungsbetrieb verwendet worden ist, darf, soweit dies baurechtlich sonst zulässig ist, statt dessen ein Neubau mit demselben Verwendungszweck und höchstens derselben Zahl an Betten und Räumen zur Beherbergung von Gästen geschaffen werden.

#### § 48a

##### Sonderflächen für Handelsbetriebe

(1) Die Schaffung und die Erweiterung von Handelsbetrieben mit einer Kundenfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> ist unbeschadet des § 49 außer in Kernzonen im Sinn des § 8 Abs. 3 nur auf Sonderflächen für Handelsbetriebe zulässig. § 8 Abs. 1 zweiter und dritter Satz und Abs. 2 gilt sinngemäß.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen für Handelsbetriebe kann das jeweils zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche festgelegt werden.

(3) Bei der Widmung von Sonderflächen für Handelsbetriebe ist unbeschadet der Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere Bedacht zu nehmen auf:



a) eine Boden sparende Bebauung und verkehrsmäßige Erschließung,

b) die bestehenden Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen,

c) die Erhaltung ausreichender Flächen für die Weiterentwicklung anderer Wirtschaftszweige,

d) die Art der verkehrsmäßigen Erschließung der betreffenden Grundflächen und deren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

(4) Die Abs. 1, 2 und 3 gelten nicht für Handelsbetriebe, in denen Kraftfahrzeuge und ergänzend dazu Kraftfahrzeugzubehör und höchstens in einem geringfügigen Ausmaß andere Waren angeboten werden.

#### § 49

##### Sonderflächen für Einkaufszentren

(1) Die Schaffung, die Erweiterung und die Änderung des Betriebstyps von Einkaufszentren ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Einkaufszentren gewidmet sind, zulässig.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren sind der zulässige Betriebstyp und das jeweils zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche festzulegen. Weiters ist festzulegen, ob Lebensmittel angeboten werden dürfen. Gegebenenfalls ist ferner das zulässige Höchstausmaß jenes Teiles der Kundenfläche festzulegen, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen.

#### § 49a

##### Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen

(1) Die Errichtung und die Erweiterung von Anlagen, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig. Bei der Widmung solcher Sonderflächen ist die Art der Anlage hinsichtlich ihrer für die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung maßgebenden Eigenschaften festzulegen.

(2) Abweichend vom Abs. 1 dürfen landwirtschaftliche Intensivtierhaltungen, Beherbergungsgrößbetriebe, Einkaufszentren und Sportanlagen, auch wenn diese der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weiterhin auf Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, Sonderflächen für Beherbergungsgrößbetriebe, Sonderflächen für Einkaufszentren bzw. Sonderflächen für Sportanlagen errichtet werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass

die Errichtung einer solchen Anlage durch eine entsprechende Festlegung für zulässig erklärt worden ist. Abs. 1 zweiter Satz gilt sinngemäß.

#### § 49b

##### Sonderflächen für Tankstellen

(1) Die Errichtung und die Erweiterung von Tankstellen ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Tankstellen gewidmet sind, zulässig.

(2) Auf Sonderflächen für Tankstellen dürfen nur Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, die der Ausübung der nach den gewerberechtlichen Vorschriften im Rahmen des Tankstellengewerbes zulässigen Tätigkeiten dienen.

(3) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Tankstellen ist nur zulässig, wenn eine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und unter Berücksichtigung der sonstigen Verkehrserfordernisse eine den Schutzinteressen der Straße widersprechende Verkehrsbelastung nicht zu erwarten sind.

#### § 50

##### Sonderflächen für Sportanlagen

(1) Die Errichtung von Sportanlagen ist außerhalb des Baulandes nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig. Dies gilt nicht für Klettersteige, Schipisten, Loipen und Naturrodelbahnen.

(2) Bescheide, mit denen für eine Sportanlage nach Abs. 1 ohne Vorliegen einer entsprechenden Widmung als Sonderfläche die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

#### § 50a

##### Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe

(1) Die Errichtung und die Aufstellung von Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe ist, soweit diese nicht den bergrechtlichen oder abfallwirtschaftsrechtlichen Vorschriften unterliegen, außerhalb des Baulandes nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig.

(2) Bescheide, mit denen für eine Anlage nach Abs. 1 ohne Vorliegen einer entsprechenden Widmung als Sonderfläche die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

## § 51

### Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen

(1) Die Festlegung verschiedener Verwendungszwecke für einzelne Ebenen von Grundflächen oder für Teilflächen solcher Ebenen ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen gewidmet sind, zulässig.

