

TE Vfgh Erkenntnis 2022/3/8 V261/2021 ua (V261-263/2021-17)

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 08.03.2022

Index

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 Z2

Stmk RaumOG 2010 §18, §19, §21, §24, §25, §26, §28, §30, §32, §33, §40, §41, §42, §67

GewO 1994 §2, §74

Stmk NaturschutzG 2017 §8

Stmk BauG 1995 §4, §19, §20, §29

Örtliches Entwicklungskonzept Nr 5.00 des Gemeinderats der Marktgemeinde Großklein vom 25.10.2010 idF der Änderung Nr 5.04 vom 01.08.2019

Flächenwidmungsplan Nr 5.00 des Gemeinderats der Marktgemeinde Großklein vom 16.06.2015 idF der Änderung Nr 5.10 vom 01.08.2019

Bebauungsplan "Forstbauer/Goldes" des Gemeinderats der Marktgemeinde Großklein vom 19.02.2020

Bau-ÜbertragungsV 2013 der Stmk Landesregierung §2, §3

Weinland- zum LandschaftsschutzgebietV der Stmk Landesregierung vom 26.02.2001

VfGG §7 Abs1

Leitsatz

Aufhebung des Flächenwidmungsplans, des Örtlichen Entwicklungskonzepts und des Bebauungsplans einer Steiermärkischen Gemeinde soweit sie sich auf bestimmte – in einem Landschaftsschutzgebiet gelegene – Grundstücke beziehen; keine Darlegung der Gründe für die Widmungen im Erläuterungsbericht und den Verordnungsakten; keine gesetzliche Deckung der Widmungen im Widmungszeitpunkt in Anbetracht der tatsächlichen rechtswidrigen gewerblichen Nutzung; Nutzungs- und Geländeänderungen per se baubewilligungspflichtig; Berücksichtigung der tatsächlichen rechtswidrigen Nutzung der Grundstücksflächen im Freiland im Rahmen der Flächenwidmung nicht zulässig

Spruch

I. 1. Das Örtliche Entwicklungskonzept Nr 5.00, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Großklein am 25. Oktober 2010, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. Juli 2011 und kundgemacht am 21. Juli 2011, und die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr 5.04 der Marktgemeinde Großklein, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Großklein am 1. August 2019,

aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. Oktober 2019 und kundgemacht am 25. Oktober 2019, soweit sich diese auf die Grundstücke Nr 23/1, 23/2 und 23/3, KG 66010 Goldes, beziehen, werden als gesetzwidrig aufgehoben.

2. Der Flächenwidmungsplan Nr 5.00 der Marktgemeinde Großklein, zuletzt beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Großklein am 16. Juni 2015, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 3. August 2015 und kundgemacht am 6. August 2015, und die Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr 5.10 der Marktgemeinde Großklein, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Großklein am 1. August 2019, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. Oktober 2019 und kundgemacht am 25. Oktober 2019, soweit sich diese auf die Grundstücke Nr 23/1, 23/2 und 23/3, KG 66010 Goldes, beziehen, werden als gesetzwidrig aufgehoben.

3. Der Bebauungsplan "Forstbauer/Goldes" der Marktgemeinde Großklein, geltend für die Teilflächen der Grundstücke Nr 23/1, 23/2 und 23/3, KG 66010 Goldes, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Großklein am 19. Februar 2020 und kundgemacht am 21. Februar 2020, wird als gesetzwidrig aufgehoben.

II. Die Steiermärkische Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aussprüche im Landesgesetzblatt für die Steiermark verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss und Vorverfahren

1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur ZAHL E4464/2020 eine auf Art 144 B-VG gestützte Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1.1. Die im Anlassfall beteiligte Partei, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ist im Bereich Erdbau und Transport tätig. Die für diesen Verwendungszweck genützten Grundstücke Nr 23/1, 23/2 und 23/3, KG 66010 Goldes, Marktgemeinde Großklein, sind durch den Änderungsplan Nr 5.10 zum Flächenwidmungsplan Nr 5.00 der Marktgemeinde Großklein als "Sondernutzung im Freiland für Lagerplatz", als "Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr" und als "Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland" ausgewiesen. Der am 19. Februar 2020 beschlossene und am 7. März 2020 in Kraft getretene Bebauungsplan "Forstbauer/Goldes" der Marktgemeinde Großklein fußt auf dem geänderten Örtlichen Entwicklungskonzept Nr 5.04 sowie dem geänderten Flächenwidmungsplan Nr 5.10 der Marktgemeinde Großklein, beide genehmigt mit Bescheiden der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. Oktober 2019, beide in Kraft getreten am 9. November 2019. Im ursprünglichen Flächenwidmungsplan Nr 5.00 wurden annähernd die gleichen Flächen als "Sondernutzung im Freiland für Lagerplatz", als "Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr" und als "Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland" ausgewiesen.

