



Siehe Verteiler

Bearbeiter: Dr. Pistotnig  
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

Graz, am 02.02.2022

GZ: ABT13-269095/2020-9

- Ggst.: Rundschreiben an alle steirischen Gemeinden;
- Neufestlegung von Beschränkungszonen
  - Zubau bei Objekten im Freiland
  - Neugründungen von Hofstellen
  - Befassung der ABB Stmk. in Bauverfahren
  - Diverses

Sehr geehrte Damen und Herren!

## 1. Neufestlegung von Beschränkungszonen und deren Auswirkungen

Wie in der Vergangenheit zu beobachten war, ist ein verstärktes Bemühen der Gemeinden, die Zielsetzung „leistbares Wohnen für die heimische Bevölkerung“ mit den Mitteln der örtlichen Raumplanung zu verfolgen, erkennbar. Vor allem Gemeinden mit intensiv-touristischer Nutzung versuchen, diesem Ziel durch die Festlegung von Beschränkungszonen zu entsprechen.

In der Regel wirken sich in der örtlichen Raumplanung Änderungen auf bestehende Rechte bei Neufestlegungen nicht nachteilig aus. Dies ist bei einer (neuen) Festlegung von Beschränkungszonen eben nicht der Fall! Bestehende Zweitwohnsitzinhaber sind in ihren Rechten in nachfolgend beschriebener Weise eingeschränkt:

Diese können in neu festzulegenden Beschränkungszonen zwar weiterhin als solche genutzt werden, wenn sie während eines ununterbrochenen Zeitraums von **mindestens einem Jahr vor** rechtswirksamer Festlegung der Beschränkungszone für Zweitwohnsitze ausschließlich als Zweitwohnsitze genutzt wurden und für eine dauernde Wohnsitznahme ungeeignet sind. Eine **Veräußerung** des bestehenden Zweitwohnsitzes in einem neu als Beschränkungszone festgelegten Bereich kann hingegen **nur für Zwecke der Begründung eines Hauptwohnsitzes** erfolgen. Eine spätere Zweitwohnsitzbegründung (also nach Festlegung einer Beschränkungszone) ist unter Heranziehung der einschlägigen Vorschriften des Grundverkehrsgesetzes nicht mehr möglich.

**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

Wird eine Flächenwidmungsplanänderung zur Festlegung von Beschränkungszonen vorgenommen oder wird sie im Rahmen einer Revision neu festgelegt, ist es aus oben angeführten Gründen daher zusätzlich zu den im StROG ausdrücklich genannten Fällen erforderlich, die von der Beschränkungszone **betroffenen Zweitwohnsitzinhaber** von diesem Vorhaben **nachweislich zu verständigen**.

## 2. Zubau im Freiland außerhalb der Land- und Forstwirtschaft

- a) Gemäß § 33 Abs. 5 Z. 2 des StROG 2010 darf durch Zubauten die neu gewonnene Bruttogeschoßfläche insgesamt nicht mehr als die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestehende oder erstmals genehmigte betragen, wobei der Zubau den gleichen Verwendungszweck aufzuweisen hat wie der bauliche Bestand.  
Diese Bestimmung führt immer wieder zu Auslegungsschwierigkeiten und wird oft die Frage aufgeworfen, auf welchen Zeitpunkt nun definitiv bei der Berechnung der Fläche, die für den Zubau herangezogen werden darf, abzustellen ist.

Der Gesetzgeber hat durch die Bezeichnung zweier unterschiedlicher Tatbestände als Ausgangsposition für die Beurteilung des rechtmäßigen Bestandes folgende Fallkonstellationen im Auge gehabt:

Zum einen bestehen bzw. bestanden zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des StROG 1974 zahlreiche Objekte im Freiland. Für diese Objekte ist jene bestehende Bruttogeschoßfläche bei der Berechnung heranzuziehen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestanden hat.

