jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 2020/9/25 E774/2020 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.09.2020

Index

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gerichtsakt
Stmk RaumOG 2010 §30, §31, §33, §40
VfGG §7 Abs1

Leitsatz

Verletzung im Gleichheitsrecht der Nachbarn durch Erteilung einer Baubewilligung für ein Einkaufszentrum in einer Steiermärkischen Gemeinde; Errichtung eines Einkaufszentrums auf einem widmungsfreien Grundstück nach dem Stmk RaumOG 2010 nicht zulässig

Spruch

I. Die Beschwerdeführer sind durch das angefochtene Erkenntnis, soweit dieses mit Spruchpunkt I. ihre Beschwerden abweist, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Das Erkenntnis wird im Umfang der Spruchpunkte I. und III. aufgehoben.

II. Im Übrigen werden die Beschwerden zurückgewiesen.

III. Das Land Steiermark ist schuldig, den Beschwerdeführern zuhanden ihrer Rechtsvertreterin die mit € 3.379,20 bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Mit Bescheid vom 20. Februar 2018 erteilte der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Aussee der beteiligten Partei, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit Büros und Geschäften, einer Tiefgarage für 241 Kraftfahrzeuge und einer Abstellfläche für 19 Kraftfahrzeuge im Freien sowie eines Trafos auf dem Grundstück Nr 24 der Liegenschaft EZ 499, KG 67002 Bad Aussee, unter Vorschreibung von 134 Auflagen.

2. Die dagegen von den Beschwerdeführern erhobenen (Nachbar-)Beschwerden wies das Landesverwaltungsgericht Steiermark mit Erkenntnis vom 18. Oktober 2018 als unbegründet ab.

3. Aus Anlass der von den Beschwerdeführern erhobenen Beschwerden gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark vom 18. Oktober 2018 hob der Verfassungsgerichthof mit Erkenntnis vom 11. Dezember 2019, V55-60/2019, das Stadtentwicklungskonzept der Stadtgemeinde Bad Aussee Nr 5.00 und den Flächenwidmungsplan, insoweit sie jeweils Festlegungen für das Grundstück Nr 24 (mit den Grundstücksgrenzen vom 24. Oktober 2018), KG Bad Aussee, betrafen, sowie den Bebauungsplan "EZ- Geschäftshaus Bad Aussee", beschlossen vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Aussee am 17. Juni 2014, wegen Gesetzwidrigkeit auf. Mit Erkenntnis vom 11. Dezember 2019, E4834/2018 ua, hob der Verfassungsgerichtshof das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark vom 18. Oktober 2018 wegen Anwendung dieser gesetzwidrigen Verordnungen auf.

4. Mit Erkenntnis vom 31. Jänner 2020 wies das Landesverwaltungsgericht Steiermark die (Nachbar-)Beschwerden der Beschwerdeführer gegen den Baubewilligungsbescheid vom 20. Februar 2018 im zweiten Rechtsgang unter Vorschreibung einer weiteren Auflage als unbegründet ab. Begründend führt das Landesverwaltungsgericht Steiermark zusammengefasst unter anderem Folgendes aus:

4.1. Die 10.238 m² große Baufläche, die im Schutzgebiet nach §2 des Ortsbildkonzeptes der Stadtgemeinde Bad Aussee (beschlossen von der Steiermärkischen Landesregierung am 28. April 2008) liege, weise infolge des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Dezember 2019 derzeit keine Flächenwidmung auf; für dieses Grundstück gelte derzeit auch kein (Teil-)Bebauungsplan.

Für dieses Grundstück sei gemäß §25 Abs1 StROG ein Flächenwidmungsplan aufzustellen. Für die Bewilligung des beantragten Bauvorhabens sei eine Baulandwidmung erforderlich, die derzeit jedoch nicht vorliege. Da auch keine subsidiäre Freilandwidmung vorgesehen sei, sondern überhaupt keine durch einen Flächenwidmungsplan festgelegte Widmung bestehe, sei derzeit jegliche Bauführung auf dem "widmungsfreien" Grundstück zulässig. Ein Bauverbot sei nicht verfügt worden.

Die Berücksichtigung der von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen gegen das Bauvorhaben setze unter anderem voraus, dass die Widmung des Baugrundstückes einen Immissionsschutz gewähre (Hinweis auf VwGH 31.3.2016, 2013/06/0124 mwN). Mangels vorhandener Widmung könnten die Nachbarn einen "Immissionsschutz" iSd §26 Abs1 Z1 Stmk BauG nicht geltend machen. Die von den Beschwerdeführern relevierten Nachbarrechte nach §26 Abs1 Z1 Stmk BauG knüpften an einen (erlassenen) Flächenwidmungsplan insofern an, als daraus ein subjektives Recht in Bezug auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit einer Widmung vorliegen müsse, mit der ein Immissionsschutz verbunden sei.

Der Verwaltungsgerichtshof habe wiederholt erkannt, dass eine nicht vorhandene Flächenwidmung der Erteilung einer Baubewilligung grundsätzlich nicht entgegenstehe (VwGH 24.2.2004, 2002/05/0005; 20.10.2015, Ro 2015/05/0019; 4.11.2016, Ro 2014/05/0054). Die Erteilung einer Baubewilligung sei im Fall der fehlenden Widmung davon abhängig, "inwiefern eine Beeinträchtigung im Rahmen der Geltendmachung der Nachbarrechte dadurch gegeben sein könnte".

