

# **Überblick über rechtliche Rahmenbedingungen in der Raumordnung in Bezug auf die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude**

Rechtsabteilung

DI Christoph Zaussinger



landwirtschaftskammer  
oberösterreich

# Grünland - Grundlagen im OÖ Raumordnungsgesetz

- §30 (5): Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die **nötig** sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen.
- §30 (6): Regelt, dass **bestehende** land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile auch außeragrarisches verwendet werden dürfen.
  - Errichtung neuer Gebäude bzw. Zubauten eigens für außeragrarisches Zwecke ist nicht gestattet.
- § 30 (7): max. 4 Wohneinheiten sind gestattet
  - durch Sonderausweisung auch mehr möglich

# Dorfgebiet - Grundlagen im OÖ Raumordnungsgesetz

- §22 (2): **Bestehende** land- und forstwirtschaftliche Gebäude dürfen **außeragrarisches** genutzt werden.
- Jedoch maximal 4 Wohneinheiten gestattet.
  - Keine Erhöhung durch Sonderausweisung möglich.



# Definition von Gebäude, Neubau, Umbau

- **Gebäude:** überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können.
- **Neubau:** Herstellung von Gebäuden oder -teilen, bei denen nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden.
- **Umbau:** So weitgehende Änderung, dass das Gebäude nachher ganz oder in größeren Teilen als ein anderes anzusehen ist.

# Voraussetzungen für die Gebäudenutzung

- Erhaltungswürdiges Gebäude.
- Anschluss an öffentliches Straßennetz.
- Wesentliche Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes.
- Keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.



# Verwendung für Wohnzwecke im Grünland und im Dorfgebiet

Höchstens 4 Wohneinheiten

Beispiel

- 1 Wohnung: Bewirtschafter + 10 Betten Privatzimmer (=Urlaub am Bauernhof)
- 1 Wohnung: Übergeber
- 2 Mietwohnungen

Mit Sonderausweisung im Grünland mehr als 4 Wohnungen möglich!



# Weitere Nutzungen ohne Sonderausweisungen

Verwendung von Gebäuden für

- Verwaltungs-,
- Schulungs-,
- Seminar- und
- Lagerzwecke
- Klein- und Mittelbetriebe



# Klein- und Mittelbetriebe

## Zulässige Betriebskategorien

- Fleischhauerei ohne Schlachtbetrieb
- Modelltischlerei
- Reparatur an Elektroanlagen und -geräten
- Bauhof für Hoch- und Tiefbau, beschränkt auf eine nicht wesentlich störende Lagernutzung
- Dachdecker, Anstreicher, Fliesenleger
- Isoliergewerbe
- Gas-, Wasser- und Sanitärinstallation
- Elektroinstallation
- Gasthäuser mit bis zu 150 Sitzplätzen



# Sonderausweisung

Erforderlich für Anlagen, die über jene hinausgehen, die im **gemischtem Baugebiet** zulässig sind.

z.B. KFZ-Werkstätte, Tischlerei, Schlosserei, Spenglerei

Voraussetzung: keine unzumutbare Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken etwa durch Lärm, Geruch oder Staub.

Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan ist durch Gemeinderat zu genehmigen.

# Regelung für Abwasser

- Für den außeragraren Bereich sind Senkgruben erlaubt, sofern nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Abwasser in 4 Wochen anfallen (entspricht rund 16 Personen).
- Falls mehr als 50 m<sup>3</sup> in vier Wochen anfallen →
  - Kanalanschluss oder
  - Kleinkläranlage



# Regelung für Trinkwasser

- Jährlich 1 Trinkwasserbefund bei eigenem Brunnen bzw. Quelle erforderlich, weil Trinkwasser in Verkehr gebracht wird.
- Bei Ortswasserleitung kein Wasserbefund notwendig.