Zum anderen gibt es Fälle, in denen für Objekte eine Baubewilligung erteilt wurde, die zu diesem Zeitpunkt im Bauland oder Auffüllungsgebiet gelegen sind, welche später aus diversen Gründen in Freiland rückgeführt wurden. Dann ist auf jene Fläche abzustellen, die mit der Baubewilligung erstmals bewilligt wurde.

- b) Mit Nachdruck wird darauf hingewiesen, dass ein Zubau nur zu einem rechtmäßig **bestehenden** Objekt möglich ist. Ist ein derartiger Bestand bereits soweit untergegangen, dass nur mehr eine Mauer existiert, wurde auch das Recht auf Zubau verwirkt! Ein aufrechter Bestand liegt nur vor, wenn das bestehende **Mauerwerk raumbildend** ist und damit ein aufrechter Konsens vorliegt!
- c) Auf Grund der Bestimmung des § 33 Abs. 5 Z. 2 StROG 2010 ist es nicht möglich, im Zuge der Ausführung des Zubaus eine Teilfläche der bestehenden baulichen Anlage abzutragen und anderswo wieder hinzuzufügen, ohne diesen Teil bei Berechnung des Zubaus berücksichtigen zu müssen. Ein Abtragen – wenn auch nur tlw. - des Bestandes stellt einen Untergang des aufrechten Konsenses für diesen Teil dar und kann beim Zubau nicht mehr berücksichtigt werden!

### 3. Prüfung der Erforderlichkeit bei Bauten der Land- und Forstwirtschaft

Gemäß § 33 Abs. 4 Z. 2 des StROG 2010 ist im Falle von beantragten Neu- und Zubauten sowie bei Änderungen des Verwendungszwecks ua. die Erforderlichkeit dieser Objekte für den land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb unter den in dieser Gesetzesstelle (und weiteren) genannten Voraussetzungen zu prüfen.

Diese Prüfung vorzunehmen obliegt den Amtssachverständigen der Agrarbezirksbehörde für Steiermark. Dazu bedarf es jedoch eines entsprechenden Prüf- bzw. Gutachtensauftrages mitsamt den Fragestellungen der Baubehörde und müssen zu diesem Zeitpunkt das Bauansuchen sowie alle erforderlichen Unterlagen (so auch das Betriebskonzept) mitsamt den Plänen bereits vorliegen.

Wurde vom Bauwerber bereits vor Antragstellung ein Privatgutachten, welches die Erforderlichkeit der beabsichtigten Bauvorhaben bestätigen soll, eingeholt, so ist dieses von den Amtssachverständigen der ABB auf seine Plausibilität hin zu prüfen.

In der Vergangenheit mussten diese eine verstärkte Befassung im Vorfeld mitunter auch durch direkte Kontaktnahme des Bauwerbers erfahren. Deshalb wird ersucht Bauwerber zu Beratungszwecken nicht an die **Amtssachverständigen der ABB** zu verweisen. Diese können und dürfen **keine Beratertätigkeit** in diesem Zusammenhang durchführen.

Als äußerst problematisch wahrgenommen wurden aus Anlass der Erforderlichkeitsprüfung sogenannte **Scheingründungen** von Hofstellen. So wird mitunter versucht, über (scheinbare) Neugründungen von land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieben im Freiland durch wiederholte Vorlage eines geänderten Betriebskonzeptes ein Wohnhaus errichten zu können, ohne sich tatsächlich mit der Absicht zu tragen, einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb zu gründen.

Grundsätzlich ist bei Betriebsneugründungen schon anlässlich der Erteilung der Baubewilligung darauf hinzuweisen, dass sämtliche für den land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Objekte lt. Betriebsbeschreibung und den Einreichunterlagen auch tatsächlich errichtet werden. Wird bloß das Einfamilienwohnhaus errichtet, liegt keine raumordnungsrechtliche Grundlage für dieses vor! Eine Benützungsbewilligung kann nur erteilt werden, wenn alle beantragten und bewilligten Objekte tatsächlich errichtet wurden.