4.2. Das Landesverwaltungsgericht Steiermark setzte sich in seinem Erkenntnis mit den Einwendungen der Beschwerdeführer gegen das Bauvorhaben näher auseinander und kam zu dem Ergebnis, dass die Beschwerdeführer bei einer projektgemäßen Errichtung und konsensmäßigen Nutzung des Bauvorhabens in keinem der in §26 Abs1 Stmk BauG normierten Nachbarrechte verletzt würden. Bei Würdigung sämtlicher dem Landesverwaltungsgericht Steiermark vorliegenden Gutachten sei nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung von subjektiv-öffentlichen Rechten der Beschwerdeführer zu erwarten sei, weil die prognostizierten Immissionen des Bauvorhabens keine unzumutbare Belästigung oder Gesundheitsgefährdung der Beschwerdeführer darstellten.

5. Gegen diese Entscheidung richten sich die vorliegenden, auf Art144 B-VG gestützten Beschwerden, in denen die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gemäß Art7 B-VG und Art2 StGG, auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art5 StGG und Art1 1. ZPEMRK sowie auf ein faires Verfahren gemäß Art6 EMRK behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses beantragt wird.

In den – im Wesentlichen gleichlautenden – Beschwerden wird zusammengefasst Folgendes ausgeführt:

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark verkenne, dass vor der (mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11.12.2019, V55-60/2019, aufgehobenen) Widmung "Kerngebiet" das betreffende Grundstück die Widmung "Grünland (Wald)" aufgewiesen habe. Damit sei ein Immissionsschutz verbunden gewesen, weshalb die Nachbarrechte der

Beschwerdeführer iSd §26 Abs1 Z1 Stmk BauG verletzt seien. Da es sich bei dem Bauvorhaben um ein Einkaufszentrum handle, sei zudem ein (nicht vorliegendes) Gutachten aus dem Fachgebiet der Raumplanung gemäß §31 Abs11 StROG sowie ein Bebauungsplan gemäß §40 Abs4 Z2 StROG erforderlich.

Die Gesetzesauslegung des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark sei denkunmöglich, weil die Beschwerdeführer nach Aufhebung der Verordnungen der Stadtgemeinde Bad Aussee durch den Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 11. Dezember 2019, V55-60/2019, schlechter gestellt seien als zuvor.

Im Übrigen monieren die Beschwerdeführer die Befangenheit des Bürgermeisters sowie der Mitglieder des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Aussee und ziehen die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren herangezogenen Gutachten in Zweifel.

6. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Aussee legte die bezughabenden Akten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der den Beschwerdebehauptungen entgegengetreten wird. Zum Vorbringen, die Erteilung der Baubewilligung auf dem Grundstück, für das vorerst keine Widmungs- bzw Nutzungsart mehr festgelegt sei ("weißer Fleck"), verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz, entgegnet der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Aussee, dass dem Bauwerber – solange keine neue Widmung beschlossen und eine Bausperre verhängt worden sei – sein Bauvorhaben nicht allein wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan versagt werden könne. Das Landesverwaltungsgericht Steiermark sei daher zu Recht davon ausgegangen, dass die Aufhebung der Widmung und des Bebauungsplanes durch den Verfassungsgerichtshof der Erteilung der Baubewilligung nicht im Wege stehe. Eine Schlechterstellung der Beschwerdeführer sei mit dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark nicht verbunden, weil darin die vom geplanten Bauvorhaben ausgehenden Immissionen gewürdigt worden seien.

7. Das Landesverwaltungsgericht Steiermark sah von der Erstattung einer Gegenschrift ab.

8. Die beteiligte Partei brachte in einer Äußerung vor, dass nach Aufhebung des Flächenwidmungsplanes durch den Verfassungsgerichtshof für das betreffende Grundstück keine Widmung vorgesehen sei, weil frühere Widmungen nicht wieder in Kraft getreten seien. Im Lichte der Eigentumsfreiheit bestehe Baufreiheit auf dem "widmungsfreien" Grundstück. Gleiches gelte für den Bebauungsplan, weshalb das unter dem Blickwinkel des Gleichheitsgrundsatzes geäußerte Beschwerdevorbingen ins Leere gehe. Weiters tritt die beteiligte Partei in ihrer Äußerung den Behauptungen der Beschwerdeführer zur Befangenheit des Bürgermeisters und der Mitglieder des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Aussee sowie den Einwendungen der Beschwerdeführer gegen das Bauvorhaben mit näherer Begründung entgegen.

II. Rechtslage

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG), LGBl 49/2010, idF LGBl 117/2017 lauteten:

"§9

Bausperre

(1) Die Landesregierung hat, wenn dies zur Sicherung der Zielsetzungen eines zu erlassenden Entwicklungsprogramms notwendig ist, für bestimmte Teile des Landesgebietes durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen. Die Verordnung ist in der 'Grazer Zeitung – Amtsblatt für die Steiermark' und auch sonst ortsüblich und zweckmäßig bekanntzumachen.

(2) Der Gemeinderat hat, wenn dies zur Sicherung der Zielsetzungen eines zu erlassenden örtlichen Entwicklungskonzeptes, Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes notwendig ist, für das gesamte Gemeindegebiet oder für bestimmte Teile desselben durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen.

(3) Die Bausperre tritt, soweit sie nicht früher aufgehoben wird, mit dem Inkrafttreten des Entwicklungsprogramms (Abs1), des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes (Abs2) außer Kraft. Wird das Entwicklungsprogramm, das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungs- oder der Bebauungsplan nicht innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Bausperre erlassen, dann tritt die Bausperre außer Kraft. Die zweijährige Frist kann aus Gründen, die nicht in einer Säumigkeit der Gemeinde oder des Landes liegen, um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

(4) Die Bausperre hat die Wirkung, dass für raumbedeutsame Maßnahmen behördliche Bewilligungen, insbesondere nach dem Steiermärkischen Baugesetz, die dem Planungsvorhaben, zu deren Sicherung die Bausperre erlassen wurde, widersprechen, nicht erlassen werden dürfen.

