

**Amt der Oö. Landesregierung**

Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

Geschäftszeichen:  
RO-2021-97267/1-PI

Bearbeiter/-in: Mag. Martin Plöchl  
Tel: (+43 732) 77 20-12511  
Fax: (+43 732) 77 20-0732 7720-212789  
E-Mail: ro.post@ooe.gv.at

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 09.03.2021

– **Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994  
betreffend die Nachnutzung von  
ehemals land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden;  
Information für die Gemeinden - Rundschreiben**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund der mit 01. Jänner 2021 in Kraft getretenen Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 und der damit verbundenen Änderungen bezüglich der Nachnutzung von ehemals land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden im Grünland darf die Abteilung Raumordnung wie folgt informieren:

Da die Bestimmung des § 30 Abs. 6 im Rahmen der vergangenen Novellierungen an Verständlichkeit bzw. Lesbarkeit eingebüßt hat, wurde anlässlich der Novelle eine systematische Neugestaltung vorgenommen. Zur neuen Systematik im Überblick:

Abs. 5	Grundsatz der Notwendigkeit, Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen
Abs. 5a	Auszugshäuser
Abs. 6	Allgemeine Voraussetzungen für die Nachnutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude
Abs. 6a	Abbruch und Neubau von Gebäuden und Gebäudeteilen, Anpassung von Raumhöhen, "Kubaturabtausch"
Abs. 6b	Zubauten für Wohnzwecke
Abs. 6c	Zubauten für Betriebszwecke
Abs. 6d	Freiflächen und Stellplätze
Abs. 7	Grenzen der Nachnutzung
Abs. 8	Sonderausweisung für über Abs. 6 bis 7 hinausgehende Verwendungen
Abs. 8a	Widmung für Ersatzbauten
Abs. 9	Urlaub am Bauernhof
Abs. 10	Wiedererrichtung nach Elementarereignissen

Da sich überdies im Vollzug hinsichtlich einzelner Bestimmungen bereits konkrete Fragestellungen ergeben haben, dürfen im Einzelnen die folgenden Anmerkungen und Klarstellungen getätigt werden:

**Zu § 30 Abs. 6a, erster Satz:**

*„Der Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur einmalig und im untergeordneten Umfang jeweils bezogen auf die Hofstelle zulässig.“*

Welche Gebäude sind im Hinblick auf die „49 % - Regelung“ der Hofstelle zuzurechnen?

Gebäude, die entweder bei Errichtung der eigentlichen Hofstelle bereits bestanden oder gemeinsam mit dieser erbaut wurden, bzw. einen zeitlichen Zusammenhang mit der ursprünglichen Errichtung der Hofstelle aufweisen und mit dieser in einem funktionellen und räumlichen Konnex stehen (in der Regel zB keine Auszugshäuser oder moderne Stallgebäude), können als mit der ursprünglichen und klassischen Hofform im Zusammenhang stehend betrachtet werden und zählen zur Hofstelle.

**§ 30 Abs. 6a, zweiter Satz:**

*"Eine Vergrößerung der allseits über Gelände liegenden Gesamtkubatur ist nur zulässig, soweit zeitgemäße Raumhöhen hergestellt werden und damit keine Vergrößerung der Nutzfläche verbunden ist."*

Bestehende Gebäude haben oft dickere Mauern als Neubauten. Stellt dies bereits eine Nutzflächenerhöhung dar?

Technisch bedingte Abweichungen in der Wandstärke, die zu geringfügig verbesserten Nutzflächen führen, sind nicht als Nutzflächenerhöhung im Sinne dieser Bestimmung anzusehen. Zweck der Bestimmung ist, dass es im Wesentlichen zu keiner Vergrößerung der Gebäudeumrisse kommt.

Stellt der nachträgliche Einbau von Dachgaupen eine Nutzflächenerhöhung dar?

Nein, Zweck der Bestimmung ist, dass es im Wesentlichen zu keiner Vergrößerung der Gebäudeumrisse kommt.

Ist die Herstellung von zeitgemäßen Raumhöhen im Dachboden durch eine Erhöhung der Übermauerung zulässig?

Soweit der Dachboden schon bisher dem Wohngebäude bzw. Wohntrakt funktional zugeordnet war, ist mit einem Dachbodenausbau keine Vergrößerung der Nutzfläche im Sinne dieser Bestimmung verbunden und ist daher eine Erhöhung für die Herstellung zeitgemäßer Raumhöhen nach Maßgabe der gestalterischen Qualität des Bestands und des Orts- und Landschaftsbilds zulässig.

