WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH

Betriebliche Nutzung von Bauernhöfen: Standorteignung – Standortgenehmigung

Standortauswahl und Standortplanung sind gerade in Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden wesentliche Faktoren für eine erfolgreiche Betriebsgründung. Daher **vor** Unterfertigung von Verträgen abklären, ob der Standort geeignet ist.

Schritt 1. Voraussetzungen und Grenzen betrieblicher Bauernhofnutzung

Gehen Sie systematisch vor:

Erst wenn Ihr Vorhaben grundsätzlich in einem Bauernhof möglich ist, sollten Sie Zeit und Geld für die Detailplanung (Punkt 2) aufwenden.

Welche Betriebe können sich in Bauernhöfen ansiedeln?

Das Oö. Raumordnungsgesetz (ROG – insbesondere §§ 22 und 30) bzw. die Oö. Betriebstypenverordnung 2016 ermöglicht eine betriebliche Nutzung von bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden für

- Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke
- Betriebe, bei denen eine Prüfung durch die Baubehörde ergibt, dass es sich um einen Klein- und Mittelbetrieb handelt, der die Umgebung nicht wesentlich stört. Das sind solche Betriebe, die in der Widmungskategorie „Gemischtes Baugebiet (M)“ tätig sein dürfen. Betriebe, die in der Widmungskategorie „Gemischtes Baugebiet (M)“ jedenfalls tätig sein dürfen, sind in der Anlage 1 Oö. Betriebstypenverordnung 2016 (siehe auch Anhang dieses Merkblatts) angeführt.
- Gastronomiebetriebe mit bis zu 150 Sitz- oder Verabreichungsplätzen; gelegentlich genutzte Räumlichkeiten (Gasthaussäle) sowie Gastgärten werden dabei nicht eingerechnet (Anlage 3 Z 2 Oö. Betriebstypenverordnung 2016).
- Heizungsanlagen/Heizwerke/Heizkraftwerke mit einer Nennwärmeleistung bis maximal 2.000 kW (Anlage 2 Z 2 Oö. Betriebstypenverordnung 2016).

Hinweis: Für Vorhaben, die die Flächenwidmung "Betriebsbaugebiet (B)" erfordern (zB Tischler, KFZ-Werkstätte) ist eine Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan erforderlich (§ 30 Abs. 8 ROG). Dies ist ein Umwidmungsverfahren, wo sowohl der Gemeinderat als auch die Aufsichtsbehörde (Land Oberösterreich) zustimmen müssen. Als Mindestdauer für die Umwidmung sind erfahrungsgemäß 6 Monate einzuplanen.

Wirtschaftskammer OÖ., Umweltservice, T 05-90909-3635, E umweltservice@wkooe.at

Welche Voraussetzungen sind zu beachten?

- Das Gebäude muss gemäß Baubewilligung bereits mehr als 10 Jahre land- und forstwirtschaftlich verwendet worden sein.
  Hinweis: Durch die gewerbliche Nutzung ändert sich in der Regel der Verwendungszweck des baurechtlich genehmigten landwirtschaftlichen Objektes. Daher sind in einem Bauverfahren zumindest die Baubeschreibung bzw. Pläne zu ändern. Auflagen zum Brandschutz sind ebenfalls zu erwarten.
- Das Gebäude muss erhaltungswürdig sein. Erfahrungsgemäß wird für diese Beurteilung ein großzügiger Maßstab angelegt.
- Das Gebäude muss eine für die geplante Verwendung geeignete Anbindung zum öffentlichen Straßennetz aufweisen.
- Die gestalterische Qualität des Bestandes darf nicht gemindert und das Orts- und Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- Ein Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur einmalig und in untergeordnetem Umfang bezogen auf die Hofstelle zulässig. Eine Vergrößerung ist nur zulässig zur Herstellung von zeitgemäßen Raumhöhen. (Keine Vergrößerung der Nutzfläche! Baumaßnahmen sind unter Beibehaltung der bisherigen ursprünglichen und klassischen Hofform zulässig.
- Zubauten je Hofstelle für Betriebszwecke sind nur einmalig zulässig, wobei die Bruttogrundfläche 60 m² nicht überschreitet. (Hinweis: Die Zubaumöglichkeit besteht nicht, wenn bereits ein Zubau für Wohnzwecke erfolgte.)
- Die Herstellung von befestigten Freiflächen an der Hofstelle und deren unmittelbarem Nahbereich ist einmalig entweder zur Schaffung von maximal acht Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder eine Fläche bis zu einem Gesamtausmaß von maximal 300 m² für betriebliche Manipulationszwecke zulässig, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Tipp: Klären Sie unbedingt schon vor der Unterfertigung von Mietverträgen, der Beauftragung von Baumaßnahmen oder dem Ankauf von Maschinen und Geräten etc., ob die geplante Tätigkeit an diesem Standort erlaubt und möglich ist.