[...]

§25

Flächenwidmungsplan

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung (§19) für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen und fortzuführen.

(2) Der Flächenwidmungsplan besteht aus dem Wortlaut und folgenden planlichen Darstellungen:

1. dem Flächenwidmungsplan im engeren Sinn,

2. dem Bebauungsplanzonierungsplan,

3. allfälligen Ergänzungsplänen, wenn dadurch Inhalte des Flächenwidmungsplanes besser lesbar sind. Auf diese hat die Legende des Flächenwidmungsplanes hinzuweisen.

Der Wortlaut hat nur jene Anordnungen zu erfassen, die zeichnerisch nicht darstellbar sind. Soweit ein Widerspruch zwischen dem Wortlaut und den planlichen Darstellungen besteht, gilt der Wortlaut.

(3) Zur Begründung des Flächenwidmungsplanes ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen, der auch den Differenzplan zu umfassen hat. Der Erläuterungsbericht hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme zu enthalten:

1. die Veränderungen im Vergleich (Differenzplan),

2. die Begründungen der Planungsfestlegungen und der gewählten Baulandmobilisierungsmaßnahmen,

3. die Flächenbilanz (Baulandflächenbilanzplan),

4. die Berechnungsnachweise (z. B. Geruchskreise, Lärmemissionen),

5. das Quellenverzeichnis (z. B. Herkunft der Ersichtlichmachungen) und

6. die erforderlichen Unterlagen im Sinn des §4 (Umweltprüfung).

(4) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Bestimmungen festlegen betreffend

1. die Form und den Maßstab der planlichen Darstellungen und über die in diesen Darstellungen zu verwendenden Planzeichen,

2. die elektronische Darstellung und Übermittlung an die Landesregierung, die dabei zu verwendenden Dateiformate und die digitalen Schnittstellen und

3. die inhaltlichen Vorgaben und die Baulandflächenbilanz.

§26

Inhalt des Flächenwidmungsplans

(1) Der Flächenwidmungsplan hat das gesamte Gemeindegebiet räumlich zu gliedern und die Nutzungsart für alle Flächen entsprechend den räumlich-funktionellen Erfordernissen festzulegen. Dabei sind folgende Nutzungsarten vorzusehen:

1. Bauland,

2. Verkehrsflächen,

3. Freiland.

Das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene unbebaute Wohnbauland gemäß §29 Abs1 darf den Bedarf für die in der Planungsperiode zu erwartende Siedlungsentwicklung der Gemeinde nicht überschreiten. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Bestimmungen betreffend die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs festlegen.

(2) Für verschiedene übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebietes können verschiedene Nutzungen

und Baugebiete, soweit es zweckmäßig ist, auch verschiedene zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete für ein und dieselbe Fläche festgelegt werden.

(3) Die Gemeinde hat auf Planungen benachbarter Gemeinden, anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften sowie anderer Planungsträger und Unternehmen besonderer Bedeutung Bedacht zu nehmen.

(4) Im Flächenwidmungsplan hat die Gemeinde jene Teile des Baulandes und jene Sondernutzungen im Freiland festzulegen, für die durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen sind (Bebauungsplanzonierung). Flächen gemäß §40 Abs4 Z2 bis 4 sind jedenfalls in die Zonierung aufzunehmen. Die Festlegungen sind bei der nächsten regelmäßigen Revision oder Änderung des Flächenwidmungsplanes im Flächenwidmungsplan zu treffen. Bei jeder weiteren Fortführung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Bebauungsplanzonierung sowie der Inhalt der Festlegungen zu überprüfen.

(5) Im Flächenwidmungsplan sollen für ein zusammenhängendes Bauland mit mehr als 1000 Einwohnern mindestens ein öffentlicher Kinderspielplatz und eine öffentliche Sportanlage im Bauland oder in zumutbarer Entfernung vom Bauland vorgesehen werden. Nach Möglichkeit sollen diese Anlagen auch für jedes zusammenhängende Bauland mit weniger als 1000 Einwohnern vorgesehen werden. Öffentliche Kinderspielplätze und öffentliche Sportanlagen sind solche, die im Eigentum der Gemeinden stehen, und andere, die allgemein zugänglich sind.

(6) Im Flächenwidmungsplan ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen Seveso-Betrieben einerseits und

1. Bauland im Sinn des §30 Abs1, ausgenommen Z5 litb,

2. Nutzungen gemäß §33 Abs3, soweit öffentlich genutzte Gebiete festgelegt werden,

3. bebauten Gebieten gemäß §33 Abs5 Z2,

4. öffentlich genutzten Gebäuden, soweit sie nicht von Z1 und 2 umfasst sind,

5. Hauptverkehrswegen – soweit unter Berücksichtigung der Schutzinteressen möglich – und

6. unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw empfindlichen Gebieten andererseits

ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Gebiete, die unter die Z6 fallen, können auch durch andere relevante gleichwertige Maßnahmen geschützt werden.