1.2. Mit Eingabe vom 30. Oktober 2017 beantragte die im Anlassfall beteiligte Partei nachträglich die naturschutzrechtliche, die gewerberechtliche und die baurechtliche Bewilligung betreffend eine betriebliche Nutzung der oben genannten Grundstücke, die laut den damals geltenden raumordnungsrechtlichen Vorschriften (Örtliches Entwicklungskonzept Nr 5.00 und Flächenwidmungsplan Nr 5.00) teilweise als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland, teilweise als Sondernutzung im Freiland für Lagerplatz sowie zum Teil als Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr gewidmet waren.

1.3. Der Antrag der im Anlassfall beteiligten Partei bezog sich auf die Errichtung einer Lagerhalle zur Lagerung von Anhänger- und Fahrzeuganbauteilen, die Errichtung und den Betrieb einer Betriebstankstelle, das Aufstellen von drei Containern zur Lagerung von Reifen und Ersatzteilen für die betriebseigenen Fahrzeuge und das Aufstellen eines Mannschaftscontainers, die Errichtung und den Betrieb eines Zwischenlagers von Abbruch- und Bodenaushubmaterial, die Nutzungsänderung eines bestehenden Stallgebäudes zum Betrieb einer Betriebswerkstatt, das Aufstellen einer mobilen Brückenwaage und eines Öllagercontainers, die Errichtung eines Flugdaches für die Zwischenlagerung von Mähgut, Laub und Holz ohne Rinde, die Errichtung von Fahrzeugabstellflächen, die Errichtung von Lagerflächen für die Zwischenlagerung von Bodenaushubmaterial, die Aufbereitung von Recyclingmaterial und den Betrieb einer Brecher- und Siebanlage. Die im Anlassfall beschwerdeführende Partei erhob als Anrainerin Einwendungen.

1.4. Mit Bescheid vom 1. April 2019 erteilte die Bezirkshauptmannschaft Leibnitz unter Spruchpunkt I. die naturschutzrechtliche Bewilligung und unter Spruchpunkt II. gemäß den Bestimmungen der §29 Abs1 und 9 iVm §19 des Stmk BauG 1995 und §1 Abs1 lfd der Bau-Übertragungsverordnung 2013 die beantragte Baubewilligung.

Begründend wurde auf die Bauverhandlungen vom 7. Dezember 2017, 22. März 2018 und 24. Jänner 2019 sowie auf die in diesen Verhandlungen von den Sachverständigen der einzelnen Fachgebiete abgegebenen Beschreibungen und vorgeschlagenen Auflagen verwiesen.

Mit Bescheid vom 3. April 2019 erteilte die Bezirkshauptmannschaft Leibnitz die beantragte Betriebsanlagengenehmigung. Das naturschutz- und baurechtliche Verfahren und das gewerbliche Anlagenprüfungsverfahren wurden im Übrigen unter einem und in einer einheitlichen Verhandlung durchgeführt.

1.5. Die im Anlassfall beschwerdeführende Partei er hob sowohl gegen den Baubewilligungsbescheid vom 1. April 2019 als auch gegen die Betriebsanlagengenehmigung vom 3. April 2019 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark.

1.6. Mit Erkenntnis vom 24. Jänner 2020 wies das Landesverwaltungsgericht Steiermark gemäß §28 Abs1 VwG VG sowie §§74 und 77 GewO 1994 die Beschwerde gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 3. April 2019 mit der Maßgabe ab, dass "[...] 1. das Projekt dahingehend eingeschränkt wird, dass der Radlader oder Bagger auf der Lagerfläche West nur 30 Minuten/Tag zum Einsatz kommt und auf der Lagerfläche West nur Material mit einer Körnung bis max. 0 - 63 mm (0/63) zwischengelagert wird, 2. der mit Vidierungsvermerk der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz versehene Plan 'Lageplan der ZT-Jereb vom 09.10.2017, GZ: 15_0402, Einlage: 3, ersetzt wird durch den Lageplan der ZT-Jereb vom 15.01.2020, GZ: 15_0402, Einlage: 3', und 3. die Betriebsbeschreibung wie folgend ausgeführt zu lauten hat, [...]".

1.7. Mit dem im Anlassfall angefochtenen Erkenntnis vom 5. November 2019 gab das Landesverwaltungsgericht Steiermark der Beschwerde gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 1. April 2019 insoweit Folge, "[...] als dem Bauvorhaben auf Grundlage der Projektänderung vom 22.11.2019, wonach der Radlader oder Bagger auf der Lagerfläche West nur 30 Minuten am Tag zum Einsatz kommt und auf der Lagerfläche West nur Material mit einer Körnung bis maximal 0-63 mm (0/63) zwischengelagert wird, und im Übrigen auf Grundlage des Einreichplanes der ZT-Jereb vom 06.10.2020, GZ: 15_0402, und der Betriebsbeschreibung, GZ: 15_0402, vom 25.05.2020 die Baubewilligung erteilt wird [...]. Darüber hinaus wies das Landesverwaltungsgericht Steiermark die Beschwerde als unbegründet ab.

