

## Vorblatt

### 1. Anlass und Zweck der Neuregelung:

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz wurde seit seiner Erlassung im Jahre 1974 bisher 20x geändert. Durch verschiedene anzuwendende Rechtsstände ist sowohl in der Landesverwaltung, als auch bei den Gemeinden des Landes Steiermark ein stark erhöhter Aufwand mit jeder zusätzlichen Novelle festzustellen. Weiters ist durch die zahlreichen Überarbeitungen eine durchgängige Klarheit und Abstimmung nicht im ausreichenden Maße mehr vorhanden.

Daher wurde eine gesamtheitliche Überarbeitung des Gesetzes vorgenommen. Dabei stand nicht so sehr im Vordergrund, alles Bisherige über Bord zu werfen und ein gänzlich neues Gesetz zu gestalten, sondern auf Basis des bestehenden Raumordnungsgesetzes alle im Laufe der Zeit entstandenen Ungereimtheiten bzw. Widersprüche aufzulösen, notwendige Klarstellungen zu geben und Bereinigungen durchzuführen, aber auch darüber nachzudenken, inwieweit man die Gemeinden und die Landesverwaltung durch gezielte geänderte Bestimmungen entlasten kann und dabei den hohen Qualitätsanspruch der Steirischen Raumordnung und Raumplanung beibehalten bzw. wiederherstellen kann.

### 2. Wesentliche Inhalte - Neu:

Einführung eines Rauminformationssystems; Überarbeitung der Bestimmungen über den Raumordnungsbeirat und den AROB (nunmehr Raumordnungsgremium);

Ausweisungen von Geruchsschwellenabständen und Belästigungsbereichen bei Tierhaltungsbetrieben ab einer Größe der Geruchszahl von  $G=20$ ; Erfordernis einer Grundumlegung oder Grenzänderung als eigene Kategorie des Aufschließungsgebietes; Anpassung von Baugebietsdefinitionen (z. B. Gewerbegebiete, Dorfgebiete); Überarbeitung der Freilandbestimmung: Neustrukturierung, Sondernutzungen mit möglichen Gestaltungsfestlegungen (Bebauungsplan), Neuregelung der Auffüllungsgebiete; Neufassung der Bestimmungen über die Bebauungsplanung (Verfahren und inhaltlich), Wegfall der Bebauungsrichtlinien; Straffung und Vereinfachung der Verfahrensbestimmungen; Wahlmöglichkeit zwischen Auflage und Anhörung bei Flächenwidmungsplanänderungen; Entfall des Genehmigungsvorbehaltes der Landesregierung bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzeptes außerhalb der Revision (vereinfachtes Verfahren); Verlängerung des Revisionszeitraumes von fünf auf zehn Jahre; Einführung der Möglichkeit für die Gemeinden, Planungskosten- und Aufschließungskostenverträge abzuschließen; Einführung einer Bewilligungspflicht bei Vereinigungen von Grundstücken;

### 3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

### 4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Mit diesem Gesetz werden folgende Richtlinien umgesetzt:

1. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie);
2. Richtlinie 2003/4/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 28. Jänner 2003 über den Zugang der Öffentlichkeit zu Umweltinformationen;
3. Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003, mit der die Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (SEVESO-II-Richtlinie) geändert wird;
4. Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, Abl. Nr. L 189 vom 18. 07. 2002, S. 12.

**5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:**

Ziel der Überarbeitung des Gesetzes war es, auf den Ebenen der Landesverwaltung und der Gemeinden den finanziellen, als auch den Arbeits- und Verwaltungsaufwand zu senken. Das neue Gesetz enthält Regelungsbereiche, die für das Land und die Gemeinden eine Kostensenkung erwarten lassen, und insbesondere einen Regelungsbereich, der für eine Anzahl von Gemeinden eine Kostenerhöhung zur Folge hat.

Eine Kostensenkung für das Land und die Gemeinden kann insbesondere durch vorgesehene Vereinfachungen von Verwaltungsabläufen (z. B. § 39) und durch die vorgesehene Verlängerung des Revisionszeitraumes von fünf auf zehn Jahre (§ 42) sowie für die Gemeinden durch die Einführung der Möglichkeit, Planungskosten- und Aufschließungskostenverträge abzuschließen (§ 43), erwartet werden.

Dem steht allerdings die vorgesehene Neueinführung der Bestimmung über Tierhaltungsbetriebe gegenüber (§ 27), wodurch die Gemeinden verpflichtet werden, bei Tierhaltungsbetrieben ab einer Größe der Geruchszahl  $G = 20$  im Flächenwidmungsplan Schutzbereiche auszuweisen. Dadurch muss eine Kostenerhöhung für die Grundlagenforschung bzw. rechnerische Ermittlung der Geruchszahlen für jene Gemeinden angenommen werden, in denen solche Tierhaltungsbetriebe bestehen. Diese Arbeiten werden in jüngster Zeit im Rahmen der Revisionen von örtlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen bereits geleistet und können diese Kosten bei Unterstützung der Gemeinden im Hinblick auf die Ermittlung der Rechtsbestände der Tierhaltungsbetriebe in einem moderaten Rahmen gehalten werden.

## Erläuterungen

### I. Allgemeiner Teil

#### 1. Anlass und Zweck der Neuregelung, Kompetenzlage:

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz wurde seit seiner Erlassung im Jahre 1974 bisher 20x geändert. Durch verschiedene anzuwendende Rechtsstände ist sowohl in der Landesverwaltung, als auch bei den Gemeinden des Landes Steiermark ein stark erhöhter Aufwand mit jeder zusätzlichen Novelle festzustellen. Weiters ist durch die zahlreichen Überarbeitungen eine durchgängige Klarheit und Abstimmung nicht im ausreichenden Maße mehr vorhanden.

Die in der ersten Jahreshälfte 2005 geplante 19. Novelle des ROG wurde aufgrund der nicht zustande gekommenen inhaltlichen Übereinstimmung im Landtagsunterausschuss, aber auch im Wissen um die zunehmende Komplexität mit jeder Novelle auf gemeinsamen Wunsch aller Parteienvertreter, der zuständigen Fachabteilung 13B und des damalig zuständigen Landesrates nicht mehr weiterverfolgt. Es wurde vereinbart, in der neuen Legislaturperiode einen Anlauf zu einer Gesamtüberarbeitung im Sinn einer Wiederverlautbarung des Raumordnungsgesetzes zu nehmen.

Mit 13.12.2005 erfolgte auch zusätzlich ein Landtagsbeschluss Nr. 13 für eine Überarbeitung des ROG im Bereich der Intensivtierhaltung.

Seitens Landesrat Ing. Manfred Wegscheider als zuständiger politischer Referent wurde daher an die Fachabteilung 13B als zuständige Dienststelle der Auftrag zu einer generellen Überarbeitung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 gegeben. Die Fachabteilung 13B ist verantwortlich für alle rechtlichen Agenden des Raumordnungsgesetzes sowie für die fachlichen Agenden der örtlichen Raumordnung. Insbesondere im Bereich der örtlichen Raumordnung gibt es dringenden Überarbeitungsbedarf in vielen Themenbereichen.

Für den Bereich der überörtlichen Raumordnung wurden in einer im Jahr 2008 vorgezogenen Novelle zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 89/2008, die Planungsinstrumente der überörtlichen Raumordnung überarbeitet, Verfahrensvereinfachungen vorgesehen, wie insbesondere Wegfall der Abfrage der Planungsinteressen bei beabsichtigter Erlassung oder Änderung eines Entwicklungsprogrammes. Weiters wurde die Bildung von Kleinregionen (kleinregionales Entwicklungskonzept) geregelt und die regionalen Planungsbeiräte durch die Regionalversammlungen und den Regionalvorständen ersetzt.

Ziel der Überarbeitung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 war es, sowohl auf der Ebene der Landesverwaltung als auch bei den Gemeinden den finanziellen, als auch den Arbeits- und Verwaltungsaufwand zu senken.

Die Steirischen Gemeinden können keine weiteren Kostenerhöhungen für die Leistungen der Raumplanung und Raumordnung tragen, so dass das Ziel der Überarbeitung mittelfristig eine spürbare Entlastung der Gemeinden sein musste. Dies kann durch eine Vereinfachung und Beschleunigung der Raumordnungs-Verfahren, aber auch durch eine Ausweitung des autonomen Wirkungsbereiches der Gemeinden insbesondere auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes erfolgen. Auch gemeindeverwaltungsinterne Arbeitserleichterungen können zu Einsparungen führen.

Auf der Ebene der Landesverwaltung sind durch die angespannte Personalsituation und den in der Vergangenheit enorm gestiegenen Arbeitsaufwand in der Raumplanung (z.B. durch die notwendige Übernahme von EU-Richtlinien in die Raumplanung) keine weiteren Ressourcen für eine Ausweitung der Verwaltungsaufgaben vorhanden, so dass primär an einer Vereinfachung der Abläufe gearbeitet werden musste. Die wesentliche Aufgabe der landesinternen Raumplanung soll in Zukunft sein, die strategische Zielrichtung vorzugeben und die Beratung für die betroffenen Gemeinden und Regionen zu übernehmen und damit in der Gesamtheit öffentliche Mittel einzusparen.

Daher wurde eine gesamtheitliche Überarbeitung des Gesetzes vorgenommen. Dabei stand nicht so sehr im Vordergrund, alles Bisherige über Bord zu werfen und ein gänzlich neues Gesetz zu gestalten, sondern auf Basis des bestehenden Raumordnungsgesetzes alle im Laufe der Zeit entstandenen Ungereimtheiten bzw. Widersprüche

aufzulösen, notwendige Klarstellungen zu geben und Bereinigungen durchzuführen, aber auch darüber nachzudenken, inwieweit man die Gemeinden und die Landesverwaltung durch gezielte geänderte Bestimmungen entlasten kann und dabei den hohen Qualitätsanspruch der Steirischen Raumordnung und Raumplanung beibehalten bzw. wiederherstellen kann.