(7) Im Flächenwidmungsplan sind ersichtlich zu machen:

1. Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Festlegungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (Eisenbahnen, Flugplätze, Schifffahrtsanlagen, Bundes- und Landesstraßen, militärische Anlagen, Standorträume für die Errichtung von Abfallbehandlungsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung, Bergbaugebiete, öffentliche Gewässer und dergleichen) sowie Projekte dieser Art;

2. Flächen und Objekte, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, aus öffentlichen Mitteln geförderte Meliorationsgebiete und Grundzusammenlegungsgebiete;

3. Gefahrenzonen, Vorbehalt- und Hinweisbereiche nach den Gefahrenzonenplänen gemäß den forstrechtlichen Bestimmungen;

4. der angemessene Sicherheitsabstand von Seveso-Betrieben;

5. Flächen, die durch Hochwasser, hohen Grundwasserstand, Vermurung, Steinschlag, Erdrutsch oder Lawinen und dergleichen gefährdet und nicht durch Ersichtlichmachung unter Z1 bis 3 miterfasst sind;

6. Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern sowie historische, städtebaulich und architektonisch bedeutsame Gebäudegruppen;

7. ruhige Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land, die in einem Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Umgebungslärm festgelegt sind (§11 Abs8);

8. Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen (Schulbauten, Kindergärten, Alten- und Pflegeheime, Krankenanstalten, Seelsorgeeinrichtungen, Friedhöfe, Kinderspielplätze, Sport- und Parkanlagen, Wasser- und Energieversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungsanlagen, Abfallbehandlungsanlagen und Lager für Abfälle, Zivilschutzanlagen und dergleichen);

9. Flächen, die durch bundesrechtliche Bestimmungen als Altlasten ausgewiesen sind;

10. Gebiete, für die eine zentrale Wärmeversorgung über Fernwärmesysteme (Fernwärmeanschlussbereiche) zu erfolgen hat.

(8) Zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes haben Betreiber von Seveso-Betrieben den Gemeinden sowie den Dienststellen des Landes ausreichende Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken als Grundlage für Entscheidungen über die Ansiedlung neuer Seveso-Betriebe, die Änderung bestehender Seveso-Betriebe oder neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von bestehenden Seveso-Betrieben zu übermitteln. Bei Seveso-Betrieben der unteren Klasse nach der Richtlinie 2012/18/EU müssen diese Informationen nur auf Verlangen der Behörde zur Verfügung gestellt werden.

[...]

§28

Bauland

(1) Flächen, die als Bauland geeignet sind, sind in Baulandarten und darüber hinaus entsprechend den örtlichen Erfordernissen in Baugebiete einzuteilen.

(2) Als Bauland sind Flächen nicht geeignet, wenn

1. sie auf Grund der natürlichen Voraussetzungen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr und dergleichen) von einer Verbauung freizuhalten sind oder

2. auf Grund von Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) eine Gesundheitsgefährdung oder unzumutbare Belästigung zu erwarten ist und diese Baulandvoraussetzung nicht über Aufschließungsmaßnahmen herstellbar ist oder

3. sie aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind.

§29

Baulandart

(1) Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit auszuweisen:

1. vollwertiges Bauland (Abs2),

2. Aufschließungsgebiete (Abs3),

3. Sanierungsgebiete (Abs4).

(2) Als vollwertiges Bauland dürfen Flächen festgelegt werden,

1. die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet,

2. die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind, und

3. in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

(3) Als Aufschließungsgebiete sind Flächen festzulegen, wenn

1. die Voraussetzungen nach Abs2 nicht gegeben sind und deren Herstellung zu erwarten ist,

2. das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht,

3. die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist oder

4. eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist. In diesem Fall kann eine zwischen den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossene privatrechtliche Vereinbarung als verbücherungsfähiger Grundumlegungsplan oder Grenzänderungsplan vorgelegt werden, wenn nicht die Verfahren nach dem 4. Teil, 3. Abschnitt bzw 4. Abschnitt

durchgeführt werden. Der Grundumlegungsplan hat die Darstellung bzw Vorschläge im Sinn des §51 Abs4 zu enthalten und dem erforderlichen Bebauungsplan (§40 Abs4 Z4) zu entsprechen.

Die Gründe für die Festlegung sind im Wortlaut anzuführen. Wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, kann das Aufschließungsgebiet in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Dies kann auch im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Diese Verordnung ist unter Abstandnahme vom Verfahren nach §38 kundzumachen.

(4) Als Sanierungsgebiete sind Gebiete festzulegen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen (§26 Abs7 Z3 und 4) erforderlich sind. Die Mängel sind im Wortlaut anzuführen. Zur Beseitigung der Mängel ist eine Frist von höchstens 15 Jahren festzusetzen. Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs- und Baubewilligungsbescheide sowie Genehmigungen nach §33 des Steiermärkischen Baugesetzes nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

§30

Baugebiete

(1) Als Baugebiete kommen in Betracht:

1. reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen;

2. allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

3. Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

– Erziehungs, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,

– Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,

– Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,

– Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

4. Gewerbegebiete, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig; davon ausgenommen sind Möbel-, Einrichtungs-, Kraftfahrzeug-, Maschinen-, Baustoffhandelsbetriebe und Gartencenter sowie jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen, wobei nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes die Errichtung von Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden kann.

5.

a) Industriegebiet 1, das sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, wobei auch betriebliche

Schulungseinrichtungen, Forschungseinrichtungen (z. B. Technologiezentren), Verwaltungs- und Geschäftsgebäude oder die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, errichtet werden können;

b) Industriegebiet 2, das sind Flächen, die nicht unter lita fallen und als Standortvorsorge für die Entwicklung einer leistungsfähigen Wirtschaft auch für Betriebe und Anlagen bestimmt sind, welche in Abhängigkeit von ihren charakteristischen Nutzungsmerkmalen besondere Standortanforderungen aufweisen, denen in anderen Baugebieten oder in deren Nähe aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes nicht hinreichend entsprochen werden kann.

