

Über Bauten im Grünland

Der Traum vom Haus im Grünen und vom Nebenwohnsitz am Waldrand führt dazu, dass immer wieder Grün- in Bauland umgewidmet wird. Aber es gibt auch Gebäude, die illegal dort errichtet wurden, ihnen droht der Abbruch. **VON U. GRÜNBACHER**

Wer ein Haus bauen will, braucht dazu ein Grundstück. Wie dieses bebaut werden kann, legt die Widmung fest. Im Flächenwidmungsplan wird zwischen den Widmungen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen unterschieden. Gebaut wird, wie der Name schon sagt, vor allem im Bauland. Doch es kommt immer wieder vor, dass auch im Grünland Gebäude hochgezogen wird. Nicht immer ist das legal.

Im Grünland darf grundsätzlich nicht gebaut werden, es dürfen dort nur Bauwerke stehen, welche für die widmungsgemäße Nutzung erforderlich sind, wie zum Beispiel Gartenhütten“, betont Rechtsanwältin Katharina Braun. Ich erinnere mich an einen Fall aus meiner Praxis, wo mir ein Mandant, Stein und Bein’ schwor, dass es sich bei dem von der Behörde beanstanderten Bauwerk lediglich um eine erlaubte Gartenhütte handelt“, erzählt Braun. „Es stellte sich in weiterer Folge heraus, dass es sich dabei sehr wohl um einen illegalen und somit zu entfernenden Bau handelt. Denn der Mandant hatte ‚vergessen‘ mir gegenüber den Whirlpool in der ‚Gartenhütte‘ zu erwähnen.“

Bauland ist in vielen Regionen ein rar, die Preise für Grund und Boden erhöhen sich in ganz Österreich Jahr für Jahr. Daher wird häufig auch dort gebaut, wo laut Flächenwidmung kein Haus ste-

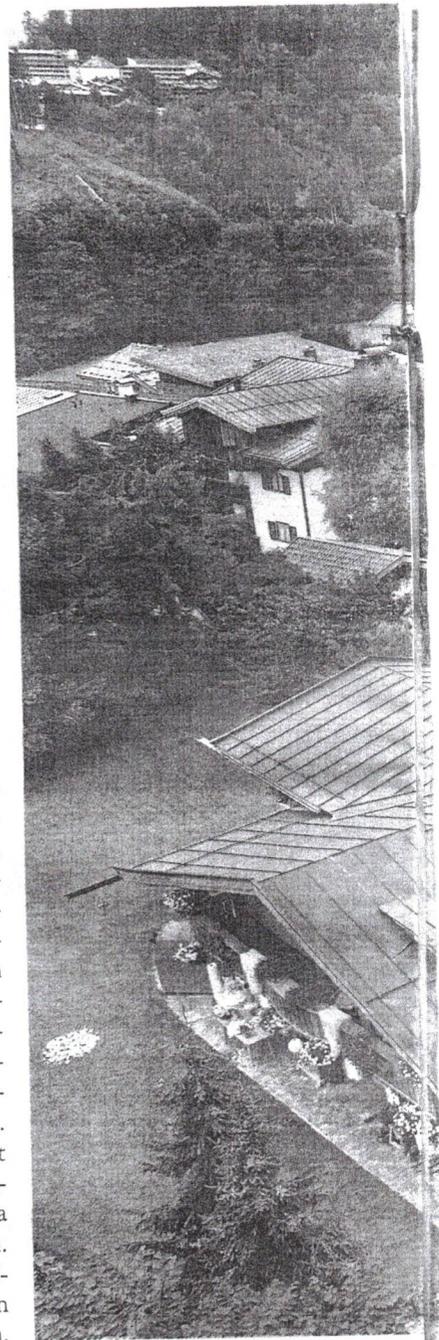
hen dürfte. Nur in Ausnahmefällen ist das erlaubt. In Niederösterreich etwa kann bei einem bereits vorhandenen, „erhaltungswerten“ Wohngebäude, das ganzjährig bewohnbar ist, trotz Grünlandwidmung die Nutzfläche auf 130 Quadratmeter erweitert werden. Besteht familiärer Wohnbedarf, kann ebenfalls erweitert werden. Um dort bauen oder ausbauen zu dürfen, wird hin und wieder auch getrickst. So ist es laut der Expertin schon vorgekommen, dass Grünland-Liegenschaftseigentümer eine fremde Familie angemeldet haben – um ausbauen zu dürfen.