2. Bei der Behandlung der gegen diese Entscheidung gerichteten Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der im Spruch näher bezeichneten Verordnungen der Marktgemeinde Großklein, insoweit Festlegungen für die Grundstücke Nr 23/1, 23/2 und 23/3, KG 66010 Goldes, getroffen werden, entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, diese Verordnungsbestimmungen von Amts wegen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen.

Der Verfassungsgerichtshof beschloss das Verordnungsprüfungsverfahren auf das Wesentliche zusammengefasst wegen des Bedenkens, dass eine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme im Rahmen der Grundlagenforschung sowohl bei Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes als auch bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes nicht stattgefunden habe, weil die raumordnungsrelevanten Umstände eines auf den Grundflächen bestehenden ausgedehnten, offenkundig bewilligungsbedürftigen Betriebes nicht näher erhoben und im Hinblick auf ihre Widmung bewertet worden seien. Weiters hegte der Verfassungsgerichtshof das Bedenken, dass die für die Grundstücke festgelegten Widmungen willkürlich sein könnten, weil sie in erster Linie dazu zu dienen scheinen, eine bereits vor der Widmung bestehende rechtswidrige Nutzung zu legalisieren.

Die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes richteten sich zunächst gegen die mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr 5.00 und dem Flächenwidmungsplan Nr 5.00 hinsichtlich der angeführten Grundstücke festgelegten Widmungen. Weil diese Widmungen aber auch mit den Änderungsplänen Nr 5.04 und Nr 5.10 der Kategorie nach im Wesentlichen fortgeführt worden sein dürften, prüfte der Verfassungsgerichtshof daher auch die Gesetzmäßigkeit dieser Änderungen der planlichen Festlegungen sowie des in deren Folge erlassenen Bebauungsplanes. Der Verfassungsgerichtshof ging davon aus, dass die in Prüfung gezogenen Verordnungen im Hinblick auf die Bedenken als Einheit zu betrachten sein könnten.

3. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Großklein hat die Akten betreffend das Zustandekommen der in Prüfung gezogenen Verordnungen vorgelegt und eine Äußerung erstattet, in der den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken entgegengetreten wird.
4. Die Steiermärkische Landesregierung hat eine Äußerung erstattet, in der den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken ebenfalls entgegengetreten wird.
5. Die im Anlassfall beschwerdeführende Partei hat als beteiligte Partei eine Äußerung erstattet, in der sie den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken entgegtritt.

II. Rechtslage

1. Der Entwurf des in Prüfung gezogenen Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr 5.00 wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Großklein vom 17. Juli 2009 aufgelegt. Dies hat gemäß der Übergangsbestimmung des §67 Abs3 Z2 des Gesetzes vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG), LGBI 69/2010 zur Folge, dass auf das Verfahren weiterhin die Vorschriften des Gesetzes vom 25. Juni 1974 über die Raumordnung im Lande Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974), LGBI 127/1974, idF LGBI 89/2008 anzuwenden waren. Die maßgeblichen Vorschriften lauteten auszugsweise:

"§18

Aufgabe

Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist es, insbesondere

1. auf Grund der Bestandsaufnahme die örtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Gemeindegebietes aufzustellen und der Entwicklung anzupassen;

2. – 3. [...]"

"§21

Örtliches Entwicklungskonzept

(1) Zur Festlegung der langfristig, aufeinander abgestimmten Entwicklungsziele und als Grundlage für weitere Planungen hat jede Gemeinde durch Verordnung ein örtliches Entwicklungskonzept aufzustellen und fortzuführen, wobei eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden vorzunehmen ist. Gemeinden, die gemäß §20 zu einer Raumordnungsgemeinschaft (Gemeindekooperation) zusammengeschlossen sind, haben ihre örtlichen Entwicklungskonzepte aufeinander abzustimmen und sodann in Form eines einheitlichen Gesamtkonzeptes, welches sich auf das Gebiet der Raumordnungsgemeinschaft bezieht, aufzustellen und fortzuführen. Im örtlichen Entwicklungskonzept sind ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und unter Bedachtnahme auf überörtliche Planungen die raumbedeutsamen Maßnahmen zur Errichtung dieser Entwicklungsziele sowie deren zeitliche Reihenfolge aufzunehmen. Das örtliche Entwicklungskonzept hat auf einen Planungszeitraum von zumindest 15 Jahren abzustellen und darf nur bei wesentlicher Änderung der Planungsvoraussetzungen geändert werden.

(2) Im örtlichen Entwicklungskonzept sind rechtswirksame Planungen des Bundes und Landes zu berücksichtigen.