Schritt 2. Detailplanung

Bei der weiteren Standortauswahl und Standortplanung empfiehlt sich eine offensive Strategie mit folgenden Schritten (für kleinere Bürobetriebe sind die folgenden Infos meist kein Thema):

Schritt 1: Standorteignung, Flächenwidmung, Baugenehmigung

Bei der Standortgemeinde bekommen Sie Informationen über die **Flächenwidmung** und einen eventuell zusätzlich vorhandenen Bebauungsplan. Dort erfahren Sie auch, ob für Ihr Vorhaben eine Baubewilligung (zB Änderung des Verwendungszweckes) erforderlich ist. Außerdem bekommen Sie dort Informationen zu anderen wichtigen Themen wie Wasserversorgung (Ortswasser oder wasserrechtliche genehmigter Brunnen), Abwasserentsorgung, Straßenanbindung etc.

Bei der Wahl des Standortes sind auch zukünftige Ausbaupläne zu bedenken.

Tipp bei Betriebsübernahme: Sie können nicht davon ausgehen, dass alle bestehenden Baulichkeiten auch so genehmigt sind wie Sie sie zu verwenden beabsichtigen. Klären Sie den Umfang der bestehenden Genehmigungen und eventuellen Handlungsbedarf mit der Baubehörde der Standortgemeinde. Allenfalls im Vertrag entsprechende Absicherungen einbauen.

Schritt 2: Betriebsanlagengenehmigung

Kann Ihre Betriebsanlage Nachbarn, Kunden oder die Umwelt beeinträchtigen, zB durch

- Lärm (zB Maschinen, Gäste, Zu- und Abfahrten, Be-/Entladen von Fahrzeugen),
- Geruch (zB Küche, Produktion),
- Abgase (zB Feuerungsanlage, Absaugung) oder
- Staub (zB Lagerungen, Fahrbewegungen, Produktion)
- Grundwasser (zB Chemikalienlagerung)

dann benötigen Sie dafür eine gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung gemäß § 74 Gewerbeordnung!

Klären Sie das Erfordernis einer solchen Genehmigung im Zweifelsfall vor der Realisierung Ihres Vorhabens mit der Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft bzw. Magistrat) am Betriebsanlagensprechtag ab. Dort erfahren Sie auch, ob Sie eventuell zusätzlich eine wasserrechtliche oder naturschutzrechtliche Bewilligung benötigen.

Tipp: Informieren Sie auch die Nachbarn rechtzeitig über Ihr Vorhaben. So können Sie unbegründete Bedenken zerstreuen und Einwendungen im Genehmigungsverfahren vermeiden.

Alle Bezirkshauptmannschaften und Magistrate bieten die Möglichkeit an, das Projekt im Rahmen eines Betriebsanlagensprechtages vorzubesprechen. Machen Sie davon unbedingt Gebrauch! So können Sie sehr früh abklären, ob und mit welchen Kosten Sie Ihre Gründungsidee umsetzen können. Gute Projektunterlagen (Pläne, Betriebsbeschreibung, Maschinenverzeichnis, Abfallwirtschaftskonzept, ...) bereits bei der Einreichung sparen Zeit, Geld und Nerven.

