

§ 30 Oö. ROG 1994

Oö. ROG 1994 - Oö. Raumordnungsgesetz 1994

⌚ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 28.06.2025

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

(2) Als Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan je nach Erfordernis insbesondere gesondert auszuweisen:

1. Flächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Gaststätten und Schutzhütten sowie Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten;
2. Dauerkleingärten;
3. Gärtnereien;
4. Friedhöfe;
5. sonstige Flächen des Grünlandes wie Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Rohstoffgewinnungs- und Rohstoffaufbereitungsstätten, Ablagerungsplätze, Grünzüge oder Trenngrün.

Nach Maßgabe der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) ist die Errichtung von Bauwerken einzuschränken oder auszuschließen. Im Grünland können auch verschiedene, einander überlagernde Widmungen zur Bestimmung der Folgenutzung ausgewiesen werden. Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(3) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland, wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktions- und Betriebsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks, Zucht und Haltung von Tieren, die keine landwirtschaftlichen Nutztiere sind und dergleichen), gesondert auszuweisen. Abs. 2 drittletzter Satz und Abs. 5 erster Satz gelten sinngemäß. Eine Nachnutzung nach Abs. 6 bis 8 ist unzulässig. Bei zumindest seit zehn Jahren bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist im Rahmen der Erweiterung mit biologischer oder besonders tierfreundlicher Geflügelhaltung für eine Bodenabhängigkeit ein eigen erzeugtes Futteräquivalent von 25 % erforderlich. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(4) Eine gesonderte Ausweisung ist ferner für den Neu- oder Zubau von Stallungen zur Haltung oder Aufzucht von landwirtschaftlichen Nutztieren in einer Entfernung von bis zu 300 m von Wohngebieten erforderlich, sofern dieser 40 % der Schwellenwerte gemäß Anhang 1 Z 43 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 80/2018, überschreitet. Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß. Eine Nachnutzung nach Abs. 6 bis 8 ist unzulässig. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen und im Zusammenhang

damit Regelungen über zulässige Verwendungen gemäß Abs. 6 bis 9 vornehmen. Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) bis insgesamt 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(5a) Auszugshäuser für Übergeber bzw. Übernehmer dürfen nur errichtet werden, wenn eine Auszugssituation vorliegt, die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Betriebsübergaben nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(6) Bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile der Hofstelle und deren unmittelbarer Nahbereich dürfen für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen über einen mindestens zehnjährigen rechtswirksamen baubehördlichen Konsens verfügen;
2. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;
3. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;
4. die gestalterische Qualität des Bestands darf nicht gemindert und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden;

Abs. 5 letzter Satz gilt sinngemäß. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(6a) Der Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur einmalig und im untergeordneten Umfang jeweils bezogen auf die Hofstelle zulässig. Eine Vergrößerung der ursprünglich allseits über Gelände liegenden Gesamtkubatur ist nur zulässig, soweit zeitgemäße Raumhöhen hergestellt werden und damit keine Vergrößerung der Nutzfläche verbunden ist. Sämtliche Baumaßnahmen oder Nutzungen sind nur innerhalb und unter Beibehaltung der bisherigen ursprünglichen und klassischen Hofform zulässig. Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(6b) Zubauten je Hofstelle für Wohnzwecke sind nur einmalig unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. die bebaute Fläche überschreitet einschließlich des Zubaus das Ausmaß von 300 m² nicht;
2. das Gebäude steht mindestens zehn Jahre im Eigentum der Antragstellerin oder des Antragstellers und wurde während der letzten zehn Jahre durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zumindest fünf Jahre durchgehend bewohnt, wobei Erbinnen bzw. Erben sowie Angehörige gemäß § 36a AVG der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten sind;
3. der Zubau überschreitet eine Bruttogrundfläche von 60 m² nicht;
4. eine Baubewilligung gemäß Abs. 6c liegt nicht vor;

Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(6c) Zubauten je Hofstelle für Betriebszwecke sind nur zulässig, sofern es sich um die einmalige Herstellung eines Zubaus handelt, der eine Bruttogrundfläche von 60 m² nicht überschreitet und eine Baubewilligung gemäß Abs. 6b nicht vorliegt. Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(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 m² für betriebliche Manipulationszwecke zulässig, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(7) Eine Verwendung nach Abs. 6 für Wohnzwecke ist nur für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten erlaubt. Die betriebliche Verwendung gemäß Abs. 6 ist nur für nicht wesentlich störende Betriebe gemäß § 22 Abs. 5 Z 1 zulässig. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(8) Über Abs. 6 bis 7 hinausgehende Verwendungen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude können im Einzelfall durch Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden. Eine solche Sonderausweisung ist nur zulässig, soweit die Voraussetzungen des Abs. 6 gegeben sind. In dieser Sonderausweisung ist die Anzahl der Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung zu bestimmen. Abs. 5 vierter Satz gilt sinngemäß. Liegt für Gebäude oder Gebäudeteile eine Widmung für betriebliche Zwecke vor, ist auf der gesamten Hofstelle keine zusätzliche landwirtschaftsfremde Wohnung zulässig. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(8a) Land- und forstwirtschaftliche Kleingebäude (höchstens 300 m² bebaute Fläche) oder Teile von Kleingebäuden, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen, dürfen, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf der Eigentümerin oder des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht durch Maßnahmen gemäß Abs. 6 bis 6b gedeckt werden können, unter folgenden Voraussetzungen abgebrochen und durch einen Neubau im unmittelbaren Nahbereich ersetzt werden:

1. der Neubau muss durch Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden;
2. das Gebäude muss mindestens fünfzehn Jahre im Eigentum der Antragstellerin oder des Antragstellers stehen und während der letzten fünfzehn Jahre vor der Anregung auf Sonderausweisung gemäß Z 1 durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zumindest fünf Jahre durchgehend bewohnt worden sein; Erbinnen bzw. Erben sowie Angehörige gemäß § 36a AVG sind der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten;
3. der Neubau muss im Wesentlichen dem bisherigen Erscheinungsbild entsprechen; er darf erst nach Abbruch des Altbestands ausgeführt werden, höchstens das Ausmaß der bisher für Wohnzwecke verwendeten Fläche, jedenfalls aber 150 m² aufweisen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; zur Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes hat die Baubehörde ein Gutachten der Landesregierung einzuholen; ein vorheriger Abbruch ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn in der Baubewilligung für den Ersatzbau der Abbruch des Altbestands vorgeschrieben wird und bei der Baubehörde die Hinterlegung einer Bankgarantie in Höhe der zu erwartenden Abbruchkosten noch vor Erteilung der Baubewilligung erfolgt;
4. der Neubau muss durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.

(Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(9) Neubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind unzulässig. Zubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind jedenfalls im Ausmaß von bis zu 60 m² Bruttogrundfläche zulässig. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(10) Rechtmäßig bestehende Gebäude, die durch Elementarereignisse (zB Brand durch Blitzschlag, Hochwasser) soweit zerstört werden, dass deren Instandsetzung nicht mehr möglich wäre bzw. einer Erneuerung gleichkommen würde, dürfen neu errichtet werden. Die Neuerrichtung muss im Wesentlichen dem ursprünglich bestehenden baurechtlichen Konsens entsprechen. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

(A n m :LGBL.
Nr. 69/2015)

In Kraft seit 01.01.2021 bis 31.12.9999

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at