Die bisherigen Überarbeitungen des Raumordnungsgesetzes waren dadurch gekennzeichnet, dass ein vorgelegter Expertenentwurf der Verwaltung im Landtagsunterausschuss intensiv diskutiert wurde und aufgrund verschiedener inhaltlicher Zugänge der Parteien viele Teile des „beamteten“ Expertenentwurfes nicht umgesetzt bzw. Vorschläge im Sinn eines notwendigen politischen Kompromisses abgeändert wurden.

Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass Bestimmungen in Kraft getreten sind, welche in der Praxis schwierig umzusetzen waren bzw. sind und auch den inhaltlichen Zielsetzungen der Raumordnung nicht immer voll entsprochen haben. Diesbezüglich sei nur auf die Bestimmungen des Gewerbegebietes hingewiesen, welches in seiner derzeitigen Form in der Praxis kaum anwendbar ist bzw. nicht den ursprünglichen Zweck erfüllt.

Nunmehr wurde in einem breit angelegten Beteiligungs-, Abstimmungs- und Koordinationsprozess ein neuer Weg gesucht, um die bestmöglichen Inhalte eines neuen ROG-Neu auch einer Beschlussfassung durch den Steiermärkischen Landtag zuzuführen. Ziel des Beteiligungsprozesses war es, nach den notwendigen internen Vorarbeiten die inhaltlichen Abstimmungen und Diskussionen bereits vor der eigentlichen Befassung des Unterausschusses vorzunehmen und somit die dortige Meinungsfindung zu erleichtern und deutlich zu verkürzen.

Die inhaltliche Bearbeitung erfolgte in fünf thematischen Arbeitsgruppen. Eingebunden in diese Arbeitsgruppen waren neben landesinternen und externen Experten auch die Kammern und Interessenvertretungen (insbesondere der Steiermärkische Gemeindebund und der Österreichische Städtebund, Landesgruppe Steiermark) je nach Thema und Betroffenheit bzw. Interesse, sowie besonders auch Vertreter der im Landtag vertretenen Parteien. So waren z.B. die Landwirtschaftskammer zum Thema Sonderflächen für Intensivtierhaltung, die Wirtschaftskammer für die Bestimmungen des Gewerbegebietes, die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten als Berufsinteressenvertreter der Ziviltechniker (Auftragnehmer der Gemeinden im Bereich der Raumplanung) und die Kammer der Arbeiter und Angestellten einbezogen.

Durch diese frühzeitige Einbindung und inhaltliche Mitgestaltung war somit eine breite und abgestimmte Meinungsbildung möglich, wobei der Landtagsunterausschuss über die zwischenzeitigen Ergebnisse und über das Endergebnis der Arbeitsgruppen informiert wurde.

Die Kompetenz des Landes zur Schaffung eines neuen Raumordnungsgesetzes beruht auf Art. 15 Abs. 1 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG).

## **2. Wesentliche neue Inhalte:**

### **a) Überörtliche Raumordnung:**

- Einführung eines Rauminformationssystems;
- Überarbeitung der Bestimmungen über den Raumordnungsbeirat und den AROB (nunmehr Raumordnungsgremium);

### **b) Örtliche Raumordnung:**

- Ausweisungen von Geruchsschwellenabständen und Belästigungsbereichen bei Tierhaltungsbetrieben ab einer Größe der Geruchszahl von  $G=20$ ;
- Erfordernis einer Grundumlegung oder Grenzänderung als eigene Kategorie des Aufschließungsgebietes;
- Anpassung von Baugebietsdefinitionen (z. B. Gewerbegebiete, Dorfgebiete);
- Überarbeitung der Freilandbestimmung: Neustrukturierung, Sondernutzungen mit möglichen Gestaltungsfestlegungen (Bebauungsplan), Neuregelung der Auffüllungsgebiete;
- Neufassung der Bestimmungen über die Bebauungsplanung (Verfahren und inhaltlich), Wegfall der Bebauungsrichtlinien;
- Straffung und Vereinfachung der Verfahrensbestimmungen;
- Wahlmöglichkeit zwischen Auflage und Anhörung bei Flächenwidmungsplanänderungen;
- Entfall des Genehmigungsvorbehaltes der Landesregierung bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzeptes außerhalb der Revision (vereinfachtes Verfahren);
- Verlängerung des Revisionszeitraumes von fünf auf zehn Jahre;

- Einführung der Möglichkeit für die Gemeinden, Planungskosten- und Aufschließungskostenverträge abzuschließen;
- Einführung einer Bewilligungspflicht bei Vereinigungen von Grundstücken.

Darüber hinaus wurden auch im Wesentlichen formal-legistische Anpassungen in diversen Landesgesetzen vorgenommen (Artikel 2 bis 7).

### **3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Keine.

### **4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Mit diesem Gesetz werden folgende Richtlinien umgesetzt:

1. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie);
2. Richtlinie 2003/4/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 28. Jänner 2003 über den Zugang der Öffentlichkeit zu Umweltinformationen;
3. Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003, mit der die Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (SEVESO-II-Richtlinie) geändert wird;
4. Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, Abl. Nr. L 189 vom 18. 07. 2002, S. 12.

### **5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:**

Ziel der Überarbeitung des Gesetzes war es, auf den Ebenen der Landesverwaltung und der Gemeinden den finanziellen, als auch den Arbeits- und Verwaltungsaufwand zu senken. Das neue Gesetz enthält Regelungsbereiche, die für das Land und die Gemeinden eine Kostensenkung erwarten lassen, und insbesondere einen Regelungsbereich, der für eine Anzahl von Gemeinden eine Kostenerhöhung zur Folge hat.

Eine Kostensenkung für das Land und die Gemeinden kann insbesondere durch vorgesehene Vereinfachungen von Verwaltungsabläufen (z. B. § 39) und durch die vorgesehene Verlängerung des Revisionszeitraumes von fünf auf zehn Jahre (§ 42) sowie für die Gemeinden durch die Einführung der Möglichkeit, Planungskosten- und Aufschließungskostenverträge abzuschließen (§ 43), erwartet werden.

Im Einzelnen:

- Verlängerung des Revisionszeitraumes von 5 auf 10 Jahre: in der bisherigen Praxis hat sich durch die durchschnittlich 2-jährige Arbeitsperiode ein Planungszeitraum von 7 Jahren ergeben, durch die Verlängerung um 5 Jahre ist daher ein Planungszeitraum von 12 Jahren anzunehmen, dies kommt in etwa auf das "Auslassen" einer einmaligen Revision hin. Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungszeitraumes von 12 Jahren eine einmalige Gesamtüberarbeitung pro Gemeinde wegfällt. Diese Kostenreduktion ist allerdings in Euro-Beträgen schwer einzuschätzen.
- Kostenerhöhend kann hinzukommen, dass durch die Verlängerung des Planungszeitraumes vermehrt zwischenzeitliche Änderungen durchgeführt werden, diese sind aber grundsätzlich nicht mehr genehmigungspflichtig.
- Durch den Entfall der Genehmigungspflicht sind zumindest auf Verwaltungsseite der Gemeinde als auch beim Land deutliche Einsparungen, welche aber nicht bezifferbar sind, zu erwarten. Die Kosten für den Raumplaner dürften gleich bleiben, jedoch gibt es nunmehr die Möglichkeit für die Gemeinden, Planungskosten- und Aufschließungskostenverträge abzuschließen (§ 43).

Dem steht allerdings die vorgesehene Neueinführung der Bestimmung über Tierhaltungsbetriebe gegenüber (§ 27), wodurch die Gemeinden verpflichtet werden, bei Tierhaltungsbetrieben ab einer Größe der Geruchszahl  $G = 20$  im Flächenwidmungsplan Schutzbereiche auszuweisen. Dadurch muss eine Kostenerhöhung für die Grundlagenforschung bzw. rechnerische Ermittlung der Geruchszahlen für jene Gemeinden angenommen werden, in denen solche

Tierhaltungsbetriebe bestehen. Diese Arbeiten werden in jüngster Zeit im Rahmen der Revisionen von örtlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen bereits geleistet und können diese Kosten bei Unterstützung der Gemeinden im Hinblick auf die Ermittlung der Rechtsbestände der Tierhaltungsbetriebe in einem moderaten Rahmen gehalten werden.

## II. Besonderer Teil

### Artikel 1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2008

#### **Zu den §§ 1 bis 5:**

Die §§ 1 und 4 bis 5 entsprechen der derzeitigen Rechtslage.

§ 2 wurde neu vorgesehen und enthält zahlreiche Begriffsbestimmungen.

Im § 3 wurde nunmehr explizit die Berücksichtigung von Klimaschutzziele aufgenommen. Jede Planungsfestlegung hat daher einen nachvollziehbaren Abwägungsprozess hinsichtlich der vorausschauenden Gestaltung des Lebensraumes unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung an Klimawandelfolgen („Adaptation“) und zur Bekämpfung des Klimawandels („Mitigation“) zu beinhalten.

#### **Zu § 6:**

##### Motivation zur Überarbeitung des derzeitigen § 4 (Bestandsaufnahmen) und § 7 (Raumordnungskataster)

Die Entwicklung eines Rauminformationssystems, verstanden als ein „Analyse-, Monitoring-, Berichts- und Präsentationsinstrument für raumbezogene Fragestellungen in Verwaltung und Politik“, ist aus mehreren Gründen dringend angebracht. Es kann als Reaktion auf neue Anforderungen und neue – vor allem technische – Möglichkeiten aber auch auf bekannte Defizite verstanden werden.