(3) Im örtlichen Entwicklungskonzept ist jedenfalls der Baulandbedarf für den Sektor Wohnen und, wenn auf der Basis nachvollziehbarer Prognosen sowie der überörtlichen Planung möglich, auch für die Sektoren Gewerbe, Industrie, Handelseinrichtungen und -Tourismus für den Planungszeitraum abzuschätzen. Das örtliche Entwicklungskonzept hat jedenfalls eine zeichnerische Darstellung für das gesamte Gemeindegebiet zu enthalten. In diesem Entwicklungsplan sind die Funktionen der einzelnen Teilräume, die Entwicklungsrichtungen und Entwicklungsgrenzen von Baugebieten sowie eine inhaltliche und zeitliche Prioritätensetzung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu bestimmen. Gegebenenfalls sind besondere Standorte für Wohnen, Handel, Gewerbe und Industrie (u. a. Siedlungsschwerpunkte, Bereiche mit Nutzungseinschränkungen und deren Pufferzonen und besonderes schützenwerte Bereiche (z. B. Ruhezonen und andere Vorrang- und Eignungszonen) festzulegen. Die Landesregierung kann nähere Bestimmungen über die Form und den Maßstab der zeichnerischen Darstellung und über die in dieser Darstellung zu verwendenden Planzeichen durch Verordnung festlegen. Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist vorzunehmen; der Inhalt der Entwicklungspläne dieser Gemeinden hat entlang der Gemeindegrenzen ersichtlich gemacht zu werden.

(4) Der Aufbau des örtlichen Entwicklungskonzeptes soll dem des regionalen Entwicklungsprogrammes gemäß §10 entsprechen.

(5) Zur Erreichung der Entwicklungziele der Gemeinde können in Ergänzung des örtlichen Entwicklungskonzeptes für einzelne Sachbereiche (Sachbereichskonzepte), wie insbesondere für Energiewirtschaft (z. B. Energiekonzepte), Abwasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Verkehr, Umweltschutz, Zonen im Sinne §23 Abs18 sowie die umgebenen Gefährdungsbereiche u. dgl. erlassen werden.

(5a) Gemeinden, die in einem Entwicklungsprogramm gemäß §8 Abs9 als Vorranggebiete zur lufthygienischen Sanierung in bezug auf die Luftschatstoffemissionen von Raumheizungen angewiesen sind, sind verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Entwicklungsprogrammes kommunale Energiekonzepte gemäß Abs5 zu erlassen, in denen jedenfalls die Entwicklungsmöglichkeiten einer Fernwärmeverversorgung für das Gemeindegebiet oder Teile desselben (Fernwärmebauplan) darzustellen sind. Andere Maßnahmen zur lufthygienischen Sanierung dürfen von der Gemeinde nur dort vorgesehen werden, wo der Fernwärmearausbau technisch undurchführbar oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Vorhandene kommunale Energiekonzepte sind hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten der Fernwärmeverversorgung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

(6) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus dem Wortlaut und den erforderlichen zeichnerischen Darstellungen. Dem örtlichen Entwicklungskonzept ist ein Erläuterungsbericht anzuschließen. Soweit ein Widerspruch zwischen dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung besteht, gilt der Wortlaut. Der Erläuterungsbericht hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme die planerischen Überlegungen für die Festlegung im örtlichen Entwicklungskonzept und die erforderlichen Unterlagen im Sinne des §3 Abs3 bis 8 zu enthalten.

(7) Über die Auflage des Entwurfes eines örtlichen Entwicklungskonzeptes oder eines Sachbereichskonzeptes hat der Gemeinderat mit Zweidrittelmehrheit zu beschließen. §29 Abs3 gilt sinngemäß. Bei Erforderlichkeit einer Umweltprüfung (§3 Abs3 und 4) ist der Umweltbericht (§3a), bei Nichterforderlichkeit einer Umweltprüfung (§3 Abs4 und 5) die Begründung hiefür, zusammen mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zur Einsicht aufzulegen. Bei Erforderlichkeit einer Umweltprüfung (§3 Abs3 und 4) muss das örtliche Entwicklungskonzept samt Umweltbericht, bei Nichterforderlichkeit einer Umweltprüfung (§3 Abs4 und 5) kann das örtliche Entwicklungskonzept allen Gemeindemitgliedern und anderen betroffenen natürlichen und juristischen Personen in einer öffentlichen Versammlung vorgestellt werden. Jedermann ist Gelegenheit zur Abgabe einer Einwendung oder Stellungnahme zu geben. Die Verständigung hat in geeigneter Form zu erfolgen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme im Internet zu ermöglichen. Bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auch außerhalb des Landesgebietes sind die davon betroffenen Nachbarländer gesondert zur Abgabe einer Stellungnahme unter Gewährung einer angemessenen Frist einzuladen. Für das weitere Verfahren sind die Bestimmungen des §29 Abs5 und 6 sinngemäß anzuwenden.