In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig, ausgenommen

– für den Verkauf von Waren oder deren Einzelteilen, die in der betreffenden Betriebsstätte erzeugt oder zu deren Fertigstellung verwendet werden,

– für den Verkauf von Waren, die überwiegend an diesem Betriebsstandort konsumiert werden,

– für den Handel mit Fahrzeugen, Maschinen, Baustoffen sowie Gärtnereien gemäß §31 Abs4 Z1,

– für Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche gemäß §31 Abs4 Z2 und

– für Messen und Märkte.

6.

a) Gebiete für Einkaufszentren 1, das sind Flächen für Einkaufszentren, die in ihrem Warensortiment Lebensmittel führen (§31 Abs5 Z1);

b) Gebiete für Einkaufszentren 2, das sind Flächen für Einkaufszentren, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen (§31 Abs5 Z2);

Voraussetzungen für diese Festlegung sind zusätzlich:

– die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums,

– eine geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche für den motorisierten Individualverkehr,

– eine ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Kernstadt Graz, in den regionalen Zentren und teilregionalen Versorgungszentren mit mehr als 5000 Einwohnern und

– die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft.

Eine Ausweisung von Gebieten für Einkaufszentren 1 ist nur zulässig, wenn die Wegstrecke zwischen den Grenzen des betreffenden Kerngebietes des zentralen Ortes und dem Baugebiet für Einkaufszentren 1 nicht mehr als 100 m beträgt.

7. Dorfgebiete, das sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

8. Kurgebiete, das sind Flächen, in denen anerkannte Heilvorkommen ortsgebunden genützt werden oder die ortsgebundene klimatische Faktoren aufweisen, die die Erhaltung oder Wiedererlangung der Gesundheit fördern;

9. Erholungsgebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Beherbergungsbetriebe, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen;

10. Ferienwohngebiete, das sind Flächen, die für Zweitwohnsitze im Sinn des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes bestimmt sind. Das Verhältnis der Zweitwohnsitze zu den sonstigen Wohnsitzen im Gemeindegebiet soll nicht den Faktor 0,5 und darf nicht den Faktor 1 überschreiten. Die Errichtung von Appartementhäusern ist nur in

Ferienwohngebieten zulässig.

(2) In Vorbehaltsgemeinden im Sinn des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes können im Interesse der Sicherung des Wohn- und Wirtschaftsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung Gebiete festgelegt werden, in denen keine Zweitwohnsitze begründet werden dürfen (Beschränkungszonen für Zweitwohnsitze).

(3) Der Nachweis, dass es sich bei Verfahren zur Erlangung eines Festlegungs- oder Baubewilligungsbescheides nicht um die Errichtung von Appartementhäusern, Feriendörfern oder Zweitwohnsitzen handelt, obliegt dem Bauwerber.

(4) Für alle Baugebiete ist die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen. Die Gemeinde hat dabei auf die jeweils vorgesehene Nutzung sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) Bedacht zu nehmen. Dazu kann als Ergänzung zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte auch die höchste Stelle der Bauwerke festgelegt werden. Dabei bleiben kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze und dergleichen unberücksichtigt.

(5) Die Landesregierung hat durch Verordnung für die einzelnen Baugebiete entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte sowie die Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw Unterschreitung der Mindestwerte festzulegen. Eine Überschreitung kann dabei in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt werden. Ist nach der Bebauungsplanzonierung (§26 Abs4) ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden.

(6) Bei rechtmäßig bestehenden Betrieben in Wohngebieten sind bauliche Maßnahmen zulässig, wenn sie

1. mit keiner Erweiterung der bestehenden Nutzung oder mit einer Verringerung der Immissionen verbunden sind und

2. – soweit es sich um Seveso-Betriebe handelt – ihr Gefährdungspotential nicht wesentlich erhöht wird oder Maßnahmen ergriffen werden, sodass das Risiko und die Gefahren eines schweren Unfalls nicht vermehrt werden.

Betriebe, die dem Baugebietscharakter entsprechen, bleiben hiervon unberührt.

(7) Im Bauland können zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Immissionen Zonen ausgewiesen werden, in denen bestimmte Brennstoffe für die Beheizung baulicher Anlagen unzulässig sind. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (Entschwefelung der Rauchgase, Bindung des Schwefels der Rauchgase und dergleichen) auch ein ausreichender Schutz vor Emissionen sichergestellt wird.

(8) Bei rechtmäßig bestehenden Wohngebäuden, deren Verwendungszweck dem jeweiligen Baugebiet widerspricht, sind Um- und Zubauten unter Beachtung des §26 Abs7 Z4 zulässig. Zusätzlich dürfen kleinere ebenerdige, unbewohnbare Gebäude von untergeordneter Bedeutung (Gartenhäuser, Gerätehütten, Garagen für höchstens zwei Kraftfahrzeuge mit einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von je 3500 kg, Holzlagen, Bienenhütten und dergleichen) bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 40 m^2 und kleinere bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft im Sinn des §21 Abs1 Z2 des Steiermärkischen Baugesetzes sowie Einfriedungen errichtet werden.

(9) Bei rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen, deren Verwendungszweck dem jeweiligen Baugebiet widerspricht, ist die Wiedererrichtung im bisherigen Ausmaß zulässig, wenn sie infolge eines katastrophenartigen Ereignisses (wie z. B. Elementarereignisse, Brandschaden usw) untergegangen sind und bei Einbringung des Bauansuchens der Zeitpunkt des Unterganges nicht länger als fünf Jahre zurückliegt.