##### Auf aktuelle Trends der räumlichen Entwicklung reagieren

Raumordnung beschäftigt sich mit den räumlichen Verhältnissen, die sich in ständiger Veränderung befinden. Neue Ansprüche an den Raum, neue räumliche Verhaltensweisen und neue Standortfaktoren ergeben sich aus generellen Entwicklungstendenzen mit wirtschaftlichem, sozialem und technologischem Hintergrund: Die Zahl der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft nimmt laufend ab, der Rückzug der Industriearbeitsplätze erfolgt regional unterschiedlich, wirtschaftsnahe Dienstleistungen konzentrieren sich in Großstadtnähe, der Flächenbedarf der Wirtschaft aber auch im Wohnbau steigt, die Volumen und Distanzen der Pendelwanderungen wachsen, Haushalte mit mehreren Wohnstandorten werden zum Regelfall, so genannten „Freizeitindustrieanlagen“ sind neue Trendsetter, die Funktionsteilung und Standortspezialisierung erhöhen das Verkehrsaufkommen und der jahrzehntelange Investitionsvorsprung des Straßenbaues behindert ein stärkeres Aufholen des öffentlichen Verkehrs.

Eine effektive und effiziente Raumordnung muss sich dabei zeitgemäßer Methoden und Techniken bedienen: Erst eine systematische Beobachtung der räumlichen Entwicklung ermöglicht, die richtigen Schlüsse zu ziehen und geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

##### Komplexität reduzieren

Viele Sachbereiche fließen in die Betrachtungen ein und müssen vernetzt behandelt werden. Der planerische Anspruch der Raumordnung bringt es mit sich, dass sie sich darüber hinaus auch mit zukünftigen Entwicklungen auseinandersetzen muss. Eine wesentliche Aufgabe der Raumordnung ist es daher, die Übersicht zu bewahren und die Komplexität auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Raumordnung muss wegen der vielen betroffenen Fachdisziplinen und der Nähe zur Öffentlichkeit allgemein verständlich bleiben.

##### Zielerreichung beobachten und bewerten

Experten der österreichischen Verwaltung auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene beobachten mit Unterstützung von privaten Experten seit Jahrzehnten den Zustand des Raumes, seine Entwicklung und die Einflussfaktoren, um eine Basis für ein notwendiges Einschreiten des Staates zu begründen. Die Operationalisierung von Zielen und in der Folge die Umsetzung von Plänen und Programmen, Infrastrukturinvestitionen aber auch die Förderungspolitik sind abhängig von einer sicheren Kenntnis des derzeitigen Zustandes des Raumes und einer Einschätzung möglicher Entwicklungen. Werden zur Erreichung dieser Ziele Planungen durchgeführt oder Maßnahmen gesetzt, muss konsequenterweise die Zielerreichung laufend beobachtet und bewertet werden.

#### Technischen Wandel weitertreiben

Die zur Verfügung stehenden Instrumente zur „Beobachtung des Raumes“ waren in den letzten Jahren einer raschen Veränderung unterworfen. In den GIS-Abteilungen der Bundesländer wurden im vergangenen Jahrzehnt wertvolle technische Grundlagen und Systematiken zur Datenverwaltung entwickelt. Die Raumplanung des Landes Steiermark hat das zur Verfügung stehende Potential in den letzten Jahren mit unterschiedlicher Intensität genutzt und befindet sich nun in der Phase, eine Professionalisierung der eingesetzten Techniken und Methoden vorzunehmen. Ein „Rauminformationssystem“ muss deshalb mehr als nur eine GIS-Unterstützung der Planung bieten. Ein Rauminformationssystem muss über ein Geografisches Informationssystem hinaus verschiedenartige Daten in geeigneter Form verwalten und auch Verfahren und Methoden zur Erfassung, Aktualisierung und Umsetzung dieser Daten beinhalten.

#### Qualität der Planungen verbessern

Mit einem zeitgemäßen Rauminformationssystem soll in der Steiermark ein Instrument zur Verfügung stehen, das die alltägliche Arbeit der Verwaltung auf Landes-, Regions- und Gemeindeebene erheblich erleichtern, qualitativ verbessern und der Politik hochwertige Entscheidungsgrundlagen liefern kann. Es soll aber auch die Möglichkeit eröffnen, die Wirksamkeit von Raumplanung in der Öffentlichkeit darzustellen.

#### Rechtlichen Anforderungen genügen

Die Steiermärkische Landesregierung und die Gemeinden sind nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz seit dem Jahre 1974 verpflichtet, die für die überörtliche und örtliche Raumordnung bedeutsamen „natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten [...] zu erheben und unter Berücksichtigung der voraussehbaren Veränderungen in Bestandsaufnahmen festzuhalten“ – und auf dem letzten Stand zu halten. „Zur Erfassung aller für die Raumordnung erforderlichen Planungsgrundlagen ist beim Amt der Landesregierung ein Raumordnungskataster zu führen [...] Der Raumordnungskataster kann von jedermann eingesehen werden“. Daneben sind auch die Raumordnungsprogramme der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Der derzeit beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung geführte Raumordnungskataster deckt nur einen Teil der gesetzlichen Anforderungen ab und ist technisch veraltet. Obwohl bereits im Jahre 1991 ernste konzeptionelle Versuche zur Digitalisierung und inhaltlichen Verbreiterung des Raumordnungskatasters angestellt wurden, wird erst jetzt an einer technisch adäquaten Lösung gearbeitet.

Neuere rechtliche Anforderungen bringen einen weiteren Aspekt in ein Rauminformationssystem ein. Nach dem Protokoll „Raumplanung und nachhaltige Entwicklung“ der Alpenkonvention sind beispielsweise „systematische Beobachtungen, die für eine bessere Kenntnis der Wechselbeziehungen zwischen Raum, Wirtschaft und Umwelt in den Alpen und zur Abschätzung zukünftiger Entwicklung dienlich sind“ verpflichtend einzuführen (laufende Raumbewertung). Eine weitere rechtliche Neuerung ist in der EU-Richtlinie zur Strategischen Umweltprüfung zu finden, wonach für Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, eine Umweltprüfung durchgeführt und mittels Umweltbericht dokumentiert werden muss.

Gegenüberstellung alt/neu

	<b>rechtskräftiges Raumordnungs- gesetz</b>	<b>Novelle</b>
Erfassen des Zustandes des Raumes	ja	ja
Erfassen der räumlichen Entwicklung	ja	ja
Erfassen der Einflussfaktoren	unklar	ja
Erfassen der raumbedeutsamen Maßnahmen	ja	ja
Erfassen der raumbedeutsamen Planungen	unklar	ja
Meldepflicht der Planungsträger	nein	ja
Inhalte des Raumordnungskatasters (ROKAT)	überörtlich	örtlich und überörtlich
Verordnungsermächtigung zur Konkretisierung der Inhalte	nein	ja
Berücksichtigung von Geheimhaltungspflichten	ja (Daten sind im ROKAT nicht enthalten)	ja (Daten sind im ROKAT enthalten, dürfen aber nicht veröffentlicht werden)
Laufende Raubeobachtung	nein	ja
Raumordnungsbericht	nein	ja

Erwartete Kosten

Die in Abs.1 geregelte Verteilung der Zuständigkeiten des Landes und der Gemeinden wird vom derzeitigen Rechtsstand übernommen. Die neu eingeführte Formulierung „zu untersuchen“ ist als Richtigstellung zu sehen, denn bereits derzeit wird als Grundlage für jegliche Planung eine Untersuchung der Bestandsaufnahmen praktiziert.

Generell gilt, dass die Daten in elektronischer Form zu transferieren sind. Daraus entstehen keine Kosten, da die nötige Infrastruktur – z.B. bei den Gemeinden schon aufgrund der Verpflichtung zur digitalen Erstellung von Flächenwidmungsplänen gemäß Planzeichenverordnung 2003 – bereits zur Verfügung steht.

Im Vergleich zum geltenden ROG 1974 werden vom Land wesentliche Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumordnung verwaltet und den Gemeinden zur Verfügung gestellt. Das bedeutet einerseits höhere Aufwendungen für das Land, andererseits jedoch Kosteneinsparungen auf Seiten der Gemeinden. Durch Größeneffekte (vorhandene modernste Infrastruktur, vorhandenes Know-how) sind die Kostensteigerungen für das Land allerdings geringer als die Kosteneinsparungen auf Seiten der Gemeinden anzusetzen.

Ein Teil der Kosten, der dem Land entsteht, wird durch die neu eingeführte "Meldepflicht" kompensiert, wobei für die Bekanntgabe von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eine Bringschuld der Planungsträger und keine Holschuld des Landes mehr besteht. Den Planungsträgern entstehen daraus Kosten (Zumutbarkeit und Kostenersatz werden anlässlich der Erstellung der Verordnung gem. Abs. 4 zu prüfen sein), die aber jenen Kosteneinsparungen gegenüberzustellen sind, die entstehen, weil nur mehr einer Stelle (Land) Auskunft gegeben werden muss (bisher: allen Gemeinden).

Durch die neue Aufgabenverteilung zwischen Land und Gemeinden, die klarere Definition der Ansprüche an die Erhebung von Grundlagen und raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die zeitgemäße elektronischen Form (die in einer Durchführungsverordnung konkretisiert wird) und die daraus folgende Reduktion der Unsicherheit in der Planung ist langfristig in Summe (Land, Gemeinden, Planungsträger) eine Kostensenkung zu erwarten.