(8) Das beschlossene örtliche Entwicklungskonzept ist mit den dazugehörigen Unterlagen unter Anchluss einer Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates der Landesregierung in zweifacher Ausfertigung unverzüglich zur Genehmigung vorzulegen. Die Landesregierung hat über das örtliche Entwicklungskonzept nach Prüfung der vollständig vorgelegten Unterlagen mit Bescheid zu entscheiden.

(9) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn einer der Versagungsgründe im Sinne des §29 Abs9 vorliegt. Für das weitere Verfahren sind die Bestimmungen des §29 Abs10 und 11 sinngemäß anzuwenden."

"§25

Freiland

(1) – (2) [...]

(3) Im Freiland dürfen

1. nur Neu- und Zubauten errichtet werden,
 - a) die für eine bestimmungsgemäße Nutzung gemäß Abs2 Z1 oder
 - b) für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind oder
 - c) wenn ein Auffüllungsgebiet festgelegt ist;

2. 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;

3. Änderungen des Verwendungszweckes bewilligt werden

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

b) bei sonst rechtmäßig bestehenden Gebäuden, wenn der bisherige Nutzungscharakter des Gebäudes überwiegend erhalten bleibt.

Die Änderung des Verwendungszweckes ist nur bei Gebäuden zulässig, die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle rechtmäßig errichtet wurden. Zubauten für die neue Nutzung sind nicht zulässig;

4. – 5. [...]

(4) – (5) [...]

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

1. Neu- und Zubauten gemäß Abs3 Z1 lita und c,

2. Neubauten gemäß Abs3 Z1 litb und Abs5 Z2, wenn die Größe der für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen unter 5 ha liegt,

3. Zubauten gemäß Abs3 Z1 litb, wenn dadurch die bestehende Geschoßfläche um mehr als 50 Prozent erweitert werden, und

4. Verwendungszwecksänderungen gemäß Abs3 Z3."

2. Der Entwurf des in Prüfung gezogenen Flächenwidmungsplanes Nr 5.00 wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Großklein vom 5. Juli 2012 aufgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG), LGBI 69/2010, idF LGBI 44/2012 anzuwenden sind. §25 Abs1 und Abs2, §26 Abs1 bis Abs4, §28, §30 Abs1 Z4 und Z5, §32, §33 Abs1 bis Abs4 entsprechen im Wortlaut (abgesehen von sprachlichen Korrekturen in §30 Abs1 Z5 lita und litb) den entsprechenden Bestimmungen des Gesetzes vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG), LGBI 69/2010, idF LGBI 117/2017.

3. Die auf die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr 5.04, den Flächenwidmungsplan Nr 5.10 sowie den Bebauungsplan "Forstbauer/Goldes" anzuwendenden Bestimmungen des Gesetzes vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG), LGBI 69/2010, idF LGBI 117/2017 lauteten auszugsweise:

"3. Teil

Örtliche Raumordnung

1. Abschnitt

Allgemeines zur örtlichen Raumordnung

§19

Aufgaben

Aufgaben der örtlichen Raumordnung sind insbesondere

1. auf Grund der Bestandsaufnahme die örtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Gemeindegebietes aufzustellen, anzupassen und zu entwickeln;

2. raumbedeutsame Maßnahmen der Gemeinde sowie anderer Planungsträger und Unternehmen besonderer Bedeutung unter Zugrundelegung der Raumordnungsgrundsätze aufeinander abzustimmen (Koordinierung);

3. bei der Raumordnung und den Fachplanungen des Bundes und des Landes sowie bei der Raumordnung der

angrenzenden Gemeinden auf die Wahrung der Belange der örtlichen Raumordnung der Gemeinde hinzuwirken. Insbesondere sind die strategischen Lärmkarten und die Aktionspläne, die auf Grund von Vorschriften betreffend Umgebungslärm erlassen wurden, zu berücksichtigen."

"2. Abschnitt

Örtliches Entwicklungskonzept

§21

Örtliches Entwicklungskonzept

(1) Jede Gemeinde hat zur Festlegung der langfristigen, aufeinander abgestimmten Entwicklungsziele und als Grundlage für weitere Planungen durch Verordnung ein örtliches Entwicklungskonzept aufzustellen und fortzuführen.

(2) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus dem Wortlaut und dem Entwicklungsplan. Soweit ein Widerspruch zwischen dem Wortlaut und den planlichen Darstellungen besteht, gilt der Wortlaut.

(3) Zur Begründung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen. Der Erläuterungsbericht hat zu enthalten:

1. die Zusammenfassung der räumlichen Bestandsaufnahme,

2. die Veränderungen im Vergleich (Differenzplan),

3. die Erläuterungen zum Entwicklungsplan,

4. die Sachbereiche,

5. die allenfalls erforderlichen Sachbereichskonzepte zur Erreichung der Entwicklungsziele für einzelne Sachbereiche, wie insbesondere für die Energiewirtschaft (z. B. Energiekonzepte), die Abwasserwirtschaft, die Abfallwirtschaft, den Verkehr, den Umweltschutz, sowie den angemessenen Sicherheitsabstand und

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

(4) [...]"

