

# § 48 S-ROG 2009 § 48

S-ROG 2009 - Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 01.01.2025

(1) In der Grünland-Kategorie ländliches Gebiet sind land- und forstwirtschaftliche Bauten zulässig, wenn

1. ein land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb bereits besteht (§ 5 Z 4),
2. der Bau an dem vorgesehenen Standort gemäß der Agrarstruktur erforderlich ist, wobei für die Beurteilung der Erforderlichkeit auf die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse möglichst Bedacht zu nehmen ist, und
3. zusätzlich bei Standorten außerhalb des Hofverbandes
  - a) für den Bau ein besonderer betrieblicher Grund vorliegt und
  - b) der Bau den grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde nicht widerspricht.

Für Betriebe, die nur alm- oder forstwirtschaftlich tätig sind, entfällt das Erfordernis des Vorhandenseins einer Hofstelle gemäß der Z 1.

(2) Im Bereich der Hofstelle (Hofverband) eines land- und bzw oder forstwirtschaftlichen Betriebs sind weiters zulässig:

1. Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 2 Abs. 4 der Gewerbeordnung 1994;
2. ein betriebszugehöriges Austraghaus (Bau mit höchstens 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche § 6 Abs. 1 Z 9 S.WFG 1990), der vorwiegend dem Auszügler und seiner Familie als Wohnung dient);
3. bauliche Maßnahmen innerhalb der landwirtschaftlichen Wohngebäude für die Privatzimmervermietung und mit einem Gesamtausmaß von 200 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße für höchstens drei Ferienwohnungen.

(3) Die zeitweise Verwendung eines zu einem almwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Almgebäudes für touristische und Erholungszwecke ist zulässig, wenn

1. die Alm landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und die Flächen im Almkataster eingetragen sind;
2. das Almgebäude bereits seit zehn Jahren besteht und über einen Wohnteil verfügt oder es sich um einen Ersatzbau für ein solches Almgebäude handelt;
3. die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für almwirtschaftliche Zwecke erhalten bleibt; und

4. eine für diese Verwendung technisch und hygienisch geeignete Abwassersammlung und -beseitigung vorhanden ist; die Landesregierung kann dazu Näheres, insbesondere geeignete Einrichtungen und Betriebsweisen durch Verordnung festlegen.

Eine solche Verwendung ist bei der Beurteilung der Erforderlichkeit gemäß Abs. 1 Z 2 unbeachtlich.

(4) Eine Verwendung gemäß Abs. 3 stellt keine Änderung der Art des Verwendungszwecks im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 5 des Baupolizeigesetzes dar, wenn dafür, abgesehen von der erforderlichen Abwasserbeseitigung (Abs. 3 Z 4), keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden und diese Verwendung in Bezug auf die Verabreichung von Speisen und Getränken nicht zu einer Anwendung der Gewerbeordnung 1994 führt und nicht über die Überlassung von Ferienwohnungen ohne Erbringung von persönlichen Dienstleistungen hinausgeht.

(5) Bauliche Maßnahmen, die die Umnutzung von im Hofverband gelegenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (oder Teilen davon) bestehender land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe zu anderen Zwecken betreffen, sind ohne Vorliegen einer Einzelbewilligung zulässig, wenn:

1. die Aufnahme der Benützung des Baus mindestens fünf Jahre – im Fall der Neugründung § 46 Abs 3 Z 4) mindestens 10 Jahre ab Aufnahme der Benützung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes – zurückliegt,
2. kein land- oder forstwirtschaftlicher Betriebsbedarf nach der bisherigen Nutzung mehr gegeben ist,
3. eine dem Stand der Technik entsprechende Infrastruktur für die beantragte Verwendung bereits vorhanden ist,
4. das Gebäude oder der Gebäudeteil ohne Auf- und Zubauten oder wesentliche Änderung des äußeren Erscheinungsbilds für die beantragte Verwendung geeignet und mit der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung des Gebäudes oder Gebäudeteils vereinbar ist,
5. die beantragte Verwendung zu keiner erheblichen Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstigen Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und zu keinem übermäßigen Straßenverkehr führt und
6. eine Verwendung als Wohnraum nur in land- und/oder forstwirtschaftlichen Wohngebäuden erfolgt.

Das Zutreffen der in Z 1 bis 6 genannten Voraussetzungen ist vom Antragsteller nachzuweisen. Diese Bauten gelten im Sinn der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen (§ 2 Abs 1 GVG 2001) weiterhin als der Landwirtschaft gewidmet und unterliegen dem Teilungs- und Abschreibungsverbot gemäß § 1 Abs 3 Bebauungsgrundlagengesetz (BGG). Änderungen auf Grundlage dieser Bestimmungen begründen nicht die Eigenschaft als bestehender Betrieb im Grünland und rechtfertigen keine Neu-, Auf- und Zubauten für landwirtschaftliche Zwecke.

(6) Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung der unter Anwendung des Abs 5 erfolgten Änderung der Art des Verwendungszweckes der Bauten bedarf einer Bewilligung der Baubehörde. Die Verwendung als Wohnraum gemäß Abs 5 Z 6 stellt keine Änderung der Art des Verwendungszwecks im Sinn des § 2 Abs 1 Z 5 des Baupolizeigesetzes 1997 dar, wenn eine dem Stand der Technik entsprechende Infrastruktur für die beantragte Verwendung bereits vorhanden ist.

In Kraft seit 01.01.2018 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)