



Abteilung 13

→ Umwelt und  
Raumordnung

### Bau- und Raumordnung

Siehe Verteiler

Bearbeiter: Dr. Pistorius  
Tel.: (0316) 877-2819  
Fax: (0316) 877-3490  
E-Mail: [abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)

**Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen**

GZ: ABT13-10.00-1/2004-1164

Graz, am 08. September 2020

- Ggst.: Rundschreiben an alle steirischen Gemeinden;
- Revisionsverpflichtung für Fusionsgemeinden
  - Berücksichtigung von formalen Vorschriften
  - Diverses

Sehr geehrte Damen und Herren!

### 1. Aufforderung / Revisionsverpflichtung für Fusionsgemeinden

Die Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung, hat als Aufsichtsbehörde in Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung bereits mit Schreiben vom 4. Jänner 2019, GZ ABT13-10.00-1/2015-1052, die säumigen, nicht der Gemeindesstrukturreform unterzogenen Gemeinden aufgefordert, ihrer Revisionsverpflichtung nachzukommen.

Viele Fusionsgemeinden haben zwischenzeitig in Entsprechung der Bestimmung des § 42a des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 Revisionen durchgeführt. Eine Überprüfung hat nunmehr allerdings ergeben, dass noch zahlreiche Fusionsgemeinden säumig sind bzw. die vom Gesetz geforderte Revision weder abgeschlossen noch eingeleitet haben.

Deshalb werden mit diesem Schreiben nun auch die von der Gemeindesstrukturreform betroffenen Gemeinden aufgefordert, gemäß § 42 a Abs. 2 („neugeschaffene Gemeinden“) StROG 2010 vorzugehen. Nach dieser Bestimmung sind die Gemeinden verpflichtet, ehemöglichst - spätestens jedoch innerhalb von fünf Jahren **ab dem Wirksamwerden der Gebietsänderung (01.01.2015!) – eine Revision einzuleiten und abzuschließen.**

Ferner wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß § 62 des StROG 2010 i.d.g.F. bei Säumigkeit der Gemeinde die Landesregierung die Möglichkeit hat, anstelle und auf Kosten der Gemeinde das örtliche Entwicklungskonzept bzw. den Flächenwidmungsplan zu erlassen.

**POSTANSCHRIFT: Stempfergasse 7, 8010 Graz**

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar  
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1, 3, 4, 5, 6, 7 Haltestelle Hauptplatz, Buslinie 67 Andreas-Hofer-Platz  
<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007 • Landes-Hypothekenbank Steiermark:  
 IBAN AT375600020141005201 • BIC HYSTAT2G

Unter Hinweis auf die **Dringlichkeit** der gegenständlichen Angelegenheit wird um Kenntnisnahme und Entsprechung ersucht.

## 2. Inhalte des Auflagebeschlusses / ÖEK -FWP und öffentliche Versammlung

Anlässlich der Vorlagen von Revisionen und Änderungen im Zusammenhang mit örtlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen musste festgestellt werden, dass die Gemeinderatsbeschlüsse über deren Auflage oft nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, da sie nicht alle geforderten Bestandteile beinhalten.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass gemäß §§ 24 Abs. 1 und 38 Abs. 1 des StROG 2010 der Beschluss des Gemeinderates folgende Informationen enthalten muss:

1. Die Auflage in der Dauer von mindestens 8 Wochen,
2. den Hinweis, wo in den Entwurf während der Amtsstunden Einsicht genommen werden kann,
3. den Hinweis, dass jedermann innerhalb der Auflagedauer Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt (Magistrat) bekannt geben kann, und
4. den Termin und den Ort für die öffentliche Versammlung gemäß Abs. 5 (sofern eine solche erforderlich ist).

Um den Verfahrensvorschriften (§ 24 Abs. 5 leg.cit.) zu entsprechen, ist es auch erforderlich, dass die öffentliche Versammlung **innerhalb** einer Frist von sechs Wochen nach Beginn der Auflage stattfindet, um allen Gemeindemitgliedern und anderen betroffenen natürlichen und juristischen Personen das örtliche Entwicklungskonzept vorzustellen.

Anlässlich von Vorlageprüfungen ist nämlich aufgefallen, dass der Termin für die öffentliche Versammlung in manchen Fällen um wenige Tage zu spät festgesetzt wurde.

