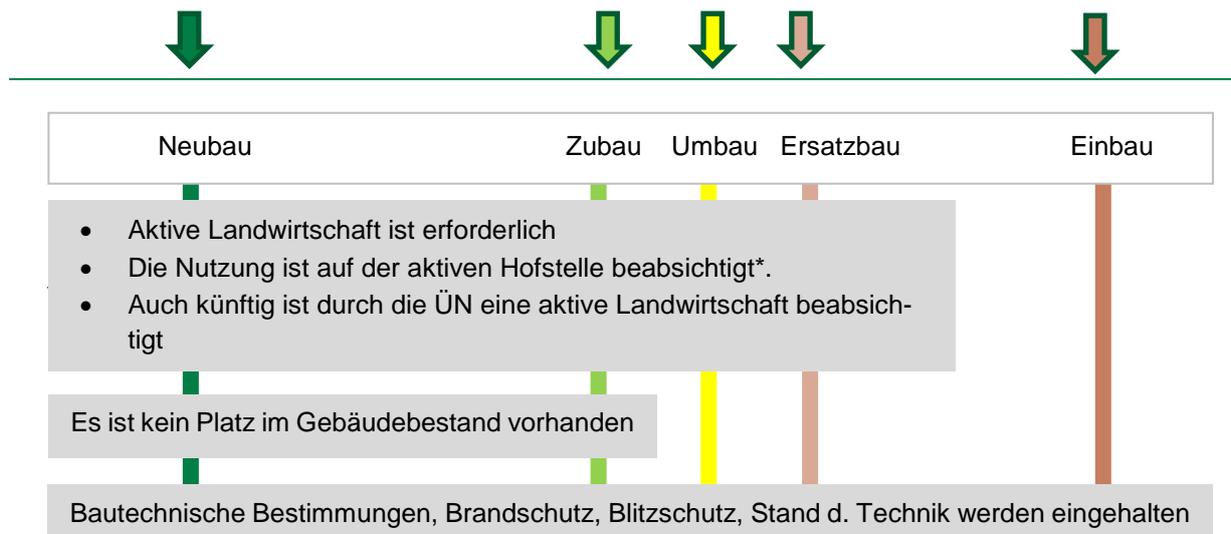


Bauvorhaben im luf Grünland

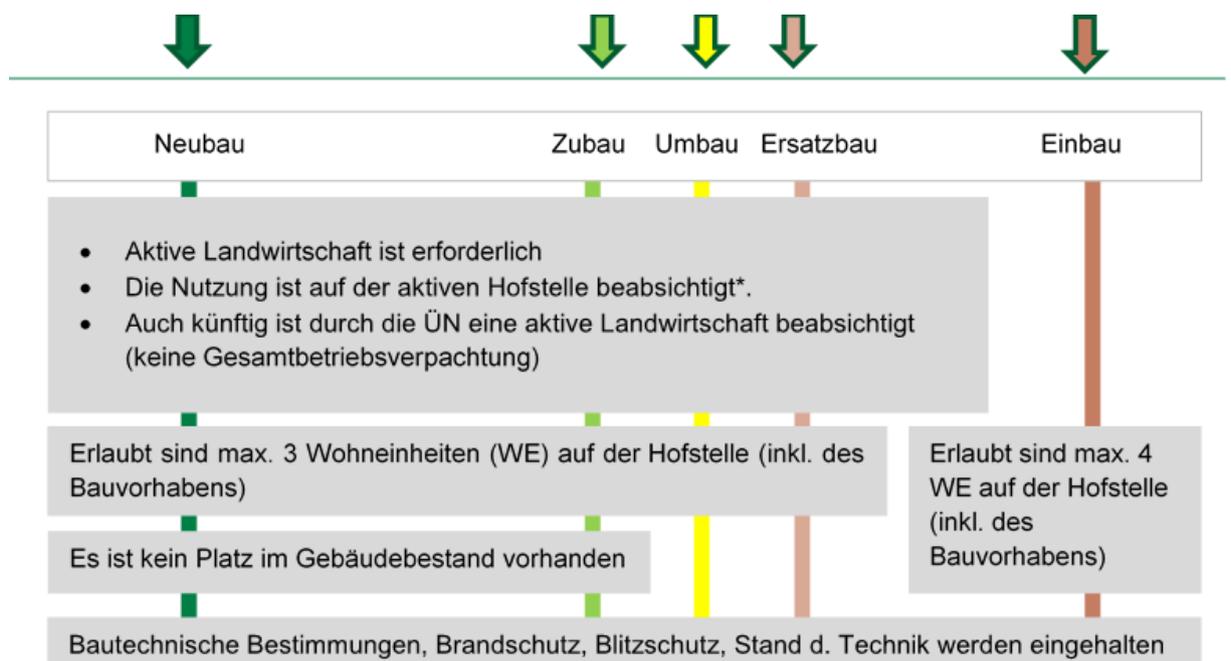
Merkblatt

Rechtsabteilung Landwirtschaftskammer OÖ, Stand: 2023 - 11

Wirtschaftsgebäude, Stall



Wohnraum



*Befindet sich die aktive Hofstelle im Forstgebiet (Wald), so ist das Bauvorhaben direkt mit der Forstbehörde abzuklären und dieses Prüfungsschema nicht anwendbar.

Anwendungshinweise zur Grafik

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die in der Grafik vorkommenden Begriffe in diesem 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 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 Grünland tatsächlich aus raumordnungsrechtlicher Sicht zulässig ist, obliegt aber ausschließlich den zuständigen Behörden.

Die Belange anderer Gesetze wie z.B. des Natur- und Landschaftsschutzes, des Wasserrechtsgesetzes, des Forstgesetzes, der Bauordnung etc. sind ebenfalls zu beachten. Sie sind aber nicht Gegenstand dieses Merkblattes.

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

Infobereich – Begriffe

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.

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 Teile, 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.

Aktiver Landwirt oder aktive Landwirtschaft

Die „**Oö. Landwirtschaftsverordnung - Raumordnung 2021**“ definiert diesen Begriff hinsichtlich des Bauens im Grünland:

- **Aktiver land- und forstwirtschaftlicher Betrieb:** Zeichnet sich durch Tätigkeiten im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion und deren Nebengewerben aus. Die Produktion geht über die Eigenversorgung hinaus, erfolgt nachhaltig und planvoll mit dem Ziel, dauerhaft einen land- und forstwirtschaftlichen Betriebserfolg als maßgeblichen Einkommensbeitrag zu erzielen. Die landwirtschaftliche Tätigkeit wird von der Betriebsführerin bzw. vom Betriebsführer auf eigene Rechnung und Gefahr durchgeführt, wobei eine räumlich und funktionell selbstständige Wirtschaftseinheit vorliegen muss. Eine bloß dem Eigenbedarf dienende Erzeugung begründet keine landwirtschaftliche Betriebseigenschaft.
- **Neugründung einer Landwirtschaft:** Bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen im Zuge der Neugründung eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs ist die Betriebseigenschaft mittels einer Vollkostenrechnung nachzuweisen. Als Grundlage dieser Berechnung sind die entsprechenden Deckungsbeitragskataloge, Baurichtpreise oder vergleichbare, öffentlich anerkannte Richtlinien und Normen heranzuziehen.
- Bei der Neugründung eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs muss, unabhängig ob diese durch eine natürliche oder juristische Person erfolgt, die Hälfte der projektgemäß benötigten landwirtschaftlichen Nutzfläche im Eigentum der Betriebsgründerin bzw. des Betriebsgründers stehen, jedenfalls aber ein **Grundeigentum von mindestens fünf Hektar** land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche vorliegen. Die Wirtschaftlichkeit aller Gebäude muss gegeben sein.