§31

Einkaufszentren

(1) Als Einkaufszentren im Sinn dieses Gesetzes gelten Gebäude oder Teile von Gebäuden für Handelsbetriebe einschließlich der erforderlichen Abstellplätze mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 800 m2 nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

(2) Mehrere Gebäude oder Teile von Gebäuden für Handelsbetriebe gelten als Einkaufszentrum nach Abs1, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine bauliche und/oder betriebsorganisatorische Einheit bilden und die Summe der Verkaufsflächen mehr als die unter Abs1 festgelegte beträgt.

(3) Nicht zur Verkaufsfläche zählen:

1. mit Einkaufszentren im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen in Gebäuden oder Teilen von Gebäuden mit Einkaufszentren, die auf weniger als 25 % ihrer zur Verfügung stehenden Nutzflächen Waren ausstellen oder zum Verkauf anbieten;

2. mit Einkaufszentren nicht im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen in Gebäuden oder Teilen von Gebäuden mit Einkaufszentren.

(4) Nicht als Einkaufszentren gelten:

1. Handelsbetriebe ausschließlich für Fahrzeuge, Maschinen, Baustoffe sowie Gärtnereien,

2. Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche sowie

3. Messen und Märkte.

(5) Die Einkaufszentren werden unterteilt in

1. Einkaufszentren 1, das sind solche, die in ihrem Warensortiment Lebensmittel führen, und

2. Einkaufszentren 2, das sind solche, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen.

(6) Die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren ist nur in folgenden Gebieten zulässig:

1. Einkaufszentren 1 in Gebieten nach §30 Abs1 Z3 und 6 lita,

2. Einkaufszentren 2 in Gebieten nach §30 Abs1 Z3 und 6 litb,

3. Einkaufszentren 1 und 2 auf Flächen, die durch Verordnung der Landesregierung gemäß Abs8 festgelegt werden.

(7) In Gebieten für Einkaufszentren gemäß Abs6 sind auch zulässig:

1. Handelsbetriebe mit bis zu 800 m2 Verkaufsfläche, wenn sie dem Typ des Einkaufszentrumsgebietes entsprechen, wobei die jeweilige Verkaufsfläche auf die maximal zulässige Verkaufsfläche für das betreffende Einkaufszentrum anzurechnen ist, und

2. Dienstleistungsbetriebe.

(8) Die Landesregierung kann in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag einer Gemeinde durch Verordnung Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren 1 und 2 gemäß §30 Abs1 Z6 lita und b und deren Größe sowie Vorgaben für die Bebauungsplanung festlegen. Voraussetzungen für die Festlegung sind insbesondere:

1. die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur,

2. die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamtraumes,

3. die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums,

4. die geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche für den motorisierten Individualverkehr,

5. eine ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und

6. die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft.

Darüber hinaus sind ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen.

(9) Die Landesregierung hat vor Erlassung der Verordnung gemäß Abs8 anzuhören:

a) den Raumordnungsbeirat,

b) die betroffenen Regionalversammlungen gemäß §14 Landes- und Regionalentwicklungsgesetz,

c) die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten sowie

d) die Standortgemeinde.

Zur Abgabe einer Stellungnahme ist eine Frist von mindestens acht Wochen einzuräumen.

(10) Bei Neu- und Zubauten von Einkaufszentren ist insbesondere im Sinn des §3 Abs1 Z2 auf eine wirtschaftliche

Nutzung der Baulandfläche Bedacht zu nehmen. Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren mit mehr als 2000 m² Verkaufsfläche ist die Mindestanzahl der nach §71 Abs3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.

(11) Vor einer baurechtlichen Bewilligung ist ein Gutachten auf dem Fachgebiet der Raumplanung zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Einkaufszentrenregelungen einzuholen.

(12) Die Landesregierung hat durch Verordnung in einem Entwicklungsprogramm nähere Bestimmungen für Einkaufszentren, insbesondere die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren in Abhängigkeit von der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde festzulegen.

(13) Durch den Flächenwidmungsplan kann in Gebieten gemäß §30 Abs1 Z3 und hinsichtlich der Z2 und 3 in Gebieten gemäß §30 Abs1 Z6 in Gemeinden, in denen auf Grund ihrer zentralörtlichen Einstufung Einkaufszentren zulässig sind, nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes

1. die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen werden,

2. die Verkaufsfläche von Einkaufszentren herabgesetzt werden oder

3. eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel innerhalb von Einkaufszentren 1 festgelegt werden.

(14) Der Nachweis, dass es sich bei Verfahren zur Erlangung eines Baubewilligungsbescheides nicht um die Errichtung von Einkaufszentren handelt, obliegt dem Bauwerber.

[...]

§33

Freiland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.

(2) Als Freihaltegebiete können solche Flächen festgelegt werden, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz der Natur oder des Orts- und Landschaftsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse wie Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr sowie Immissionen usw von einer Bebauung freizuhalten sind.

(3) Im Freiland können folgende Flächen bzw Gebiete als Sondernutzung festgelegt werden:

1. Flächen, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die flächenhafte Nutzung im Vordergrund steht und diese nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist. Als solche gelten insbesondere Flächen für Erwerbsgärtnereien, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe, Abfallbehandlungsanlagen und Lager für Abfälle, Geländeauffüllungen, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Energieerzeugungs- und -versorgungsanlagen, Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen sowie Tierhaltungsbetriebe gemäß §27 Abs6. Erforderlichenfalls kann die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