„maßgebliche Daten“ (Abs. 3):

Unter „maßgebliche Daten“, die von der Gemeinde nach Maßgabe der einschlägigen Verfahrensbestimmungen zu übermitteln sind, sind die Instrumente der örtlichen Raumordnung (z.B. örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan) und weitere maßgebliche Daten, die den Aussagen dieser Instrumente zugrunde liegen, zu verstehen. Weitere maßgebliche Daten sind z.B. die Ergebnisse von Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen oder Baulandbedarfsberechnungen. Die Zulässigkeit (Rechte an den Daten) und Zumutbarkeit werden anlässlich der Erstellung der Verordnung gem. Abs. 4 zu prüfen sein.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Für die Bezeichnung dieses Paragraphen soll der Überbegriff „Rauminformationssystem“ verwendet werden. Alle weiteren vertrauten Begriffe wie „Bestandsaufnahmen“ oder „Raumordnungskataster“ finden weiterhin Anwendung, da ihnen über weite Strecken die gleiche Bedeutung zukommt.

In Abs. 1 werden der Umfang der Grundlagen (Zustand des Raumes, seine Entwicklung und die Einflussfaktoren), die Zuständigkeit (für die überörtliche Raumordnung die Landesregierung und für die örtliche Raumordnung die Gemeinde), die Art der Bearbeitung (Erheben der Daten und Untersuchen) und die Aktualität geregelt. Neu im Vergleich zum derzeitigen Rechtsstand sind die konkrete Befassung mit den Einflussfaktoren der räumlichen Entwicklung und die Art der Bearbeitung. Die Daten müssen erhoben und untersucht werden, wobei man auf der Landesebene dabei von „Raumforschung“ und „systematischer Beobachtung“ sprechen kann, was auch Artikel 14 des Protokolls „Raumplanung und nachhaltige Entwicklung“ der Alpenkonvention entspricht.

Abs. 2 regelt die Meldepflicht der verschiedenen Planungsträger an die Landesregierung und enthält eine knappe Definition des Begriffs „raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen“. Der wesentliche Unterschied zur derzeitigen Rechtslage ist, dass es sich dabei um eine „Bringschuld“ der Planungsträger und nicht um eine „Holschuld“ der Behörde handelt. Darüber hinaus wird nicht mehr nur von „raumbedeutsamen Maßnahmen“ gesprochen, sondern – für eine Planungsdisziplin wie die Raumplanung wesentlich – dezidiert von „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen“. Das bedeutet, dass bereits wesentliche Planungen der Landesregierung bekannt zu geben sind. Weitergehende Bestimmungen dazu werden in der nach Abs. 4 zu erlassenden Verordnung festgelegt werden.

Abs. 3: enthält die Bestimmungen zum Raumordnungskataster. „Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen“ gemäß Abs. 2 und die Grundlagen gemäß Abs. 1 werden darin gemeinsam als „Bestandsaufnahmen“ bezeichnet. Der Begriff „Bestandsaufnahmen“ findet sich an verschiedenen Stellen des Stmk. Raumordnungsgesetzes und wird auch in der Alpenkonvention verwendet (Artikel 8 Absatz 4 des Protokolls „Raumplanung und nachhaltige Entwicklung“). Der Raumordnungskataster enthält die für die überörtliche und (als Erweiterung zur derzeitigen Rechtslage) auch für die örtliche Raumordnung maßgeblichen Daten. Deshalb müssen die Gemeinden nach den einschlägigen Verfahrensbestimmungen ihre Planungsgrundlagen der Landesregierung in geeigneter Form mitteilen. Nach der derzeit rechtsgültigen Bestimmung muss der Raumordnungskataster nur alle für die überörtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten enthalten. Die Österreichische Raumordnungskonferenz hat bereits im Jahre 1990 empfohlen, die Raumordnungsgesetze in der Weise anzupassen, dass in den Raumordnungskatastern Grundlagen für die überörtliche und örtliche Raumordnung verwaltet werden.

Abs. 4: Zur genaueren Determinierung der Meldepflicht (Aufzählung der mitzuteilenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und der betroffenen Planungsträger), der Inhalte des Raumordnungskatasters und der Form der Datenübergabe wird eine Verordnungsermächtigung aufgenommen.

Abs. 5: Eine wesentliche Unterscheidung zur derzeitigen Rechtslage ist, dass die Berücksichtigung von Geheimhaltungspflichten erst unmittelbar vor der öffentlichen Zugänglichkeit des Raumordnungskatasters erfolgt. Die Daten werden also unabhängig von etwaigen Geheimhaltungspflichten im Raumordnungskataster gehalten, jedoch vor der Veröffentlichung auf Geheimhaltungspflichten überprüft.

Abs. 6: Werden gemeldete raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur von einer zentrale Stelle verwaltet, so ergibt sich daraus eine Erleichterung für die Gemeinden (Bestandsaufnahme) und die Planungsträger (Meldepflicht).

Abs. 7: Zur Dokumentation der Tätigkeit der Raumordnung in der Steiermark hat die Landesregierung – als Behörde der überörtlichen Raumordnung und als Aufsichtsbehörde der örtlichen Raumordnung – dem Landtag in jeder Gesetzgebungsperiode, in der Regel daher alle fünf Jahre, einen Raumordnungsbericht spätestens nach zwei Jahren ab Beginn einer Gesetzgebungsperiode vorzulegen. Damit erfolgt eine Bewertung (Evaluierung) der von der Landesregierung und den Gemeinden erstellten Raumordnungsprogramme und -pläne. Als Schlussfolgerung auf die Evaluierung sollen Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Raumordnung abgeleitet und in den Bericht aufgenommen werden. Unter „Monitoring“ ist eine zeitgemäße Form der früheren „laufenden Raumbesichtigung“ unter Einsatz des Rauminformationssystems zu verstehen.

**Zu § 8:**

Die Regelungen über die Rechtswirkung der Planungsinstrumente sind nach der derzeitigen Rechtslage einerseits im § 13 betreffend die überörtliche Raumordnung (Entwicklungsprogramme) und andererseits in den §§ 22 Abs. 1, 27 Abs. 4 und 32 betreffend die örtliche Raumordnung (Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien) enthalten. Im nunmehr vorgesehenen § 8 sollen diese Regelungsbereiche unter dem 1. Teil (Allgemeine Bestimmungen) zusammengefasst werden. Dabei soll der neu vorgesehene Abs. 2 aus Gründen der Rechtsklarheit dahingehend ergänzt werden, dass nicht nur Baubewilligungen, sondern auch Genehmigungen im Anzeigeverfahren nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ausdrücklich erfasst sind. Weiters soll bezüglich des derzeitigen § 32 Abs. 1 im neu vorgesehenen Abs. 2 durch den Wegfall der Worte „der Gemeinde“ klargestellt werden, dass auch Baubewilligungen, die von der Bezirksverwaltungsbehörde als Baubehörde erlassen wurden, (wenn die Gemeinde ihre Baukompetenz in Bezug auf gewerbliche Betriebsanlagen auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen hat - Übertragungsverordnung) davon miterfasst sein sollen. Auch wurde im Gegensatz zur geltenden Rechtslage das örtliche Entwicklungskonzept dadurch aufgenommen, als generell vorgesehen wurde, dass Verordnungen der Gemeinden auf Grund dieses Gesetzes den sonstigen Rechtsvorschriften bzw. Baubewilligungen und Genehmigungen diesem Gesetz und Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes nicht widersprechen dürfen.

Abs. 3 stellt nunmehr klar, dass auch Festlegungsbescheide nach § 18 des Steiermärkischen Baugesetzes nach Erlassen einer Bausperre nicht konsumiert werden dürfen, sofern dem Zweck der Bausperre widersprochen wird.

Im vorgesehenen Abs. 5 sind die im geltenden ROG 1974 verstreut liegenden Bestimmungen zusammengefasst, denen individuelle Rechtsakte bei sonstiger Nichtigkeit nicht widersprechen dürfen.

**Zu § 9:**

Die Regelungen über die Bausperre sind nach der derzeitigen Rechtslage einerseits im § 13a betreffend die überörtliche Raumordnung (Entwicklungsprogramme) und andererseits im § 33 betreffend die örtliche Raumordnung (Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne) enthalten. Im nunmehr vorgesehenen § 8 sollen diese Regelungsbereiche unter dem 1. Teil (Allgemeine Bestimmungen) zusammengefasst werden.

**Zu § 15:**

Nach der derzeitigen Rechtslage bestehen die Beiräte auf Landesebene aus einem Raumordnungsbeirat der Landesregierung mit einem Arbeitsausschuss zur Beratung der Landesregierung. Die Praxis der Vergangenheit hat gezeigt, dass die bestehenden Regelungen teilweise impraktikabel und bürokratisch sind.

Nunmehr sind folgende Beiräte vorgesehen

- der Raumordnungsbeirat gemäß § 15 zur Beratung der Landesregierung bei Aufgaben in Angelegenheiten der Landesplanung, d.h. bei Planungen des Landes selbst in Form von Entwicklungsprogrammen,
- das Raumordnungsgremium nach § 16 (das den bisherigen Arbeitsausschuss zum Raumordnungsbeirat ersetzt), welches die Landesregierung als Aufsichtsbehörde über die Gemeinden bei der örtlichen Raumordnung berät und

Die Bestimmungen zum Raumordnungsbeirat wurden insgesamt gestrafft und systematisiert. Klargestellt ist, dass nunmehr das für die Raumordnung zuständige Mitglied der Landesregierung den Vorsitz, jedoch ohne Stimmrecht, führt, was die Vertretung des Landeshauptmanns durch ein Regierungsmitglied in Zukunft nicht mehr notwendig macht.