Die Oö. Landwirtschaftsverordnung - Raumordnung 2021 sieht 2 Ausnahmen vor. Ein Gutachten der Landesregierung ist dafür jedenfalls einzuholen.

1. Einmalige Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden und Anlagen bis zu einem Ausmaß von insgesamt maximal 300 m² Bruttogrundfläche. Verwendung für die Lagerung, Be- und Verarbeitung sowie die anschließende Vermarktung der eigenen erzeugten Urprodukte (inklusive dem Bereich des landwirtschaftlichen Nebengewerbes gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 65/2020, und eines daraus entstehenden Gewerbes);
2. Im unmittelbaren Nahbereich einer aktiv bewirtschafteten Hofstelle ist die einmalige Errichtung von Wirtschaftsgebäuden für Einstell- und Lagerzwecke für eigene Maschinen und Geräte im Rahmen der zugehörigen Land- bzw. Forstwirtschaft bis zu einer maximalen Bruttogrundfläche von 150 m² zulässig. Dabei dürfen im Gebäudebestand keine Nutzungen gemäß § 30 Abs. 6 bis 8 Oö. ROG 1994 (=außeragrarisches Raumnutzung), ausgenommen Wohnnutzungen, vorhanden sein. Zudem müssen mindestens zwei Hektar eigene land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet werden.

Nutzung ist auf aktiver Hofstelle beabsichtigt

Besitzt ein Betrieb mehrere Hofstellen, z.B. weil beide Ehepartner jeweils einen eigenen Betrieb mit in die Ehe gebracht haben oder weil eine Hofstelle geerbt wurde, so ist die Prüfung, ob ein Bauvorhaben möglich wäre, ausgehend von dieser jeweils aktiven, bewohnten Hofstelle vorzunehmen. Aktiv ist eine Hofstelle dann, wenn von ihr aus der gesamte landwirtschaftliche Betrieb geführt wird und die Familie dort wohnt.

Auch künftig ist aktive Landwirtschaft beabsichtigt

Auch die künftige Betriebseigentümergegeneration muss den Hof weiter selbst aktiv bewirtschaften. Wird der Betrieb nach der Übergabe zur Gänze verpachtet, liegt kein aktiver Betrieb vor.

Kein Platz im bestehenden Gebäude vorhanden

Besteht die Möglichkeit, den Wirtschaftsraum oder den Stallraum auch in bereits bestehenden Gebäuden unterzubringen, dürfte der Bauwerber diesen nur in der Form errichten, dass er von zB vermieteten Räume für den Eigenbedarf nutzt oder einen geeigneten leerstehenden Raum zu einem Wirtschafts- oder Stallraum umfunktioniert. Miet- oder Pachtverhältnisse müssten in solchen Fällen zuerst aufgelöst werden, um den Eigenbedarf entsprechend decken zu können. Insofern bestehende Gebäude oder Gebäudeteile daher vermietet oder verpachtet sind und als Wirtschafts- oder Stallraum geeignet wären, liegt keine Notwendigkeit für den Neubau vor. Räume für die Privatzimmervermietung im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) zählen dabei nicht als vermietete Räume. Sie werden der Wohnung der Betriebsführer zugeschrieben.

Bautechnische Bestimmungen, Brandschutz, Blitzschutz, Stand d. Technik werden eingehalten

Unabhängig davon, um welches Bauvorhaben es sich handelt, sind sämtliche rechtlichen Bauvorschriften und Schutzmaßnahmen beim Bau eines Gebäudes immer einzuhalten.

Privatzimmervermietung

Die Privatzimmervermietung ist als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof – UaB) von der GewO ausgenommen und auf maximal 10 Betten begrenzt. Sie zählen 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. Ferienwohnungen zählen nicht zur Betriebsführerwohnung und sind daher als eigenständige Wohneinheit zu werten.