### 4. Ordnungsgemäße Fertigung von Verordnungswortlauten und Plandarstellungen

Aus Anlass der Vorlage von endbeschlossenen Verordnungen war vermehrt eine mangelhafte Fertigung zu beobachten.

Es wird daher darauf aufmerksam gemacht, dass eine ordnungsgemäß zustande gekommene Verordnung unabhängig von den nach dem StROG 2010 zu beachtenden Vorschriften nur dann vorliegt, wenn am Ende des Wortlautes die Fertigungsklausel „Für den Gemeinderat, der/die Bürgermeister/in“ sowie die Unterschrift des/der Bürgermeisters/-in mitsamt dem Gemeindesiegel enthalten ist. Dabei handelt es sich um

wesentliche Bestandteile einer Verordnung, ohne die eine solche rechtlich nicht existent ist!

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass neben den Verordnungswortlauten auch Ist-/Soll-Darstellungen einer ordnungsgemäßen Zeichnung bedürfen. Auch diese müssen die Unterschrift des/der Bürgermeisters/-in mit Gemeindesiegel und ergänzend die Unterschrift des/der Raumplaners/-in mitsamt dem Siegel vorweisen. Die Rechtsgrundlage dafür stellt § 4 Abs. 4 der Planzeichenverordnung 2016 dar.

Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass sämtliche Pläne einen Bezug zum zugehörigen Verordnungswortlaut enthalten müssen (wie z.B. Angabe der GZ).

## 5. Bekanntgabe der Auflage im Internet

Auf Grund eines Anlassfalles wird darauf hingewiesen, dass die Bekanntmachung über eine im Gemeinderat beschlossene Auflage einer Revision oder Änderung von örtlichen Entwicklungskonzepten oder Flächenwidmungsplänen im Sinne der Bestimmungen des § 24 Abs. 4 und § 38 Abs.4 StROG 2010 **nicht nur** durch Anschlag an der Amtstafel zu erfolgen hat.

Die genannten Regelungen machen zusätzlich noch sonst ortsübliche und zweckmäßige Bekanntmachungen sowie nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten auch in allgemein zugänglicher elektronischer Form erforderlich. Es ist daher neben dem Anschlag an der Amtstafel auf die Auflage zusätzlich auch in der **Homepage** der Gemeinde hinzuweisen, um diesem zusätzlichen Erfordernis ausreichend zu entsprechen.

## 6. Schreiben des BM f. Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie - Verwaltungsvereinfachung

Mit Schreiben vom 11. Jänner 2022 teilte das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie mit, dass aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung im Falle von Änderungen der Örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungsplänen und bei weiteren Instrumenten der örtlichen Raumplanung von allgemeinen Stellungnahmen abgesehen wird. Es wurde glz. darauf hingewiesen, dass bei luftfahrtrechtlichen Belangen zu berücksichtigen sind:

- im Nahebereich befindliche Flugplätze (Flugfelder, Flughäfen, Militärflugplätze oder Krankenhaus-Hubschrauberlandeflächen) und deren Schutzbereich sowie gegebenenfalls deren
- Sicherheitszone gem. § 86 LFG,
- Luftfahrthindernisse gem. § 85 LFG,

- Attraktivierung der Flächen und Anlagen auf Wildtiere und Vögel, und damit erhöhtes Wildtier- und Vogelaufkommen,
- Anlagen mit optischer oder elektrischer Störwirkung gem. § 94 LFG und
- Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 122 LFG.

Zusätzlich wurde angemerkt, dass im Hinblick auf beabsichtigte Änderungen der Entwicklungspläne sowie der Flächenwidmungspläne, keine Ansprüche gegenüber der ÖBB Infrastruktur AG, anderer Eisenbahninfrastrukturgesellschaften mit Beteiligung des Bundes, der ASFINAG sowie dem Bund abgeleitet werden können.

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
5. Gemeindebund – [post@gemeindebund.steiermark.at](mailto:post@gemeindebund.steiermark.at)
6. Österreichischer Städtebund – [office@steirischer.staedtebund.at](mailto:office@steirischer.staedtebund.at)