Die Anzahl der Beiratsmitglieder wurde verringert und den aktuellen Anforderungen angepasst (z. B. Aufnahme der Umweltanwältin/des Umweltanwaltes als Mitglied mit beratender Stimme).

Stellungnahmen sind für Entwicklungsprogramme des Landes und überörtliche Bausperren einzuholen.

**Zu § 16:**

Beim Raumordnungsgremium soll es sich nunmehr um eine eigenständige Einrichtung handeln. Nach der derzeitigen Rechtslage ist der AROB von der personellen Zusammensetzung kein wirklicher Arbeitsausschuss des Raumordnungsbeirates, sondern besteht aus unterschiedlichen Personen gegenüber dem Raumordnungsbeirat. Weiters nimmt der AROB auch andere Aufgaben wahr als der Raumordnungsbeirat. Aufgrund der Betroffenheit sind die

Vertreterinnen / Vertreter der betroffenen Gemeinden bei der Beratung verpflichtend beizuziehen bzw. zu hören, wenn eine Versagung angedroht worden ist.

Aufgabe des Raumordnungsgremiums ist die Abgabe einer Stellungnahme an die Landesregierung in der Funktion als Aufsichtsbehörde bei Änderung und Erlassung von örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplanrevisionen und Behebung von Gemeindeverordnungen.

**Zu § 17:**

Abs. 2 Z 1 lit. b:

Um die Vertretung der BürgermeisterInnen in der Regionalversammlung klarzustellen, wurde ergänzt, dass diese nur durch Mitglieder aus dem Gemeindevorstand erfolgen kann.

Zu Abs. 3:

Nachdem sich bis Ende 2009 alle Regionalversammlungen konstituiert haben, ist der Satz betreffend die Einladung zur konstituierenden Sitzung durch das an Jahren älteste stimmberechtigte Mitglied nicht mehr erforderlich.

Zu Abs. 5:

Nachdem die Landeshauptstadt Graz keine Kleinregion ist, aber als einwohnerstarke Gemeinde eine entsprechende Verankerung im Regionalvorstand benötigt, wurde in einer neuen Z 3 die Regelung getroffen, dass die Landeshauptstadt Graz in diesem Gremium neben dem Bürgermeister als Vorsitzenden durch zwei weitere Mitglieder aus dem Stadtsenat vertreten ist.

Zu Abs. 9:

Es wurde klargestellt, dass die bzw. der Vorsitzende der Regionalversammlung/des Regionalvorstandes und deren/dessen Stellvertreter/in stimmberechtigt sind.

**Zu § 18:**

Im Gegensatz zur bisherigen Regelung sind alle Bestimmungen bezüglich der Geschäftsführung in einem eigenen Paragraphen zusammengefasst und vereinheitlicht. Nähere Bestimmungen dazu können in einer Geschäftsordnung geregelt werden, für die eine Verordnungsmächtigung für die Landesregierung vorgesehen wurde. Eine wesentliche Erleichterung im Verfahren ist die Möglichkeit, Beschlüsse auch im Umlaufverfahren einzuholen, z. B. bei Änderungen von Entwicklungsprogrammen.

Zu Abs. 3 Z 3:

Es wurde durch eine erweiterte Bestimmung klargestellt, dass die weiteren Mitglieder des Kleinregionsvorstandes neben dem Kleinregionsvorsitzenden bei einwohnerstarken Kleinregionen ebenfalls die Wohnbevölkerung dieser Kleinregion repräsentieren. Das heißt auch bei Verhinderung des Vorsitzenden können das oder die weiteren Mitglieder des Kleinregionsvorstandes das Gewicht der Wohnbevölkerung in die Abstimmung einbringen.

**Zu § 19:**

Mit dem neu vorgesehenen zweiten Satz der Z. 3 soll für den Bereich der örtlichen Raumordnung die bereits mit der Novelle LGBl. Nr. 47/2007 zum ROG 1974 erfolgte Umsetzung der Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 189 vom 18.07.2002, S. 12, hinsichtlich der akustischen Planung berücksichtigt bzw. übernommen werden. Die Richtlinie sieht mit dem Ziel des Lärmschutzes die Ausarbeitung von strategischen Lärmkarten und Aktionsplänen als auch eine akustische Planung vor.

Als Maßnahme der akustischen Planung sollen im Bereich der örtlichen Raumordnung bei Erlassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes die strategischen Lärmkarten gemäß Art. 7 der o. a. Richtlinie und die Aktionspläne gemäß Art. 8 der o. a. Richtlinie berücksichtigt werden. Die Aktionspläne selbst und die strategischen Lärmkarten sind entsprechend den Art. 7 und 8 der Umgebungslärmrichtlinie im Steiermärkischen Landes-Straßenumgebungslärmschutzgesetz 2007, LGBl. Nr. 56/2007, im Steiermärkischen IPPC-Anlagen- und Seveso II-Betriebe-Gesetz, LGBl. Nr. 85/2003, in der Fassung LGBl. Nr. 113/2006, und im Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz, BGBl. I Nr. 60/2005, geregelt.

Anhang V der Umgebungslärmrichtlinie enthält Mindestanforderungen für Aktionspläne, wobei insbesondere Folgendes für die Raumplanung zu beachten ist:

- die geplanten Maßnahmen zur Lärminderung,
- die Maßnahmen, die die zuständigen Behörden für die nächsten 5 Jahre geplant haben, einschließlich der Maßnahmen zum Schutz ruhiger Gebiete und
- die langfristige Strategie.

In raumordnungsrechtlicher Hinsicht wird auch auf die schon bisher geübte Praxis der Ersichtlichmachung von Lärmsanierungsgebieten oder der Ausweisung von Aufschließungsgebieten hingewiesen.

Hinsichtlich der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie für den Bereich der überörtlichen Raumordnung siehe die Erläuterungen zum § 11.

**Zu § 20:**

In Abs. 2 wurde vorgesehen, dass die Gewährung von Zweckzuschüssen u. a. voraussetzt, dass ein gemeinsames örtliches Entwicklungskonzept (§ 23 Abs. 1) aufgestellt wird. Damit soll ein zusätzlicher Anreiz geschaffen werden, dass sich (alle oder mehrere) Gemeinden einer Kleinregion, die in einem räumlich funktionellen Zusammenhang stehen, zusammenschließen.

Weiters wurde die mögliche Zuschussgewährung an eine Gemeinde zur Förderung der Digitalisierung von Flächenwidmungsplänen vorgesehen. Gefördert wird einmalig die Erstellung des digitalen Flächenwidmungsplanes (Basisdigitalisierung) der Gemeinde entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnung der Steiermärkischen Landesregierung. Es werden aber keine Hard- oder Software, sowie keine raumplanerischen Tätigkeiten oder spezielle Planunterlagen gefördert. Ebenso keine Änderungen des bestehenden Flächenwidmungsplanes. Nähere Einzelheiten können der Richtlinie der Steiermärkischen Landesregierung vom 04.12.2006 (download unter: [www.raumplanung.steiermark.at](http://www.raumplanung.steiermark.at)) entnommen werden.

**Zu § 21:**

In den Abs. 2 und 3 sind die Bestandteile des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Erläuterungsberichtes in übersichtlicher Weise aufgezählt. Sachbereichskonzepte wie z. B. das unter § 22 Abs. 7 genannte räumliche Leitbild können von Gemeinden bei Bedarf zusätzlich erstellt werden.

Zu Abs. 4:

Die Verordnungsermächtigung für die Landesregierung soll dahingehend erweitert werden, dass neben der Planzeichen und der elektronischen Darstellung auch nähere Bestimmungen über inhaltliche Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie des gemeinsamen örtlichen Entwicklungskonzeptes – siehe Erläuterungen zu § 23 - (Leitlinien) durch Verordnung festgelegt werden können. Mit einer solchen Verordnung wäre eine leichtere Handhabung des ÖEK für die Gemeinden verbunden.

**Zu § 22:**

Zu Abs. 1:

Die derzeit normierte Einschränkung, dass das ÖEK nur bei wesentlicher Änderung der Planungsvoraussetzungen geändert werden darf, wurde hier herausgenommen, weil die Gründe, wann eine Änderung zu erfolgen hat, zusammenfassend im § 42 Abs. 8 und (wann es geändert werden darf) in Abs. 10 geregelt sind.

Außerdem wurde der Planungszeitraum generell auf 15 Jahre festgelegt, und damit die Formulierung, dass der Planungszeitraum „zumindest“ 15 Jahre beträgt, eliminiert, weil dadurch in der Praxis Rechtsunsicherheiten entstanden sind, zumal diese Formulierung es zulassen würde, dass der Planungszeitraum und die damit verbundene Vorausschau des Baulandbedarfs z. B. auch 100 Jahre beträgt, was sicher nicht der Absicht des Gesetzgebers entspricht.

Zu Abs. 4:

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die Bestimmung des Abs. 4, wonach zumindest der Wohnbaulandbedarf unter Berücksichtigung der Trends und der angestrebten Entwicklungsziele (hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentflechtung, Bodenverbrauch, etc.) und unter Zugrundelegung der jeweiligen zentralörtlichen Funktion abzuschätzen ist. U.a. sind der Abschätzung Prognosen des Bundes und des Landes zugrunde zu legen und allfällige von der überörtlichen Raumordnung herausgegebene Vorgaben zu berücksichtigen. Die im Entwicklungsplan vorgesehenen Entwicklungsreserven müssen zum Ergebnis der Abschätzung in einer nachvollziehbaren Relation stehen.