Die strikte Einhaltung der Verfahrensvorschriften bietet im Hinblick auf die strenge Judikatur des Verfassungsgerichtshofes eine erhöhte Rechtssicherheit für den Bestand von Planungsakten.

Schließlich wird aufgrund eines aktuellen Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes (11.12.2019, V55/2019) auch darauf hingewiesen, dass eine aktenmäßige Dokumentation über die tatsächliche Durchführung der öffentlichen Versammlung, den teilnehmenden Personenkreis und ihren Ablauf vorzunehmen ist; diese ist in die Verfahrensakten aufzunehmen.

## 3. Örtliche Raumplanung und land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung

- a) Im Falle von **Neugründungen** eines Betriebes für land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung gemäß § 33 Abs. 4 Z. 2 des StROG 2010 sollte in jedem Fall ein Gutachten der Agrarbezirksbehörde für Steiermark eingeholt werden, wenngleich § 33 Abs. 7 leg.cit. diese Gutachtensverpflichtung lediglich für Flächen unter 5 ha vorsieht. Durch die gutachterliche Beurteilung ist

gewährleistet, dass der neu zu gründende Betrieb die gesetzlichen Kriterien gemäß § 2 Abs. 1 Z. 22 leg.cit. tatsächlich erfüllt.

- b) Wenn in der Nähe eines auszuweisenden **Auffüllungsgebietes** eine land- und/oder forstwirtschaftlich betriebliche Nutzung vorliegt, ist im Verfahren immer auch die Stellungnahme der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft einzuholen. Durch die Festlegung eines Auffüllungsgebietes könnte nämlich die Weiterentwicklung einer bestehenden Landwirtschaft wesentlich eingeschränkt werden.

Im Sinne des Raumordnungsgrundsatzes „Abstimmung von Teirläumen“ ist in derartigen Fällen von der Gemeinde auch zu begründen, warum für die Ausweisung eines Auffüllungsgebietes, das eine Wohnbebauung von nicht als Bauland geeigneten Flächen in dezentraler Lage ermöglicht, ein öffentliches Interesse besteht. Mit dieser Festlegung könnten nämlich – wie bereits festgehalten - die Erweiterungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebes - obwohl im Freiland gelegen und damit vorrangig der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten – eingeschränkt werden.

- c) Gelegentlich kam es in der Vergangenheit im Zusammenhang mit **Bestätigungen** der Kammer für Land- und Forstwirtschaft über die **Kammerzugehörigkeit** von Betrieben zu Missverständnissen. Daher wird gesondert darauf hingewiesen, dass diese Bestätigungen keinesfalls eine Grundlage bzw. einen geeigneten Nachweis für das Vorliegen eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes im Sinne der einschlägigen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (§ 33 Abs. 4 im Zusammenhang mit § 33 Abs. 7 des StROG 2010) darstellen.

#### 4. land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung und Bauverfahren

- a) Mit dem StROG 2010 wurden für land- und/oder forstwirtschaftliche nutzungen im Freiland unter § 33 Abs. 4 Ziff. 2 die Kriterien „**Erforderlichkeit** und **standörtlich betriebstypische Zuordnung**“ festgelegt. Letzteres war ehemals bereits im StROG 1974 enthalten, aber zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Novelle beseitigt worden. Mit diesen beiden, nun gesetzlich verankerten Kriterien wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass nur jene Baulichkeiten für einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden, die einerseits für diesen nachweislich erforderlich und andererseits auch räumlich unter Berücksichtigung der optimierten Betriebsabläufe so situiert sind, dass diese den örtlichen/regionalen Gepflogenheiten entsprechend errichtet werden. Standörtlich betriebstypische Zuordnung muss nicht zwangsläufig eine räumliche Nähe zur Hoflage bedeuten, stellt aber den Regelfall dar. Heulagerstätten können z.B. dort errichtet werden, wo die Mahd vorgenommen wird (siehe Ennstaler Heuschupfen).
- b) Im Zusammenhang mit der Gutachtensverpflichtung gemäß § 33 Abs. 7 Ziff. 1, 2 und 3 des StROG 2010 ist die Baubehörde gemäß § 52 Abs. 1 AVG grundsätzlich verpflichtet, einen ihr zur Verfügung stehenden Amtssachverständigen