2. Auffüllungsgebiete, wenn

a) es sich um kleinräumige, zusammenhängend mit mindestens drei vor dem 1. Juli 2010 rechtmäßig errichteten oder als rechtmäßig errichteten Bestand anzusehenden Wohngebäuden bebaute Gebiete außerhalb von Freihaltegebieten gemäß Abs2 handelt, die weilerartige oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen aufweisen, wobei zwischen den bestehenden Wohngebäuden eine oder mehrere unbebaute Lücken vorhanden sind,

b) diese unbebauten Lücken eine Gesamtfläche von insgesamt höchstens 3000 m2 aufweisen und für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, wobei nur nutzbare Flächen in die Berechnung einbezogen werden dürfen. Für eine Neubebauung nicht nutzbare Teilflächen sind sämtliche nicht bebaubaren Flächen, z. B. Flächen zur Einhaltung der Mindestabstände gem. §13 Stmk BauG, geringfügige Restflächen von Grundstücken, Erschließungsflächen u. dgl. Diese

bleiben bei der Flächenermittlung außer Betracht.

c) die Ausschlussgründe gemäß §28 Abs2 nicht vorliegen sowie die Voraussetzungen gemäß §29 Abs2 Z1 bis 3 erfüllt sind und

d) keine Erweiterung nach außen erfolgt, ausgenommen Erweiterungen um eine Bauplatzbreite, wenn der Einheit des Auffüllungsgebietes auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht.

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan sind für das Auffüllungsgebiet Bebauungsgrundlagen festzulegen. In diesen ist insbesondere sicherzustellen, dass die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet.

(4) Im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung sind im Freiland zulässig:

1. Umbauten.

2. Neu- und Zubauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes, die für einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich und in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch sind. Insbesondere bei Neugründung eines Betriebes ist ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachzuweisen. In die Kalkulation sind auch die Kosten von Investitionen mit einzubeziehen, die durch den Deckungsbeitrag zur Gänze abgedeckt werden müssen.

3. Einmalig im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück

a) die Ersetzung von Altbauten für Wohnzwecke durch Neubauten und

b) die Errichtung eines betriebszugehörigen Einfamilienwohnhauses.

Stellt der Altbau gemäß lita eine baukulturell bemerkenswerte und gebietstypische Bausubstanz dar, so kann das Gebäude, ohne abgetragen werden zu müssen, auch einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung verbunden ist.

Ist die Hoflage durch eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Gewässer geteilt, so kann die Voraussetzung, dass der Ersatzbau (lita) bzw das betriebszugehörige Einfamilienwohnhaus (litb) auf demselben Grundstück zu errichten ist, entfallen, wenn aus katastertechnischen Gründen eine Zusammenlegung der Grundstücke nicht erfolgen kann und eine Bebauung auf dem Grundstück mit den die Hoflage bildenden Gebäuden nicht möglich ist.

4. Neu- und Zubauten im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) für Zwecke der Privatzimmervermietung samt dazugehöriger infrastruktureller Einrichtungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß, wenn

a) die beantragte Nutzung in bestehenden Räumlichkeiten nicht möglich ist,

b) hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und

c) die Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird und der Gebietscharakter nicht verändert wird.

Das insgesamt höchstzulässige Ausmaß der Privatzimmervermietung im Rahmen des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes darf durch den Neu- oder Zubau nicht überschritten werden.

5. Änderungen des Verwendungszweckes

bei Gebäuden eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes in Hoflage für gewerbliche Tätigkeiten, wenn die Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird, die Errichtung von neuen Gebäuden nicht erforderlich ist und der Gebietscharakter nicht verändert wird.

Die Änderung des Verwendungszweckes ist nur bei Gebäuden zulässig, die bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig errichtet wurden. Zubauten für die neue Nutzung sind nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind Zubauten in der Hoflage, wenn der Zuwachs an Geschoßflächen max. 10 % in Bezug auf jene Geschoßfläche beträgt, die bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig bestanden hat, und Schutzdächer, die als Zubauten ausgeführt werden, bis zu einer überdeckten Fläche von insgesamt höchstens 40 m2.

(5) Außerhalb der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung dürfen im Freiland

1. Neu- und Zubauten errichtet werden,

a) die für eine Sondernutzung gemäß Abs3 Z1 erforderlich sind, oder

b) für eine Wohnnutzung, wenn eine Sondernutzung gemäß Abs3 Z2 (Auffüllungsgebiet) festgelegt ist und der Neu- bzw Zubau nicht innerhalb des Geruchsschwellenabstandes eines landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebes errichtet wird.

2. Zubauten bei im Freiland befindlichen rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen – ausgenommen bei solchen baulichen Anlagen, die ehemals im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung oder ehemals einer Sondernutzung im Sinn des Abs3 Z1 unter Anwendung von raumordnungsrechtlichen Freilandbestimmungen bewilligt wurden – bewilligt werden. Durch Zubauten darf die neu gewonnene Geschoßfläche 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. Geht bei einer rechtmäßig bestehenden baulichen Anlage im Zuge von Bauausführungen der Konsens unter, kann das Projekt (ehemaliger Altbestand und Zubau) mit demselben Verwendungszweck als Neubau auf demselben Standort bewilligt werden.

3. Umbauten vorgenommen werden. Umbauten auf Grund einer Änderung des Verwendungszweckes sind nur dann zulässig, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz verbunden ist; ausgenommen davon sind Dachgeschoßausbauten bei bestehenden Wohnhäusern.

4. Änderungen des Verwendungszweckes bei bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig errichteten Gebäuden bewilligt werden, wenn der bisherige Nutzungscharakter des Gebäudes überwiegend erhalten bleibt. Zubauten für die neue Nutzung sind nicht zulässig (ausgenommen Dachgaupen).