"§24

Verfahren zur Erlassung und Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes

(1) Der Gemeinderat hat die Auflage des Entwurfes zur Erstellung oder Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes zu beschließen. Der Beschluss hat insbesondere zu enthalten:

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 Abs5.

(2) Dieser Beschluss ist durch Anschlag an der Amtstafel, in der Landeshauptstadt Graz zusätzlich durch einmalige Verlautbarung im Amtsblatt kundzumachen. Der Inhalt des Beschlusses soll auch sonst ortsüblich und zweckmäßig bekannt gemacht werden. In der Kundmachung ist die Dauer der Auflage kalendermäßig zu bestimmen.

(3) Von dieser Beschlussfassung sind so rasch wie möglich schriftlich (oder elektronisch hinsichtlich der Stellen nach Z2 bis 7) zu benachrichtigen:

1. die für Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung zuständige Fachabteilung des Amtes der Landesregierung unter Anschluss aller aufgelegten Unterlagen,

2. die benachbarten Gemeinden,

3. die Wirtschaftskammer,

4. die Landwirtschaftskammer,

5. die Arbeiterkammer Steiermark,

6. die Steiermärkische Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft,
7. die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes, die von der Landesregierung nach Maßgabe der von diesen wahrzunehmenden Aufgaben durch Verordnung festzulegen sind, soweit sie davon betroffen sind,
8. bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auch außerhalb des Landesgebiets die davon betroffenen Nachbarländer.

(4) Der Entwurf einschließlich des Erläuterungsberichtes ist während der gesamten Auflagedauer im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten auch in allgemein zugänglicher elektronischer Form (z. B. Internet) zu veröffentlichen. Bei Erforderlichkeit einer Umweltprüfung (§4 Abs1 und 2) ist der Umweltbericht (§5), bei Nichterforderlichkeit einer Umweltprüfung (§4 Abs2 und 3) die Begründung hierfür zusammen mit dem örtlichen Entwicklungskonzept aufzulegen.

(5) Das örtliche Entwicklungskonzept muss allen Gemeindemitgliedern und anderen betroffenen natürlichen und juristischen Personen innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Beginn der Auflage in einer öffentlichen Versammlung vorgestellt werden. Bei Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann davon abgesehen werden, sofern keine Umweltprüfung (§4 Abs1 und 2) durchzuführen ist.

(6) – (14) [...]"

"3. Abschnitt

Flächenwidmungsplan

§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) – (4) [...]"

"§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 Wohnbau land 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 Wohnbau landbedarfs 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) – (8) [...]"

"§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."

"§30

Baugebiete

(1) Als Baugebiete kommen in Betracht:

1. – 3. [...]

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. – 10. [...]

(2) – (9) [...]"

"§32

Verkehrsflächen

(1) Als Verkehrsflächen sind solche Flächen festzulegen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind. Dazu gehören auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie die für Versorgung der Verkehrsteilnehmer erforderlichen Flächen und Einrichtungen.

(2) Verkehrsflächen, deren Festlegung im Flächenwidmungsplan nicht möglich oder zweckmäßig ist, sind im Bebauungsplan festzulegen."

"§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 einzubezogen 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 Gesamtheit 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) – (7) [...]"

"4. Abschnitt

Bebauungsplanung

§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) – (3) [...]

(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. [...]

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. [...]

(5) – (8) [...]"

"§41

Inhalt der Bebauungsplanung

(1) In den Bebauungsplänen sind jedenfalls ersichtlich zu machen und festzulegen (Mindestinhalt):

1. Ersichtlichmachungen:

- a) Inhalt des allenfalls erstellten räumlichen Leitbildes, soweit darstellbar;
- b) Inhalt des Flächenwidmungsplanes, soweit relevant;
- c) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Übernahme der Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan;
- d) Grundstücksgrenzen: Bestand nach Katastermappe (mit Ergänzungen nach Naturstandsaufnahme inklusive Höhenschichten);

2. Festlegungen:

- a) Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebietes, Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;
- b) Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchlinien, Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche;
- c) Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen;
- d) Freiflächen und Grünanlagen: Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung;
- e) private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung;
- f) Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen;
- g) Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;
- h) Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen;
- i) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrades.

(2) – (3) [...]"

"5. Abschnitt

Fortführung

§42

Fortführung der örtlichen Raumordnung

(1) Die örtliche Raumordnung ist nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes (§21) und des Flächenwidmungsplanes (§25) nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen.