Tipp bei Betriebsübernahme: Ist eine Betriebsanlagengenehmigung bereits vorhanden, so darf jeder Rechtsnachfolger (zB Käufer) die Betriebsanlage **im Umfang der Genehmigung** betreiben. Erfahrungsgemäß sind bestehende Genehmigungen nicht immer am aktuellen Stand. Klären Sie daher mit der Behörde ab (zB durch Akteneinsicht), ob die Betriebsanlage im bestehenden Umfang bzw. für den von Ihnen beabsichtigten Verwendungszweck genehmigt ist.

Nützliche Links:

- Einreichunterlagen
- Betriebsanlagensprechtag
- Förderung Betriebsanlagen-Coaching
- Gewerbeordnung

Schritt 3: Arbeitnehmerschutz

Wenn Sie – sofort oder auch erst später - Arbeitnehmer beschäftigen wollen, müssen Sie Anforderungen des **Arbeitnehmerschutzes** berücksichtigen. Dabei geht es auch um bauliche Vorschriften (Raumhöhen, Sanitärräume etc.) insbesondere der Arbeitsstättenverordnung. Diese sollten rechtzeitig in die Planung einfließen, um teure Nachbesserungen zu vermeiden.

Dazu empfiehlt sich eine Beratung durch das Arbeitsinspektorat, entweder beim Betriebsanlagensprechtag oder bei einem gesonderten Termin. Die Adressen und Telefonnummern der Arbeitsinspektorate, sowie eine umfassende Zusammenstellung der Anforderungen bietet die Internetseite www.arbeitsinspektion.gv.at.

Grundinformationen zum Arbeitnehmerschutz finden Sie auch in den Merkblättern „Meine erste Mitarbeiterin/mein erster Mitarbeiter“ bzw. „Betriebsprüfung durch das Arbeitsinspektorat“. Die

genannten Merkblätter sind im Internet www.wko.at/ooe/umweltservice unter „Merkblätter und Informationsmaterial“ abrufbar.

Wichtig: Bei Übergabe-, Kauf-, Miet- oder Pachtverträgen beachten
Die Rechtsgeschäfte sollten nötigenfalls zB mit der Bedingung abgeschlossen werden, dass der Vertrag erst mit rechtskräftiger Erteilung sämtlicher erforderlicher behördlicher Genehmigungen (zB Betriebsanlagengenehmigung, Baugenehmigung) verbindlich werden soll. Eine andere Möglichkeit wäre zB die Einräumung einer Option:
Der Rechtserwerber (= Käufer; Mieter; Übernehmer; Pächter) erhält vom Vertragspartner (= Verkäufer; Vermieter; Übergeber; Verpächter) das verbindliche Vertragsangebot und die Zusage, an dieses Angebot eine bestimmte Zeit gebunden zu sein. Die Länge dieser Zeit muss ausreichen, um alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu erhalten. Erst wenn alle Genehmigungen rechtskräftig vorliegen, unterschreibt auch der Rechtserwerber (Käufer; Mieter; Übernehmer; Pächter) den Vertrag.

Anhang

Auszug aus Anlage 1 Oö. Betriebstypenverordnung

Betriebstypen, die gemäß OÖ. Betriebstypenverordnung in der Widmungskategorie Gemischtes Baugebiet (M) jedenfalls zulässig sind. Betriebe, die den Widmungskategorien B/M zugeordnet sind, sind im gemischten Baugebiet (M) nur dann zulässig, wenn sie keinen industriellen Produktionscharakter aufweisen.

1. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG VON NAHRUNGS- UND GENUSSMITTELN SOWIE VON TIEFKÜHLPRODUKTEN

B/M	Fleischverarbeitung
M	Fleischhauerei ohne Schlachtbetrieb
B/M	Obst- und Gemüseverwertung ohne Abfüllanlagen
B/M	Erzeugung von Back- und Zuckerbäckerwaren
B/M	Erzeugung von Back- und Puddingpulver
B/M	Erzeugung von Süßwaren und Speiseeis
B/M	Erzeugung von Tiefkühlprodukten

2. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG VON GETRÄNKEN UND TABAKWAREN

M	Hausbrauerei
B/M	Erzeugung von Spiritus, Spirituosen und sonstigen alkoholischen Getränken
B/M	Erzeugung von nichtalkoholischen Getränken und Fruchtsäften

3. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG VON TEXTILIEN, TEXTILWAREN UND BEKLEIDUNG

B/M	Textildruckerei
B/M	Färberei
B/M	Erzeugung von Watte- und Verbandstoffen
B/M	Erzeugung von Bekleidung
B/M	Erzeugung von Bettwaren, Haus- und Tischwäsche
B/M	Erzeugung von Knöpfen
B/M	Erzeugung von Schirmen
B/M	Erzeugung von Seilen

4. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG UND VERARBEITUNG VON LEDER UND DIE VERARBEITUNG VON PELZEN, TASCHNEREI

M	Zurichtung von Leder
M	Erzeugung von Sattlerwaren
B/M	Erzeugung von Lederbekleidung, Taschen und Handschuhen
B/M	Erzeugung von Schuhen
M	Reparatur von Schuhen: Schuster
M	Kürschner

5. BETRIEBE ZUR BE- UND VERARBEITUNG VON HOLZ

M	Holzbildhauerei
M	Modelltischlerei
M	Erzeugung von Korb-, Flecht-, Kork- und Bürstenwaren

6. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG UND VERARBEITUNG VON PAPIER UND PAPPE

B/M	Erzeugung von Verpackungen
M	Buchbinderei und Prägerei

7. DRUCKEREI UND VERVIELFÄLTIGUNG

M	Offsetdruckerei und Lithografische Anstalt
B/M	Filmentwicklungsanstalt
M	Kopieranstalt

8. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG VON WAREN AUS GUMMI UND/ODER KUNSTSTOFFEN

-

9. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG UND VERARBEITUNG VON CHEMIKALIEN UND CHEMISCHEN PRODUKTEN

B/M Erzeugung von Wachswaren
B/M Erzeugung von brennbaren Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt über 55 Grad C
B/M Erzeugung von Schmiermitteln

10. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG VON WAREN AUS STEINEN UND ERDEN

B/M Erzeugung von feinkeramischen Waren
M Töpferei

11. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG, VER- UND BEARBEITUNG VON GLAS

B/M Ver- und Bearbeitung von Glas
M Glaserei

12. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG VON EISEN UND NICHTEISEN-METALLEN; BE- UND VERARBEITUNG VON METALLEN

B/M Erzeugung von Büromaschinen
B/M Erzeugung von Pumpen
B/M Erzeugung von feinmechanischen und optischen Geräten
B/M Erzeugung von Bauartikeln und -teilen
B/M Erzeugung von Sportartikeln und Spielwaren

13. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG VON ELEKTROTECHNISCHEN ANLAGEN UND GERÄTEN

M Reparatur von Elektroanlagen und –geräten

14. BETRIEBE ZUR ERZEUGUNG UND REPARATUR VON TRANSPORTMITTELN

M Service- und Wartungsbetrieb
M Reparatur von Fahrrädern

15. BAU- UND BAUINSTALLATIONSBETRIEBE

M Bauhof für Hoch- und Tiefbau, beschränkt auf eine nicht wesentlich störende Lagernutzung
M Dachdeckerei
M Bauspenglerei
M Maler und Anstreicher
M Fußboden-, Platten- und Fliesenlegerei
M Ofensetzerei
M Stukkaturgewerbe
M Brunnenbau
M Isoliergewerbe
M Gebäude- und Fassadenreinigung
M Gas-, Wasser- und Sanitärinstallation
M Heizungs- und Lüftungsinstallation
M Elektroinstallation

16. PERSONEN-, GÜTERBEFÖRDERUNGS- UND LAGERBETRIEBE

M Mietwagen- und Taxiunternehmen
M KFZ-Tankstellen

17. SONSTIGE BETRIEBE

-

Stand: September 2026

Für Fragen steht Mitgliedern der WKO Oberösterreich das Umweltservice-Team gerne zur Verfügung. T 05-90909-3635, E umweltservice@wkooe.at

Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung jeglicher Art nur mit ausdrücklicher Zustimmung der WKO Oberösterreich zulässig.
Trotz sorgfältigster Bearbeitung wird für die Ausführung keine Gewähr übernommen.