5. bei zusammengefassten Kleingartenanlagen von mehr als zehn Einheiten bauliche Anlagen nur nach einem Gesamtkonzept (Infrastruktur und Gestaltung) errichtet werden, wobei keine Dauerbewohnbarkeit geschaffen werden darf. Für die Erstellung des Gesamtkonzeptes kann die Gemeinde durch Verordnung bestimmte Voraussetzungen, wie Infrastruktur, Gestaltung und dergleichen festlegen.

6. Wartehäuschen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Kraftfahrlinien, Telefonzellen, Messstellen, Trafostationen, Sende- und Strommasten, Bildstöcke, Regeldruckeinrichtungen, Schiebestationen und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Kollektorfläche von insgesamt 100 m2. errichtet werden.

7. kleinere ebenerdige, unbewohnbare Gebäude von untergeordneter Bedeutung (Gartenhäuschen, Gerätehütten, Garagen für höchstens zwei Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3500 kg, Holzlagen, Bienenhütten und dergleichen) und Flugdächer insgesamt bis zu einer Gesamtfläche von 40 m2 sowie andere kleinere bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft im Sinn des §21 Abs1 Z2 des Steiermärkischen Baugesetzes, und jeweils nur im unmittelbaren Anschluss an rechtmäßig bestehende Wohngebäude auf demselben Grundstück, sowie Einfriedungen errichtet werden, wenn hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

(6) Im Freiland dürfen über die Abs4 und 5 hinaus bestehende bauliche Anlagen im unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort ersetzt werden, wenn

1. sie infolge eines katastrophenartigen Ereignisses (wie z. B. Elementarereignisse, Brandschaden usw) untergegangen sind und bei Einbringung des Bauansuchens der Zeitpunkt des Unterganges nicht länger als fünf Jahre zurückliegt oder

2. sich der Neubau im öffentlichen Interesse (Erfordernisse des Verkehrs, der Landesverteidigung oder des Hochwasser- oder Grundwasserschutzes) als erforderlich erweist.

Die bisherige Geschoßfläche darf hierbei nach Maßgabe des Abs5 Z2 vergrößert werden, wenn ein Zubau nach dieser Bestimmung zulässig wäre.

(7) Vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen für

1. Neubauten gemäß Abs4 Z2 und Z3 litb, wenn die Größe der für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen unter 5 ha liegt, hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens; bei Flächen ab 5 ha ist ein derartiges Gutachten dann einzuholen, wenn Zweifel bestehen, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt;

2. Zubauten gemäß Abs4 Z2, wenn dadurch die bestehenden Geschoßflächen um mehr als 50 Prozent erweitert werden, hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens;

3. Neu- und Zubauten gemäß Abs4 Z4 hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens unter den Voraussetzungen der Z1 sowie hinsichtlich der Frage einer allfälligen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Das letztgenannte Gutachten ist von einem Sachverständigen auf dem Fachgebiet des Ortsbildschutzes zu erstellen;

4. Neu- und Zubauten gemäß Abs5 Z1 auf Flächen gemäß Abs3 Z1 hinsichtlich der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens;

5. Änderungen des Verwendungszweckes gemäß Abs4 Z5 und Abs5 Z3 und Z4 im Sinne der jeweils genannten Erfordernisse.

[...]

§40

Bebauungsplanung

(1) Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Der Bebauungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung und einem Verordnungswortlaut. Zur Begründung ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen.

(2) Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

(3) Im Rahmen der Erstellung der Bebauungspläne im Anlassfall ist weiters der Umfang der Bebauungsplanung gemäß §41 begründet festzulegen, wobei zumindest der Mindestinhalt gemäß §41 Abs1 verpflichtend ist. Die Gemeinde kann jedoch für alle oder einzelne Bebauungsplangebiete zusätzliche Inhalte gemäß §41 Abs2 bis hin zum Maximalinhalt festlegen. Der notwendige Regelungsumfang ist insbesondere abhängig von Nutzungskonflikten, vom Flächenausmaß, von der infrastrukturellen Ausstattung, vom Erfordernis einer Grundumlegung oder Grenzänderung und von der Sensibilität des Planungsraumes. Bei Bebauungsplänen gemäß Abs4 Z2 bis 4 hat die Gemeinde jedenfalls Festlegungen über den Mindestinhalt hinaus zu treffen.

(4) Die Erlassung von Bebauungsplänen hat jedenfalls zu erfolgen:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall.

2. Zur Errichtung von Einkaufszentren. Ein begründeter Entfall ist bei bereits abgeschlossen bebauten Gebieten zulässig, wenn keine wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Aufstellung oder Fortführung eines Bebauungsplanes ist auch Voraussetzung für Änderungen an einem Einkaufszentrum, die eine Baubewilligung erfordern und auf den Flächenwidmungsplan und den Zweck der Bebauungsplanung von Einfluss sind. In der Bebauungsplanung sind unter anderem die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung umzusetzen.

3. In einem Landschaftsschutzgebiet gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen, wenn die zusammenhängend unbebauten Grundflächen 3000 m2 übersteigen, sofern kein räumliches Leitbild gemäß §22 Abs7 erlassen wurde.

4. Beim Erfordernis einer Grundumlegung.

(5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Bestimmungen festlegen betreffend

1. die Bebauungsplanung, insbesondere über die Planungsgrundsätze und die Gestaltung der Bebauungspläne,

2. die Form und den Maßstab der zeichnerischen Darstellung und über die in dieser Darstellung zu verwendenden Planzeichen,

3. die Form des Wortlautes und des Erläuterungsberichtes und

4. die Bebauungsplanzonierung gemäß §26 Abs4.

(6) Im Verfahren zur Erstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die grundbücherlichen Eigentümer

1. der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören und ist der Entwurf durch mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen oder

2. der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist a

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at