Zu Abs. 5:

Im Entwicklungsplan ist jedenfalls der Siedlungsschwerpunkt aus überörtlicher Sicht abzugrenzen. Allenfalls kann die Gemeinde weitere örtliche Siedlungsschwerpunkte festlegen. Die Entwicklungsreserven sind schwerpunktmäßig im Siedlungsschwerpunkt aus überörtlicher Sicht anzusiedeln, in den örtlichen Siedlungsschwerpunkten je nach Priorität anteilmäßig. In sonstigen Bereichen ohne Entwicklungspriorität können nur kleinräumige Ergänzungen und Arrondierungen vorgesehen werden. Dies unterstützt eine Bündelung der Entwicklung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und trägt zur Minimierung der Kosten für technische und soziale Infrastruktur bei und begünstigt weiters den Ausbau bzw. die Aufrechterhaltung des öffentlichen Personennahverkehrs.

Wenn eine Gemeinde im Flächenwidmungsplan gem. § 30 Abs. 5 Z. 4 im Gewerbegebiet Handelseinrichtungen ausschließen will oder gemäß § 31 Abs. 13 die Errichtung von Einkaufszentren ausschließen, die Verkaufsfläche von Einkaufszentren herabsetzen oder die maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel innerhalb von Einkaufszentren 1 beschränken will, sind die Grundlagen dafür im Entwicklungsplan und in der Verordnung bzw. die Begründung dafür im Erläuterungsbericht zum ÖEK aufzunehmen. Gemäß Z. 4 sind weiters Bereiche mit Nutzungseinschränkungen festzulegen, dabei handelt es sich u.a. um tierhaltende Betriebe.

Zu Abs. 6:

Dabei handelt sich um eine „Kann-Bestimmung“, d.h. die Festlegung ist fakultativ je nach Entwicklungsabsichten der Gemeinde anzuwenden. Die Regelung dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und zielt daher grundsätzlich auf Tierhaltungsbetriebe ab einer Geruchszahl  $G = 20$  ab. Will eine Gemeinde Teilbereiche abseits von Nutzungskonflikten aus den im § 33 Abs. 2 genannten Gründen auch von Tierhaltungsbetrieben unter  $G = 20$  freihalten (z.B. Gründe des Orts- und Landschaftsbildes) ist dies durch die Festlegung eines Freihaltegebietes im Flächenwidmungsplan bzw. durch Festlegung von Freihaltezonen oder anderen Vorrang- und Eignungszonen im Entwicklungsplan gem. § 22 Abs. 5. entsprechend sachlich zu begründen und betrifft dann auch alle anderen baulichen Anlagen und Gebäude.

Auf bestehende Betriebe und deren Entwicklungsabsichten ist nach Möglichkeit Bedacht zu nehmen. Im Regelfall werden die Entwicklungsabsichten im Zuge einer Revision des örtlichen Entwicklungskonzeptes abgefragt und seitens der Tierhaltungsbetriebe bekannt gegeben. Für die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe durch eine Festlegung nach Z. 2 bedarf es einer besonderen fachlichen Argumentation und Herleitung (auch im Sinn des notwendigen Bestandsschutzes) sowie einer nachvollziehbaren Interessensabwägung. Bestehende Rechte von Betrieben bleiben durch die Festlegungen unberührt.

Zu Z. 1: Diese neu vorgesehene Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Neuregelung der Tierhaltungsbetriebe (§ 27). Die nähere Erhebung von Geruchsemissionen aus tierhaltenden Betrieben ist nur in jenen Bereichen wesentlich, wo Nutzungskonflikte mit bestehenden oder zukünftig geplanten Siedlungs- oder Freiraumentwicklungsbereichen zu erwarten sind. Diese Einschränkung trägt zur Verringerung des Verwaltungsaufwandes bei.

Zu Z. 2: In solchen Flächen sind Tierhaltungsbetriebe ab  $G = 20$  ausgeschlossen. Die Geruchsschwellenabstände jener Betriebe dürfen solche Flächen nicht schneiden.

Zu Abs. 7:

Das mögliche räumliche Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes stellt die Basis für die Bebauungsplanzonierung im Flächenwidmungsplan gemäß § 26 Abs. 4 und in weiterer Folge für die Bebauungsplanung gemäß den Bestimmungen der §§ 40 und 41 dar.

### **Zu § 23:**

Im 2. Teil, 1. Abschnitt (Allgemeines zur überörtlichen Raumordnung) wurde in § 10 Z. 6 festgelegt, dass es zu den Aufgaben der überörtlichen Raumordnung zählt, auf die Bildung von Kleinregionen als Gemeindekooperationen und die Erstellung kleinregionaler Entwicklungskonzepte hinzuwirken.

In Weiterführung dazu soll im § 21 aufbauend auf die kleinregionalen Entwicklungskonzepte auch das gemeinsame örtliche Entwicklungskonzept als ordnungspolitisches Planungsinstrument gesetzlich verankert werden, welches Gemeinden einer Kleinregion, die in einem räumlich funktionellen Zusammenhang stehen, zur Abstimmung der örtlichen Raumordnung erstellen sollen (nicht müssen). Siehe die Erläuterungen zu § 10 Z. 6. Das können alle Gemeinden einer Kleinregion sein, oder aber auch nur einige Gemeinden einer Kleinregion (keine Mindestanzahl). Wenn sich die Gemeinden, die ein gemeinsames örtliches Entwicklungskonzept erstellen wollen gefunden haben, dann müssen sie sich zu einem Gemeindeverband zusammenschließen. Besteht der Wille dieser Gemeinden, ein

gemeinsames örtliches Entwicklungskonzept zu erstellen, dann kann davon ausgegangen werden, dass feststeht, welche Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung darin geregelt werden sollen. Damit ist die Rechtsform des Gemeindeverbandes auch verfassungsrechtlich zulässig, da dieser für eine genau bezeichnete Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden eingerichtet wird. Diese verbindliche Rechtsform des Gemeindeverbandes stellt sicher, dass nicht zu einem späteren Zeitpunkt einzelne Gemeinden Änderungen vornehmen, die mit den übrigen Partnergemeinden nicht abgestimmt sind.

Durch die Neufassung des § 21 in Verbindung mit den §§ 10 Z. 6 und 12 Z. 4 soll somit die raumordnungsgesetzliche Grundlage für interkommunale Kooperation geschaffen werden, ergänzend wäre der Anreiz zur Zusammenarbeit durch eine landesweit darauf abgestimmte Förderungspolitik zu schaffen.

**Zu § 24:**

Die Verfahrensbestimmungen zur Erlassung und Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes beruhen im Wesentlichen auf der Rechtslage nach dem ROG 1974 und wurden in übersichtlicher Weise unter weitgehendem Verzicht auf Binnenverweise in einer eigenen Bestimmung zusammengefasst.

Zu Abs. 4:

Gemäß dem Auskunftsrecht ist den betroffenen Bürgern die Möglichkeit der Anfertigung von Kopien (gegen Kostenersatz) einzuräumen.

Zu Abs. 5:

Die Abhaltung einer verpflichtenden Bürgerversammlung zum örtlichen Entwicklungskonzept begründet sich in der Langfristigkeit der Entwicklungsentscheidungen (Planungszeitraum von 15 Jahren) und in der damit notwendigen Einbeziehung, Information und Beteiligung der Betroffenen.

Zu Abs. 11:

Entsprechend einer Forderung der Gemeindeinitiative Jagerberg zum ROG hat die Landesregierung gem. Abs. 11 nun explizit der Gemeinde alle Versagungsgründe bei einer beabsichtigten Versagung mitzuteilen.

Zu Abs. 13:

Neu vorgesehen wurde unter Abs. 13, dass auch der Erläuterungsbericht zur allgemeinen Einsichtnahme während der Amtsstunden aufzulegen ist.

**Zu § 25:**

In den Abs. 2 und 3 sind die Bestandteile des Flächenwidmungsplanes und des Erläuterungsberichtes in übersichtlicher Weise aufgezählt. Neu vorgesehen wurde die Möglichkeit im Interesse der besseren Lesbarkeit des Flächenwidmungsplanes Ergänzungspläne zu erstellen. Im Abs. 4 wurde die Verordnungsermächtigung der Landesregierung dahingehend erweitert, dass neben den Planzeichen auch die elektronische Darstellung festgelegt werden kann. Weiters besteht nunmehr eine Verordnungsermächtigung auch zu inhaltlichen Vorgaben und zur Erstellung der Baulandflächenbilanz.

**Zu § 26:**

Zu Abs. 1:

Im Flächenwidmungsplan dürfen nur unbebaute Wohnbaulandflächen ausgewiesen werden, welche dem Bedarf (dies ist der „einfache“ Bedarf) entsprechen. Dieser ist unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauches, der gestreuten Schwerpunktbildung (dezentrale Konzentration) im Einklang mit der anzustrebenden Bevölkerungsdichte des Raumes und der Ausrichtung an der bestehenden Infrastruktur auf Basis des Trends und der angestrebten Entwicklungsziele (hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Haushaltentflechtung, Bodenverbrauch, etc.) unter Zugrundelegung der jeweiligen zentralörtlichen Funktion zu errechnen. Damit wird die bereits bisher übliche Praxis, wonach für die Berechnung des Baulandbedarfes sämtliche unbebauten Flächen (vollwertiges Bauland, Aufschließungsgebiete und Sanierungsgebiete) herangezogen wurden im Gesetz verankert. Die Details zur Berechnung des (Wohn)-Baulandbedarfes sollen in einer Verordnung geregelt werden.