(2) Die Festlegung von Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen ist hinsichtlich der Grundflächen, für die besondere Planungen im Rahmen der Planungskompetenzen des Bundes oder des Landes bestehen, nur insoweit zulässig, als dadurch nicht in die jeweilige Planungskompetenz eingegriffen wird.

## § 52

### Vorbehaltsflächen

(1) Vorbehaltsflächen können

a) für Gebäude und sonstige Anlagen der Gemeinde, die öffentlichen Zwecken dienen, wie Schulen, Amtsgebäude, Krankenhäuser, Friedhöfe, Parkanlagen, Schwimmbäder, Sportanlagen, Spielplätze und dergleichen, sowie

b) für objektgeförderte Wohnbauten gewidmet werden.

(2) Bei der Widmung von Vorbehaltsflächen ist der jeweilige besondere Verwendungszweck genau festzulegen. Vorbehaltsflächen dürfen nur entsprechend dem festgelegten Verwendungszweck verwendet werden.

(3) Als Vorbehaltsflächen dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen. § 37 Abs. 1, 2, 3 dritter Satz und 4 gilt sinngemäß.

(4) Für die Widmung als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. a sind so weit wie möglich im Eigentum der Gemeinde stehende Grundflächen heranzuziehen. Für die Widmung als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. b sind so weit wie möglich im Eigentum der Gemeinde und von Bauträgern, die objektgeförderte Wohnbauten errichten, stehende Grundflächen heranzuziehen. Sonstige Grundflächen dürfen nur insoweit als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. b gewidmet werden, als jedenfalls 50 v. H. der als Bauland gewidmeten Grundflächen des betreffenden Eigentümers in der betreffenden Gemeinde, mindestens jedoch 1.500 m<sup>2</sup>, von der Widmung als Vorbehaltsflächen unberührt bleiben müssen.

(5) Werden Grundflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. a

gewidmet, so kann der Grundeigentümer nach dem Ablauf von drei Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Widmung als Vorbehaltsfläche die Einlösung der Grundfläche durch die Gemeinde verlangen. Der Antrag auf Einlösung ist bei der Gemeinde schriftlich einzubringen. Kommt innerhalb eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages eine Vereinbarung über die Einlösung der Grundfläche oder über die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes durch die Gemeinde nicht zustande und hebt die Gemeinde innerhalb dieser Frist die Widmung als Vorbehaltsfläche nicht auf, so gilt die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung der Grundfläche als gegeben. Wird innerhalb von weiteren sechs Monaten eine Einigung über die Vergütung nicht erzielt, so kann von beiden Teilen die Festsetzung der Vergütung durch die Bezirksverwaltungsbehörde beantragt werden. Für die Festsetzung der Vergütung gelten die §§ 65 und 66 Abs. 1 und 2 des Tiroler Straßengesetzes sinngemäß. Gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde über die Vergütung ist Berufung an den unabhängigen Verwaltungssenat zulässig.

(6) Werden Grundflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde oder eines Bauträgers, der objektgeförderte Wohnbauten errichtet, stehen und als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 lit. b gewidmet sind, nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Widmung als Vorbehaltsfläche von der Gemeinde oder einem solchen Bauträger erworben, so hat die Gemeinde auf Antrag des Grundeigentümers die Widmung als Vorbehaltsfläche aufzuheben und die vorher bestandene Widmung wieder festzulegen.

## § 53

### Verkehrsflächen

(1) Im Flächenwidmungsplan ist der Verlauf jener Straßen festzulegen, die

a) für den örtlichen Verkehr der Gemeinde oder größerer Teile der Gemeinde,

b) für die Herstellung der Verbindung zwischen benachbarten Gemeinden oder zwischen größeren Teilen der Gemeinde oder

c) für die in einem örtlichen Raumordnungsinteresse der Gemeinde gelegenen Erschließungen, insbesondere für die Haupteerschließung des Baulandes, noch erforderlich sind.

(2) Unbeschadet der jeweiligen Planungskompetenz können im Flächenwidmungsplan Grundflächen unabhängig von ihrer Widmung auch für die Errichtung überörtlicher Verkehrswege vorbehalten werden. Für Bauvorhaben auf den von einem solchen Vorbehalt umfass-