heranzuziehen. Bedient sie sich zwecks Verfahrensbeschleunigung eines **nichtamtlichen Sachverständigen**, muss sie vorweg das Vorliegen der Kriterien des § 52 Abs. 1 AVG prüfen. Dies bedeutet, dass die Baubehörde vor Heranziehung des nichtamtlichen Sachverständigen zumindest auf telefonischem oder sonstigem einfachen Wege erkunden muss, ob ein Amtssachverständiger in absehbarer Zeit zur Verfügung steht. Ohne Einholung derartiger Erkundungen liegt keine mit den Vorgaben des § 52 Abs. 3 AVG übereinstimmende behördliche Vorgehensweise vor und darf die Baubehörde die diesbezüglichen Kosten (Barauslagen) auch nicht auf den Bauwerber überwälzen!

## 5. Bebauungspläne und Geschoßwohnbauten

Im Falle einer Bebauungsplanverpflichtung für ein bestimmtes Gebiet, in welchem ein geförderter Geschoßwohnbau errichtet werden soll, ist **vor Endbeschlussfassung** im Gemeinderat über die Erlassung oder Änderung des Bebauungsplanes das Ergebnis der Beurteilung des **Wohnbautisches** abzuwarten. Aus einschlägigen Erfahrungen in der Vergangenheit hat sich nämlich gezeigt, dass die Befassung des Wohnbautisches oft andere zwingende Vorgaben für Geschoßwohnbauten als Ergebnis zu Tage gebracht hat, als es bereits beschlossene und damit nur mehr erschwert abänderbare Bebauungspläne festlegten.

## 6. Mobilisierungsverpflichtung

Es wird darauf hingewiesen, dass Gemeinden auf Grund der Bestimmungen der §§ 34 ff StROG 2010 bei Durchführung von Revisionen verpflichtet sind, neu auszuweisendes Bauland im Wege von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen nach § 35 StROG 2010 auch dann zu mobilisieren, wenn im Rahmen dieser Revision bereits Bebauungsfristen gemäß § 36 leg.cit. noch aufrecht sind oder gleichzeitig festgelegt werden.

## 7. Planungsverfahren und Rodungsbewilligungen

Auf Grund eines Ersuchens der Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft wird ferner mitgeteilt, dass im Falle von beabsichtigten Bauland- (oder sonstigen, nicht dem bloßen Freiland zuzuordnenden) Widmungen (Sondernutzungen) von als Wald ersichtlich gemachten Flächen mündliche Zusagen von forsttechnischen Amtssachverständigen auf eine nachfolgende Rodungsbewilligung **nicht möglich** sind bzw. keinesfalls eine rechtliche Bindungswirkung entfalten.

## 8. Vereinfachte Verfahren von ÖEK-Änderungen

Seit der Raumordnungsgesetznovelle 2019, LGBI.Nr. 6/2020, welche am 1. Februar 2020 in Kraft getreten ist, können Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gem. § 24 a des StROG 2010 im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie bloß Auswirkungen auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke haben. Auf eine Größenbeschränkung wurde in dieser Regelung verzichtet.

Stellt sich aber im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung heraus, dass für derartige ÖEK-Änderungen nicht mehr die Ausschlusskriterien herangezogen werden können, sondern eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich ist, ist entsprechend den Erläuterungen in diesem Fall die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens **unzulässig!**

Um Kenntnisnahme und entsprechende Handhabung wird ersucht.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Die Abteilungsleiterin  
i.V.

Dr. Liliane Pistotnig  
(elektronisch gefertigt)

### Ergeht per Mail an:

1. alle Gemeinden des Landes Steiermark
2. alle Raumplaner
3. alle Rechts- und Fachreferenten des Referates Bau- und Raumordnung in der Abteilung 13  
- zur Kenntnis
4. Abteilung 10, z.H. Herrn Abteilungsleiter Mag. Franz Grießer - zur Kenntnis
5. Gemeindebund – [post@gemeindebund.steiermark.at](mailto:post@gemeindebund.steiermark.at)
6. Österreichsicher Städtebund – [office@steirischer.staedtebund.at](mailto:office@steirischer.staedtebund.at)