(2) Der Bürgermeister hat spätestens alle zehn Jahre aufzufordern, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes einzubringen (Revision). Diese Frist ist jeweils vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des durch die letzte Revision geänderten Planungsinstrumentes zu berechnen. Diese Aufforderung hat insbesondere zu enthalten:

1. eine kalendermäßig genau bezeichnete Frist, die mindestens acht Wochen von der Kundmachung an gerechnet betragen muss, innerhalb der jedes Gemeindemitglied sowie jede physische und juristische Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, Bauvorhaben und sonstige Planungsinteressen sowie Planungsanregungen dem Gemeindeamt (Magistrat) schriftlich bekannt geben kann,
2. die Aufforderung, dass Eigentümer von Grundstücken, deren Verwendung als Vorbehaltstyp möglich ist, diese Grundstücke der Gemeinde zum Kauf anbieten sollen.

(3) – (11) [...]"

4. Die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 20. Dezember 2012, mit der für bestimmte Gemeinden die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches auf dem Gebiet der örtlichen Baupolizei auf staatliche Behörden des Landes übertragen wird (Bau-Übertragungsverordnung 2013), LGBI 1/2013, idF LGBI 73/2019 lautete auszugsweise:

"§2

Übertragene Angelegenheiten

(1) Die Übertragung umfasst – die Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung und zur Baufreistellung, – die Angelegenheiten der Baudurchführung und Bauaufsicht und – die baupolizeilichen Maßnahmen. Von der Übertragung ausgenommen sind die Angelegenheiten nach §7 Abs3 und Abs6, §11 Abs4 und §18 des Steiermärkischen Baugesetzes – Stmk BauG, LGBI Nr 59/1995.

(2) Die Übertragung gilt nur für bauliche Anlagen, für die eine gewerbebehördliche Genehmigung erforderlich ist.

(3) Bei einer Mischnutzung gilt die Übertragung nur, wenn die erfassten baulichen Anlagen überwiegend gewerblichen Zwecken dienen. Die überwiegende Zweckwidmung ist anhand der beabsichtigten Nutzflächen, bei gleichen Nutzflächen anhand der Kubaturen, zu beurteilen.

§3

Mitteilungspflicht des Bürgermeisters

Der Gemeinde gemeldete oder von ihr wahrgenommene Missstände sind vom Bürgermeister unverzüglich der Bezirkshauptmannschaft mitzuteilen, wenn sie von der Übertragung erfasste bauliche Anlagen betreffen."

5. Die naturschutzrechtliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

5.1. Die anzuwendende Bestimmung des Gesetzes vom 16. Mai 2018 über den Schutz und die Pflege der Natur (Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017 – StNSchG), LGBI 71/2017, idF LGBI 87/2019 lautet:

"§8

Landschaftsschutzgebiete

(1) Gebiete, die

1. besondere landschaftliche Schönheiten oder Eigenarten aufweisen oder
2. im Zusammenwirken von Nutzungsart und Bauwerken als Kulturlandschaft von seltener Charakteristik sind, können durch Verordnung der Landesregierung zu Landschaftsschutzgebieten erklärt werden.

(2) In der Verordnung sind neben der Abgrenzung des Schutzgebietes der Gegenstand, der Zweck und die Ziele des Schutzes unter Berücksichtigung des sich aus Abs1 ergebenden Erholungswertes sowie die nach dem Schutzzweck erforderlichen Beschränkungen festzulegen.

(3) In Landschaftsschutzgebieten bedürfen außerhalb geschlossener Ortschaften und des Bereiches von eiszeitlich entstandenen Seen und Weihern sowie natürlich fließenden Gewässern einer Bewilligung:

1. Bodenentnahmen (Steinbrüche, Lehm-, Sand-, Schotter- und Torfgewinnungsanlagen, Abbau von Lagerstätten u. dgl.) oder die Ausweitung bestehender Gewinnungsstätten;

2. die Errichtung von nicht im Bauland liegenden Bauten und Anlagen, ausgenommen Ansitzeinrichtungen, Fütterungen sowie Bauten und Anlagen, die für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung unerlässlich sind;

3. Erdbewegungen, die nicht im Zusammenhang mit der Errichtung von Bauten und Anlagen stehen, sofern sie Beeinträchtigungen im Sinn des §3 Abs1 zur Folge haben;

4. die dauerhafte Beseitigung von Flurgehölzen oder Hecken abseits von Hausgärten."

5.2. Die anzuwendende Bestimmung der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 26. Februar 2001 über die Erklärung von Gebieten des südsteirischen Weinlandes zum Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet Nr 35 – südsteirisches Weinland), LGBl 12/2001, lautet:

"§1

(1) Im Bereich des südweststeirischen Weinlandes wird ein in den Gemeinden Arnfels, Berghausen, Ehrenhausen, Eichberg-Trautenburg, Gamlitz, Glanz an der Weinstraße, Gleinstätten, Großklein, Heimschuh, Kaindorf, Kitzeck im Sausal, Leutschach, Oberhaag, Pistorf, Ratsch an der Weinstraße, St. Andrä-Höch, St. Johann im Saggautal, Schloßberg, Seggauberg, Spielfeld, Straß, Sulztal an der Weinstraße, Tillmitsch, Vogau, Wagna, politischer Bezirk Leibnitz, gelegenes Gebiet zum Zweck der Erhaltung seiner besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart, seiner seltenen Charakteristik und seines Erholungswertes zum Landschaftsschutzgebiet nach dem Steiermärkischen Naturschutzgesetz 1976 erklärt. Dieses Gebiet wird als Landschaftsschutzgebiet Nr 35 (südweststeirisches Weinland) bezeichnet.