Zu Abs. 4:

Hier wurde die Bebauungsplanzonierung geregelt. Neu ist vor allem, dass auch für Sondernutzungsflächen im Freiland festgelegt werden kann, dass Bebauungspläne zu erlassen sind.

Zu Abs. 7 Z. 1:

Der Begriff „Planungen“ soll durch den Begriff „Festlegungen“ ersetzt werden.

Zu Abs. 7 Z. 4:

Die gegenüber der bisherigen Fassung nunmehr vorgesehenen Ergänzungen und Klarstellungen der gesetzlichen Bestimmungen resultieren aus den Erfahrungen der Verwaltungspraxis und der mittlerweile zur Thematik ergangenen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes.

In Abs. 7 Z. 4 wird nunmehr, im Sinn der bereits bisher bei der Überarbeitung von Flächenwidmungsplänen geübten Praxis, die verpflichtende Ersichtlichmachung des angemessenen Abstandes zwischen Seveso II-Betrieben und sensiblen Nutzungen im Gesetz verankert. Gleichzeitig wird klargestellt, dass innerhalb dieses angemessenen Abstandes, der jedenfalls zumindest den Auswirkungsbereich zu umfassen hat, nur solche Bauführungen zulässig sind, wenn damit nicht eine erhebliche Vermehrung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalles, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, zu erwarten sind. Die Regelung ist im Bauverfahren sowohl im Bauland als auch im Freiland anzuwenden.

Zu Abs. 7 Z. 6:

Die derzeitige Regelung des § 23 Abs. 6 wurde wegen seines grundsätzlichen Bezuges auf das Bauland (Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan) als § 26 Abs. 7 Z. 6 eingereiht (transferiert).

Zu Abs. 7 Z. 7:

Die ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land, die in einem Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Umgebungslärm festgelegt sind (§ 11 Abs. 8), sollen im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht werden. In raumordnungsrechtlicher Hinsicht wird auch auf die schon bisher geübte Praxis der Ersichtlichmachung von Lärmsanierungsgebieten oder der Ausweisung von Aufschließungsgebieten hingewiesen. Siehe auch die Ausführungen zu den §§ 11 und 19.

Zu Abs. 7 Z. 9:

Bei diesen bundesrechtlichen Bestimmungen handelt es sich um die Altlastenatlasverordnung, BGBl. II Nr. 232/2004, zuletzt in der Fassung BGBl. II Nr. 207/2007.

#### **Zu § 27:**

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte im ländlichen Raum war für die Landwirtschaft problematisch: Rund um landwirtschaftliche Betriebe wurden nicht-landwirtschaftliche Wohnobjekte errichtet, deren Anzahl sie heute oft weit übertrifft. Gleichzeitig findet ein betrieblicher Konzentrationsprozess statt: Viele Betriebe hören auf, aber die verbleibenden vergrößern sich oder strukturieren um. Bei Betriebsvergrößerungen am gewachsenen Standort können im Bereich benachbarter Wohnobjekte Probleme durch erhöhte Geruchsimmissionen auftreten, die derzeit im Bauverfahren nicht immer geregelt werden können. Die Neuerrichtung von Betrieben oder Anlagen außerhalb der Dörfer ist ebenfalls oft problematisch (Schutzgüter, neue Nachbarschaften, Entwicklungsabsichten der Gemeinde). Die gesetzlichen Bestimmungen im Freiland bieten dazu wenig Steuerungsmöglichkeit.

Die vorgesehene neue Regelung erfasst insbesondere Tierhaltungsbetriebe im Dorfgebiet und im Freiland und verfolgt mehrere Ziele:

1. Tierhaltungsbetriebe vor heranrückender Wohnbebauung schützen und Erweiterungsmöglichkeiten sichern (Abs. 5 Z. 1 und 2),
2. Bewohner in betroffenen Gebieten vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen durch Betriebsvergrößerungen oder aus neu errichteten Betrieben zu schützen,
3. Gemeinden in ihren Entwicklungsabsichten zu unterstützen und einem Unterlaufen der Planungen durch Emissionen aus Erweiterungen oder aus neu errichteten Betrieben vorzubeugen.

So soll insbesondere eine wechselseitige Beeinträchtigung einerseits zwischen der nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung in einem Wohnbauland oder auch im Freiland, und land- und forstwirtschaftlichen Betriebsbauten im Dorfgebiet oder im Freiland andererseits vermieden werden.

Dazu sind bei Tierhaltungsbetrieben ab einer Größe der Geruchszahl  $G = 20$  nicht nur im Bauland, sondern auch im Freiland im Flächenwidmungsplan die Geruchsschwellenabstände auszuweisen. Dadurch erhält die Gemeinde auch Planungsgrundlagen für die mögliche Festlegung landwirtschaftlicher (örtlicher) Vorrangzonen im Zuge der örtlichen Entwicklungsplanung (§ 22 Abs. 5) sowie bessere Abstimmungsmöglichkeiten zwischen

- geplanten Baulandausweisungen und bestehenden Betrieben im Freiland sowie

- geplanten Betriebsvergrößerungen oder Neugründungen im Freiland und ausgewiesenem Bauland.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung und Darstellung von landwirtschaftlichen Emissionen aus Tierhaltungsbetrieben im Rahmen der Bestandsaufnahme für die örtliche Raumplanung unabhängig von der Betriebsgröße grundsätzlich nicht nur wesentlich ist, sondern auch für die Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungen erforderlich ist (§ 19 i. V. m. §§ 28 und 29).

Die Berechnung der Geruchsschwellenabstände wird nach der vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen im Regelfall vom beauftragten Raumplanungsbüro der Gemeinde durchgeführt werden. Aufgrund des im Zuge einer Revision nur beschränkt möglichen Detaillierungsgrades ist davon auszugehen, dass nur für jene Flächen, bei denen sich Einschränkungen ergeben (z.B. Betroffenheit eines bisher vollwertigen Wohnbaulandes) im Anlassfall ein zusätzliches Gutachten zur Darstellung der Immissionssituation unter Berücksichtigung der örtlichen kleinklimatischen Bedingungen zu erstellen ist. Diese anlassbezogene Vorgangsweise dient auch zur Kostenminimierung.

Zu Abs. 1:

Rund um tierhaltende Betriebe sind zukünftig die Geruchsschwellenabstände ab einer Größe von Geruchszahl  $G = 20$  zu ermitteln und im Flächenwidmungsplan auszuweisen.

Gerade im Zusammenhang mit der Beurteilung von Geruchsimmissionen im Nachbarschaftsbereich kommt der Frage der Belästigung und ihrer Dimension eine wesentliche Bedeutung zu, nicht zuletzt auch für die Beurteilung aus medizinischer Sicht.

Bereits im Zusammenhang mit der Erstellung der VDI Richtlinien 3471 u. 3472 und deren Handhabung, insbesondere in Hinblick auf eine Differenzierung zwischen Geruchsbelastung und Geruchsbelästigung wurden umfangreiche Erhebungen über die Einstufung der aufgetretenen Immissionen im Umgebungsbereich der Stallgebäude durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigten, dass die innerhalb des halben Geruchsschwellenabstandes liegenden Anrainer die in diesem Bereich auftretenden Immissionen überwiegend als Belästigung einstufen.

Innerhalb dieses Bereiches werden auftretende Gerüche aus Stallgebäuden nicht nur bloß wahrgenommen, sondern aufgrund ihrer Intensität von Anrainern als Belästigung empfunden und sind zunehmend Anlass für heftige Beschwerden.

Die Ermittlung der Geruchsschwellen für einen definierten Tierbestand basiert sowohl in der österreichischen Richtlinie als auch in den VDI Richtlinien 3471 u. 3472 auf den gleichen fachlichen Grundlagen und Überlegungen. Die ermittelten Geruchsschwellenabstände liegen in den gleichen Größenordnungen, wodurch die Ergebnisse der zusätzlichen Untersuchungen, wie sie insbesondere hinsichtlich der hedonischen Wirkung zur Handhabung der VDI-Richtlinien durchgeführt wurden, auch bei den nach der österreichischen Richtlinie ermittelten Geruchsschwellen den Schluss zulassen, dass beim halben Geruchsschwellenabstand die Belästigungsgrenze anzusetzen ist.

### **Ermittlung des Belästigungsbereiches:**

1. Ermittlung der Geruchszahl  $G$ , berechnet nach der „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ (VRL, Bundesministerium für Umwelt 1995) auf Basis des bewilligten Bestandes.

Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass die einer bestimmten Geruchszahl  $G$  zugeordneten Tierbestandsgrößen je nach vorgesehener Nutzungsrichtung, Lüftung, Entmistung und Fütterung eine erhebliche Schwankungsbreite aufweisen können. Des Weiteren ist es auch durch den Einsatz erweiterter technischer Einrichtungen zur Reinigung der Stallabluft (Biofilter, Wäscher etc.) möglich, bei festgelegter und gleich bleibender  $G$ -Zahl den Tierbestand ebenfalls deutlich zu erhöhen.

2. Annahme der Windverhältnisse entweder als „Worst-Case-Szenario“ (meteorologischer Faktor  $f_M = 1$ ) oder im begründeten Einzelfall auf Basis der örtlichen kleinklimatischen Bedingungen.