Häufig wird auch Grün- in Bauland umgewidmet, weil Gemeinden Bauprojekte unterstützen. Schließlich hat auch die Gemeinde etwas davon, wenn Geld in die Gemeinde-Kasse fließt. Der Sinn von Umwidmungen sollte ein anderer sein, nämlich Unschärfen des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu bereinigen. Denn das Ziel der Raumordnung ist es unter anderem, eine Zersiedelung zu verhindern. Die Höchstgerichte haben in den vergangenen Jahren immer wieder Planungsmaßnahmen korrigiert, die diesem Ziel widersprochen haben, so Braun. Für die Beurteilung von Planänderungen gelten strenge Maßstäbe. Die Wünsche einzelner Personen, ihr Grundstück als Bauland widmen zu lassen, ist zwar verständ-

lich, aber noch kein Grund, der eine Widmungsänderung rechtfertigt. „Je kleinflächiger und peripherer die geplanten Widmungsänderungen sind, desto eher werden sie als rechtswidrige, zersiedlungsfördernde Maßnahme angesehen“, so Braun.

Wenn in einer Gemeinde eine Änderung des Flächenwidmungsplans in Angriff genommen wird, muss der Entwurf für die neue Verordnung für eine bestimmte Zeitspanne im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen. In dieser Zeit kann jeder eine Stellungnahme zum Entwurf abgeben. Betroffene Grundeigentümer sollten diese Möglichkeit unbedingt nützen, rät die Expertin. Denn Umwidmungen sind nicht immer zum Vorteil der Grundeigentümer, Flächen können etwa ihre Baulandwidmung verlieren. Und ist der neue Flächenwidmungsplan erlassen, kann man ihn nicht mehr so einfach bekämpfen. Bei Änderungen im Bebauungsplan muss die Gemeinde eine Bausperrverhängen. Solange diese gilt, darf keine Baubewilligung erteilt werden.

Spezielle Regeln gelten für Flächen, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gewidmet sind. Dort dürfen nur Bauten für bestimmte Tätigkeiten errichtet werden oder für die Ausübung eines Buschenschankbetriebes. Zur Verbesserung der Wohnver-



hältnisse oder für den Betrieb einer Privatzimmervermietung sind bauliche Veränderungen erlaubt. „Der ‚Freibrief‘ für die Errichtung von Buschenschankbetrieben führt in der Praxis dazu, dass es immer mehr Nebenerwerbsheurigenwirte gibt, die nur ganz selten ‚ausgesteckt haben‘“, führt die Rechtsanwältin aus. Dass solche Bauten ohne Widmungsänderung möglich sind, wird vielfach



Legal oder illegal errichtet? Nicht für jedes Haus gibt es auch eine entsprechende Baubewilligung

kritisiert, da dabei häufig naturschutzrechtliche Bestimmungen umgangen werden.

Immer wieder treten Klienten auch an Anwälte heran, weil sie eine Grünfläche gekauft haben, um dort einen Pferdestall zu errichten. Doch das geht nicht so einfach, meist kommt es zu einem Abbruchbescheid. Denn die landwirtschaftliche Nutzung muss tatsächlich gegeben sein. So ist es zum

Beispiel erforderlich, dass durch Selbstbewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse (Futtermittel, Einstreu) aus dem eigenen Betrieb verwendet werden.

Wurde ein Gebäude illegal im Grünland errichtet, weil zum Beispiel keine Baubewilligung vorliegt, handelt es sich um einen so-

genannten Schwarzbau. Aber auch bereits bewilligte Gebäude werden bei veränderter Bauausführung zu Schwarzbauten. Häufig werden die Häuser größer errichtet als im Plan ausgewiesen. Meist ist es ein Nachbar, der eine Anzeige einbringt und die Behörden so auf den Missstand hinweist. Die Rechtmäßigkeit des Gebäudes wird dann von der Baubehörde überprüft. Handelt es sich um

einen Schwarzbau, setzt die Gemeinde eine Frist zum Abbruch. Wird der Grundstückseigentümer nicht aktiv und lässt die Frist ungenutzt verstreichen, kommt es zu einer Ersatzvornahme. Die Bezirkshauptmannschaft erteilt den Auftrag zum Abbruch – auf Kosten des Grundstückseigentümers. Das können mehrere tausend Euro sein. Bis es so weit ist, können allerdings Jahre vergehen. «