

Bauvorhaben im Bauland

Merckblatt

Rechtsabteilung Landwirtschaftskammer OÖ

Stand: 2021 - 01



Wohnhaus oder Wohnung			Wirtschaftsgebäude oder Stall	
alle* Bauweisen			alle* Bauweisen	alle* Bauweisen
<i>Dorfgebiet oder Sternchen(+)</i>	<i>Wohngebiet</i>	<i>Gemischtes Baugebiet</i>	<i>Dorfgebiet oder Sternchen(+)**</i>	<i>Wohngebiet oder Gemischtes Baugebiet</i>

- Der Bau ist grundsätzlich zulässig und mit der Baubehörde abzuklären.
- Wenn sich die Hofstelle im Dorfgebiet befindet, das geplante Haus aber im angrenzenden Grünland errichtet werden soll, so wechseln Sie bitte auf die Kategorie „Grünland“.

Anmerkung: Der Begriff „Auszugshaus“ existiert nur im Grünland. In sämtlichen anderen Widmungen spricht man von einem Wohnhaus“.

Dazu kann seitens der LK OÖ keine Auskunft erteilt werden.

Entweder ist es gesetzlich nicht zulässig oder bedarf einer Einzelfallbeurteilung der Baubehörde.

Bitte dort nachfragen!

Erlaubt sind max. 3 Wohneinheiten auf der Hofstelle (inkl. des Bauvorhabens), nur bei einem Einbau sind max. 4 WE zulässig.

Es gibt keine Beschränkungen hinsichtlich der maximalen Anzahl an Wohneinheiten.

Es gibt keine Beschränkungen hinsichtlich der maximalen Anzahl an Wohneinheiten.

* alle Bauweisen = Neubau, freistehend, Zubau, Umbau, Ersatzbau, Einbau

** Sternchen (+) = Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1000m²) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt.

Anwendungshinweise zur Grafik

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die in der Grafik vorkommenden Begriffe im nachfolgenden Infobereich genauer erklärt und der/die Leser/in eingeladen, gezielt dort nachzulesen.

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit eines Bauvorhabens** im land- und forstwirtschaftlichen Grünland müssen jeweils **sämtliche Voraussetzungen, die entlang der jeweils zugehörigen entsprechenden farbigen Linie in grauen Kästchen hinterlegt sind, erfüllt sein.**

Können vom Bauwerber/von der Bauwerberin **nicht alle erforderlichen Voraussetzungen** nachgewiesen werden, ist das konkrete Bauvorhaben in der beabsichtigten Art und Weise im luf Grünland nicht zulässig. Die Möglichkeit einer anderen Bauweise wird damit aber nicht automatisch gleichzeitig ausgeschlossen.

Zu Beginn JEDER Prüfung ist die vermeintlich vorhandene Flächenwidmungskategorie nochmals einer sorgfältigen Prüfung zu unterziehen (www.doris.at).

Das jeweilige Schema entspricht den landesgesetzlichen Grundlagen und wurde unter Berücksichtigung der höchstgerichtlichen Judikatur erstellt. **Die abschließende Entscheidung, ob ein Bauverfahren im luf Grünland tatsächlich aus raumordnungsrechtlicher Sicht zulässig ist, obliegt aber ausschließlich den zuständigen Behörden.**

Für die Richtigkeit des jeweiligen Prüfungsschemas wird seitens der Rechtsabteilung der Landwirtschaftskammer OÖ keine Gewähr geleistet.

Infobereich – Begriffe

Freistehendes Gebäude/Neubau

Neubau

Ein Neubau ist die Herstellung von neuen, freistehenden oder nicht freistehenden Gebäuden und Gebäudeteilen, sowie von Gebäuden und Gebäudeteilen, bei denen nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein Neubau liegt aber rechtlich gesehen auch vor, wenn zB für ein bestehendes Gebäude keine Benützungsbewilligung vorliegt oder entgegen der Baubewilligung anders gebaut wurde, also der Bau der Bewilligung widerspricht (konsensloser Bau). Muss in der Folge das Gebäude daher neu bewilligt werden oder erlässt die Behörde einen Abrissbescheid und muss das bestehende Gebäude deshalb entfernt und neu aufgeführt werden, ist grundsätzlich aus raumordnungs- und baurechtlicher Sicht von einem Neubau auszugehen.

Geht ein Gebäude unter, also wird es zum Beispiel im Zuge eines Brandes oder Hochwassers völlig zerstört, handelt es sich in der Regel um einen Neubau und es ist eine erneute Baubewilligung erforderlich. Geprüft wird daher auch erneut, ob der Bauwerber zum Zeitpunkt des Bauansuchens eine aktive Landwirtschaft betreibt.

Wird ein Gebäude abgerissen und unverändert ersetzt, so handelt es sich daher rechtlich ebenso um einen Neubau.

Freistehend

Freistehend ist ein Gebäude, wenn es mit keiner der vier Gebäudeseiten an ein anderes Gebäude angrenzt (zB Auszugshaus).