**§ 30 Abs. 6b Z1:**

*„...die bebaute Fläche überschreitet einschließlich des Zubaus das Ausmaß von 300 m<sup>2</sup> nicht“*

Welche Gebäude sind bei der Ermittlung der 300 m<sup>2</sup> in die Berechnung mit einzubeziehen?

Siehe hierzu die Beantwortung der Frage 1 zum Begriff der Hofstelle. Aus rechtlichen Gründen ist der sowohl in § 30 Abs. 6 als auch in den Abs. 6a bis 6d verwendete und in den erläuternden Bemerkungen definierte Begriff der Hofstelle jedenfalls einheitlich auszulegen.

### **§ 30 Abs. 6a bis 6c:**

In den Abs. 6a bis 6c ist bloß die Hofstelle, nicht aber deren Nahbereich angeführt, welche Auswirkungen hat diese abweichende Formulierung in der Praxis, welche Gebäude sind hiervon umfasst?

Die Formulierung des Abs. 6 geht über jene der Abs. 6a bis 6d hinaus und umfasst auch Gebäude im Nahbereich der unter Frage 1 definierten Hofstelle.

Kann der Abbruch und Neubau im untergeordneten Umfang samt Herstellung zeitgemäßer Raumhöhen ohne Vergrößerung der Nutzfläche gemeinsam mit Abs. 6b oder 6c angewendet werden?

Ja, diese Kombinationsmöglichkeiten bestehen.

### **§ 30 Abs. 6d:**

*„Die Herstellung von befestigten Freiflächen an der Hofstelle und deren unmittelbarem Nahbereich ist einmalig entweder zur Schaffung von maximal acht Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder bis zu einem Gesamtausmaß von maximal 300 m<sup>2</sup> für betriebliche Manipulationszwecke zulässig, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.“*

Zur Herstellung von Freiflächen für betriebliche Manipulationszwecke:

Ist die Verwendung als Kfz-Abstellplatz zulässig?

Ja, das Abstellen von Kfz beispielsweise für Mitarbeiter oder Kunden ist zulässig.

Ist die Verwendung für Lagerzwecke zulässig?

Eine dauerhafte Nutzung für Lagerzwecke ist unzulässig. Eine vorübergehende Lagerung beispielsweise zur Abholung oder nach Anlieferung ist hingegen zulässig.

Ist die Verwendung zu Repräsentationszwecken zulässig?

Eine dauerhafte Nutzung zu Repräsentationszwecken ist unzulässig. Eine vorübergehende Verwendung der Fläche für Repräsentationszwecke, beispielsweise für Vorfürzwecke, ist hingegen zulässig.

Ist die Kombination von acht Stellplätzen für Wohnzwecke und 300 m<sup>2</sup> Freiflächennutzung für betriebliche Manipulationszwecke zulässig?

Nein, das Gesetz erlaubt ausdrücklich entweder die Schaffung von maximal 8 Stellplätzen für Wohnzwecke **oder** die Herstellung von 300 m<sup>2</sup> für betriebliche Manipulationszwecke.

Sind in einer ehemaligen Landwirtschaft sowohl Wohnungen als auch betriebliche Nutzungen untergebracht, können Kfz-Abstellbereiche für Wohnzwecke (Garagen, Carports) gem. § 30 Abs. 5

als das Wohnumfeld ergänzende, infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen bis zum Gesamtausmaß von 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche zusätzlich errichtet werden.

### **Oö. Landwirtschaftsverordnung 2021:**

Ersetzt die Oö. Landwirtschaftsverordnung die Beurteilung der Notwendigkeit gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994?

Nein, § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 wird dadurch nicht verändert. Die Oö. Landwirtschaftsverordnung erweitert § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 in Bezug auf Gebäude und Anlagen, die bislang nicht von dieser Bestimmung gedeckt waren.

Ermöglicht § 4 Abs. 2 Oö. Landwirtschaftsverordnung die Errichtung von Gebäuden zum Einstellen von Tieren?

Nein, diese Bestimmung erlaubt ausschließlich das Einstellen bzw. Lagern von eigenen Maschinen und Geräten.

### **Ergeht an:**

1. Alle Gemeinden und Magistrate
2. Oö. Gemeindebund  
[post@ooegemeindebund.at](mailto:post@ooegemeindebund.at)
3. Österreichischer Städtebund  
[post@staedtebund.gv.at](mailto:post@staedtebund.gv.at)
4. Architektenkammer  
[linz@arching-zt.at](mailto:linz@arching-zt.at)

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Oö. Landesregierung  
Im Auftrag

Mag. Gerald Sochatzy

### **Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung / Abteilung Raumordnung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.