(2) Die Abgrenzung des Schutzgebietes erfolgt durch planliche Darstellung (Anlage).

(3) Die Anlage wird durch Auflage zur öffentlichen Einsichtnahme kundgemacht. Die Einsicht kann während der Amtsstunden vorgenommen werden

- beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Rechtsabteilung 6),
- bei der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz und
- bei den im §1 Abs1 genannten Gemeinden."

6. Die anzuwendenden Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl 194/1994, idFBGBl I 65/2020 lauten auszugsweise:

"§2

(1) Dieses Bundesgesetz ist – unbeschadet weiterer ausdrücklich angeordneter Ausnahmen durch besondere bundesgesetzliche Vorschriften – auf die in den nachfolgenden Bestimmungen angeführten Tätigkeiten nicht anzuwenden:

1. die Land- und Forstwirtschaft (Abs2 und 3);
2. die Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft (Abs4);
3. – 25. [...]

(2) – (3a) [...]

(4) Unter Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne dieses Bundesgesetzes (Abs1 Z2) sind zu verstehen:

1. die Verarbeitung und Bearbeitung überwiegend des eigenen Naturproduktes unter der Voraussetzung, daß der Charakter des jeweiligen Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gewahrt bleibt; die Be- und Verarbeitung kann auch durch einen befugten Gewerbetreibenden im Lohnverfahren erfolgen; der Wert der allenfalls

mitverarbeiteten Erzeugnisse muß gegenüber dem Wert des bearbeiteten oder verarbeiteten Naturproduktes untergeordnet sein;

2. das Verarbeiten von Wein zu Sekt (Obstschaumwein), wenn dies durch einen gewerblich befugten Schaumweinerzeuger im Lohnverfahren erfolgt;

3. der Abbau der eigenen Bodensubstanz;

4. Dienstleistungen, ausgenommen Fuhrwerksdienste (Z5 und 6), mit land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen Betrieb verwendet werden, für andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben oder einem angrenzenden Verwaltungsbezirk; mit Mähdreschern vorgenommene Dienstleistungen nur für landwirtschaftliche Betriebe in demselben Verwaltungsbezirk oder in einer an diesen Verwaltungsbezirk angrenzenden Ortsgemeinde; Dienstleistungen a) zur Kulturpflege im ländlichen Raum (Mähen von Straßenrändern und -böschungen sowie von öffentlichen Grünflächen, Pflege von Biotopen, Kulturpflege der Rasenflächen von Sportanlagen, Stutzen von Hecken im Zusammenhang mit den vorstehend angeführten Tätigkeiten, Abtransport des bei diesen Tätigkeiten anfallenden Mähgutes usw.);

b) zur Verwertung von organischen Abfällen (Sammeln und Kompostieren von fremden, kompostierbaren Abfällen mit den in der Land- und Forstwirtschaft üblichen Methoden),

c) für den Winterdienst (Schneeräumung, einschließlich Schneetransport und Streuen von Verkehrsflächen, die hauptsächlich der Erschließung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundflächen dienen);

5. Fuhrwerksdienste mit hauptsächlich im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendeten selbstfahrenden Arbeitsmaschinen, Zugmaschinen, Motorkarren und Transportkarren, die ihrer Leistungsfähigkeit nach den Bedürfnissen des eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes entsprechen, für andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben Verwaltungsbezirk oder in einer an diesen Verwaltungsbezirk angrenzenden Ortsgemeinde zur Beförderung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, von Gütern zur Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke oder von Gütern, die der Tierhaltung dienen, zwischen Wirtschaftshöfen und Betriebsgrundstücken oder zwischen diesen und der nächstgelegenen Abgabe-, Übernahme-, Verarbeitungs- oder Verladestelle;

6. Fuhrwerksdienste mit anderen als Kraftfahrzeugen sowie das Vermieten und Einstellen von Reittieren; wird die landwirtschaftliche Einstellpferdehaltung gemäß Abs3 Z4 als Urproduktion und nicht als Nebengewerbe ausgeübt, ist lediglich das Einstellen von anderen Reittieren als Einstellpferden im Nebengewerbe möglich.

7. das Vermieten von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendet werden, an andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben oder in einem angrenzenden Verwaltungsbezirk für andere als Beförderungszwecke;

8. das Vermieten von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen land- und forstwirtschaftlichen

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at