Zubau

Ein Zubau ist die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung (zB seitliche Vergrößerung, Aufstockung oder Hebung des Dachstuhles). Die Errichtung von Gaupen zählt nicht als Zubau.

Umbau

Ein Umbau ist eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (zB hinsichtlich eines Geschosses) als ein anderes anzusehen ist. Die Bausubstanz wird verändert (zB Änderung tragender Teilen, Auswirkungen auf die Statik, Brandschutz, Aussehen).

Ersatzbau

Bei einem Ersatzbau wird das alte bestehende Gebäude oder auch nur ein bestehender Gebäudeteil abgerissen und an selber Stelle wieder neu errichtet. Ein Ersatzbau liegt aber auch vor, wenn ein Gebäude aufgrund eines Elementarereignisses (Hochwasser, Brand, Muren, etc.) neu aufgeführt werden

muss. Laut einer Entscheidung des VwGH darf ein Ersatzbau kein zusätzlicher Bau werden, sondern der ehemalige Bau darf nur im unbedingt notwendigen Ausmaß ersetzt werden.

Einbau

Für einen Einbau gibt es keine gesetzliche Definition. Meist handelt es sich um eine Änderung des Verwendungszweckes (zB von Lagerraum auf Wohnung). Die bestehende Bausubstanz wird nicht verändert.

Wohnhaus, Wohnraum, Wohnung

Unter Wohnraum fällt alles, was dem Menschen für sein Wohnbedürfnis dient oder was er zum Wohnen benötigt (Küche, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, WC,...). Um Wohnraum handelt es sich aber auch, wenn zB etwas für Wohnzwecke vermietet wird (zB. Urlaub am Bauernhof, Privatzimmervermietung, Ferienwohnungen,..).

Wirtschaftsgebäude

Als Wirtschaftsgebäude oder -räume bezeichnet man all jene Räumlichkeiten, die zur Bewirtschaftung eines (land- und forstwirtschaftlichen) Betriebes nötig sind (zB Maschinenhalle, Kühlraum, Lagerhalle,..).

Stallgebäude

Ein Stallgebäude ist ein Gebäude, in welchem Tiere gehalten und versorgt werden.

Maximal 3 Wohneinheiten am Hof

Maximal drei Wohneinheiten sind am Hof dann erlaubt, wenn es sich um einen „Neubau“ eines Gebäudes oder Gebäudeteiles handelt. Auch ein Zubau oder Ersatzbau kann als Neubau zu werten sein. Bei der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Auszugswohneinheit und die Betriebsführerwohnung miteinzubeziehen. Zimmer, die für Urlaub am Bauernhof genutzt werden, zählen zur Betriebsführerwohnung. Ferienwohnungen sind als eigenständige Wohneinheiten zu werten und dementsprechend mitzuzählen.

Maximal 4 Wohneinheiten am Hof

Handelt es sich um ein bereits bestehendes Gebäude oder einen bereits bestehenden Gebäudeteil, so sind am Hof maximal vier Wohneinheiten erlaubt. Bei der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Auszugswohneinheit und die Betriebsführerwohnung miteinzubeziehen. Zimmer, die für Urlaub am Bauernhof genutzt werden, zählen zur Betriebsführerwohnung. Ferienwohnungen sind als eigenständige Wohneinheiten zu werten und dementsprechend mitzuzählen.

Privatzimmervermietung

Die Privatzimmervermietung ist als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof – UaB) von der GewO ausgenommen und auf maximal 10 Betten begrenzt. Diese 10 Betten zählen hierbei zur Betriebsführerwohnung und sind, gemeinsam mit dieser als eine einzige gemeinsame Wohneinheit zu werten.

Ferienwohnungen

Unter Ferienwohnung („im eigentlichen Sinn“) ist ein Überlassen von Wohnraum zum Gebrauch ohne jegliche Dienstleistung zu verstehen. Diese Ferienwohnungen „im eigentlichen Sinn“ werden vom Inhaber meist in gleicher Weise genützt wie Eigentumswohnungen oder sonstige Zweitwohnungen in Tourismusgemeinden¹. Als bloße Raumvermietung unterliegt diese Tätigkeit nicht der Gewerbeordnung und ist somit nicht auf eine bestimmte Anzahl von Zimmern bzw. Betten beschränkt². Ferienwohnungen zählen nicht zur Betriebsführerwohnung und sind daher als eigenständige Wohneinheit zu werten.

Bei Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an die Rechtsabteilung der Landwirtschaftskammer OÖ (Tel.: 050 6902 – 1290, email: abt-recht@lk-ooe.at).

¹ *Amt der Oö. LReg, Abteilung Gewerbe*, Vermietung von Ferienwohnungen, Aussendung vom 05.04.2001 zur, Ge-060025/425-2001-Pö.

² Siehe *Amt der Oö. LReg, Abteilung Gewerbe*, Vermietung von Ferienwohnungen, Aussendung vom 05.04.2001 zur, Ge-060025/425-2001-Pö.