3. Der Belästigungsbereich liegt innerhalb des  $\frac{1}{2}$  Geruchsschwellenabstandes, berechnet nach der VRL unter Annahme des meteorologischen Faktors  $f_M = 1$  und Raumordnungsfaktor  $f_R = 1$  (siehe VRL, Pkt. 3.2). Die Berechnung der Belästigungsgrenze in der Umgebung von bewilligten Beständen, insbesondere Altbeständen, kann i.a. unter dem Gesichtspunkt der Aufwandsminimierung unter Annahme von Worst-Case-Bedingungen erfolgen. Bei dieser Grobabschätzung wird für  $f_M$  als auch für  $f_R$  der Wert 1 angenommen. Das Ergebnis entspricht dem Wert in Spalte 1, Formblatt II der VRL. Wird dieser Abstandswert (= Geruchsschwelle, angegeben in Meter) mit dem Faktor 0,5 multipliziert, erhält man den Abstand für die Belästigungsgrenze. Die Fläche innerhalb der Belästigungsgrenze stellt den Belästigungsbereich in der Umgebung des Stallgebäudes / des Stallverbandes dar. Für bestehende Stallobjekte

können diese Angaben, sofern im Bauakt bereits eine Beurteilung mit Ausweisung der Belästigungsgrenze vorliegt, direkt in den Flächenwidmungsplan übernommen werden.

$$\text{Belästigungsgrenze BG} = 25 \cdot 1 \cdot 1 \cdot \sqrt{G} \cdot 0,5$$

Die Ermittlung und Ersichtlichmachung von Geruchsschwellenabständen wird bereits derzeit von der FA 13B im Zuge der örtlichen Raumplanung bei potenziellen Konflikten mit Wohnbauland gefordert.

Zu Abs. 2:

Um einerseits die Existenz, aber andererseits auch mögliche Konfliktpotenziale von Betrieben kleiner  $G=20$  zu dokumentieren sind diese Betriebe symbolisch im Flächenwidmungsplan ohne Geruchsschwellenabstände auszuweisen. Dies auch im Hinblick auf § 3, Raumordnungsgrundsätze hinsichtlich des Nachweises nach § 3 Abs.1 Z. 2 („Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung der weit gehenden Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen“), § 3 Abs. 1 Z. 3. („Die Ordnung benachbarter Räume ist aufeinander abzustimmen“) sowie gemäß § 29 Abs. 2 Z. 2 („Vollwertiges Bauland darf keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung unterliegen“). So ist daher anzunehmen, dass Wohnbauland frei von wahrnehmbaren Gerüchen (d.h. Lage außerhalb des Geruchsschwellenabstandes) sein muss. Im Anlassfall ist daher auch bei allen Betrieben kleiner als  $G=20$  bei Nahelage zu Wohnbaulandbereichen eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen, um einerseits kein neues Wohnbauland in dieses Zone zu entwickeln und andererseits auch hinsichtlich unbebauter bestehender Baulandausweisungen entsprechend reagieren zu können.

Zu Abs. 3 und 4:

Die Ermittlung der Geruchsschwellenabstände wird durch die Baubehörde veranlasst und hat auf Basis des bewilligten oder des als bewilligt anzusehenden Bestandes bzw. nach der maximal möglichen Anzahl pro Tierart gemäß den tierschutzrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen. Die Geruchszahl ist unter § 2 Abs. 1 Z. 15 definiert und basiert auf der erwähnten Richtlinie (VRL).

Nicht genutzte Stallanlagen sind mit einzubeziehen. Zur Verringerung des Verwaltungsaufwandes kann sich die Berechnung von Geruchsemissionen aus tierhaltenden Betrieben auf jene Bereiche beschränken, wo Nutzungskonflikte mit bestehenden oder zukünftig geplanten Siedlungs- oder Freiraumentwicklungsbereichen zu erwarten sind. Voraussetzung dafür sind entsprechende Festlegungen im ÖEK gemäß § 22 Abs. 6 Z. 1.

Zu Abs. 5:

Die vorgesehenen Rechtswirkungen der Geruchsschwellenabstände bezwecken insbesondere die Vermeidung von Konflikten zwischen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben und nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen. Die Errichtung und/oder Erweiterung von gewerblichen betrieblichen Nutzungen wird von dieser Regelung nicht erfasst.

In der Z. 1 ist vorgesehen, dass im Belästigungsbereich, sofern durch die Behörde die auftretende Belästigung als unzumutbar festgestellt wird, Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden dürfen.

Allein aus der Tatsache, dass das beabsichtigte Wohnbauvorhaben im Belästigungsbereich zu liegen kommt, lässt sich noch kein absolutes Bauverbot für die Wohnnutzung ableiten. Zweifelsohne können Geruchsimmissionen Belästigungen, Beeinträchtigungen, Störungen des physischen, psychischen und sozialen Wohlbefindens, körperliche Symptome und Ängste hervorrufen. Die entsprechende gesundheitliche Relevanz ist durch einen medizinischen Sachverständigen im Rahmen eines Gutachtens zu beurteilen.

Ein Bauverbot für Wohnnutzungen (Neu- und Zubauten, Nutzungsänderungen) wird daher nur dann gerechtfertigt sein, wenn die von einem medizinischen Sachverständigen im Zusammenhang mit der auftretenden Immissionsbelastung beschriebenen Auswirkungen auf den menschlichen Organismus ein Ausmaß annehmen, welches seitens der Behörde als nicht mehr zumutbar festgestellt wird.

Andererseits ergibt sich daraus, dass im Belästigungsbereich bei auftretenden unzumutbaren Belästigungen Neubauten mit anderen Nutzungen als Wohnnutzungen zulässig sind, sofern sie nicht im Widerspruch zur jeweiligen Widmungskategorie stehen und sich aus anderen Rechtsvorschriften (z. B. Baurecht) keine gesundheitlichen Bedenken ergeben.

Die Bestimmung nach Z. 3 für Baumaßnahmen, insbesondere Erweiterungen und/oder Änderungen des Tierbestandes bezieht sich auf Tierhaltungsbetriebe im Bauland und im Freiland, diese gelten auch für Neugründungen. Damit sollen Wohngebäude im Freiland oder Bauland und die in der Z. 2 angeführten Baugebiete geschützt werden.

**Tierbestände bei Geruchszahl G = 20:**

Folgende Tierzahlen ergeben sich bei G = 20 auf Basis unterschiedlicher stalltechnischer Ausstattungen (D = durchschnittliche Ausstattung; G = günstige Ausstattung; UG = ungünstige Ausstattung):

Folgende Haltungsformen sind die häufigsten in der Steiermark. In der Praxis kommt es immer wieder zu Mischformen, auf die gegenständlich nicht eingegangen wird. Dafür sollte eine Prozentregelung analog den Schwellenwertbetrachtungen in den UVPs für die Nutztierhaltung zur Anwendung gelangen. Basis sämtlicher Berechnungen: Formblatt I der „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“, BM f. Umwelt (Hrsg.), 1995.

**Hühner (Bodenhaltung)**

	Anzahl der Tiere bei G = 20	Tierspezif. Faktor	Landtechn. Faktor $f_{LT}$	Grundlagen des $f_{LT}$ $f_L - f_E - f_F$
D	2.900	0,01	0,70	0,35 – 0,30 – 0,05
G	4.000	0,01	0,50	0,15 – 0,30 – 0,05
UG	2.400	0,01	0,83	0,50 – 0,28 – 0,05

**Faktoren:**

$f_L$ : 0,35: mech. Lüftung, Fortluftöffnung 0-1,5 m über First u. 5-10 m über Grund, vertikale Austrittsgeschwindigkeit <3m/s  
 0,15: mech. Lüftung, Fortluftöffnung >1,5 m über First u. 5-10 m über Grund, vertikale Austrittsgeschwindigkeit  $\geq$  7m/s  
 0,50: freie Lüftung  
 $f_E$ : 0,30: Bodenhaltung mit mech. Lüftung  
 0,28: Bodenhaltung mit freier Lüftung  
 $f_F$ : 0,05: Trockenfütterung

**Hühner (Volierenhaltung, Legenester)**

	Anzahl der Tiere bei G = 20	Tierspezif. Faktor	Landtechn. Faktor $f_{LT}$	Grundlagen des $f_{LT}$ $f_L - f_E - f_F$
D	3.100	0,01	0,65	0,35 – 0,25 – 0,05
G	4.500	0,01	0,45	0,15 – 0,25 – 0,05
UG	2.500	0,01	0,80	0,50 – 0,25 – 0,05

**Faktoren:**

$f_L$ : 0,35: mech. Lüftung, Fortluftöffnung 0-1,5 m über First u. 5-10 m über Grund, vertikale Austrittsgeschwindigkeit <3m/s  
 0,15: mech. Lüftung, Fortluftöffnung >1,5 m über First u. 5-10 m über Grund, vertikale Austrittsgeschwindigkeit  $\geq$  7m/s  
 0,50: freie Lüftung  
 $f_E$ : 0,25: Sonstige Entmistungssysteme  
 $f_F$ : 0,05: Trockenfütterung

**Mastschweine (kontinuierliche Mast)**

	Anzahl der Tiere bei <b>G = 20</b>	Tierspezif. Faktor	Landtechn. Faktor $f_{LT}$	Grundlagen des $f_{LT}$ $f_L - f_E - f_F$
D	160	0,23	0,55	0,35 – 0,15 – 0,05
G	290	0,23	0,30	0,10 – 0,15 – 0,05
UG	110	0,23	0,79	0,50 – 0,19 – 0,10

**Faktoren:**

- $f_L$ : 0,35: mech. Lüftung, Fortluftöffnung 0-1,5 m über First u. 5-10 m über Grund, vertikale Austrittsgeschwindigkeit <3m/s  
0,10: mech. Lüftung, Fortluftöffnung >1,5 m über First u. >10 m über Grund, vertikale Austrittsgeschwindigkeit  $\geq$  7m/s  
0,50: freie Lüftung
- $f_E$ : 0,15: Oberflurlüftung, Stauverfahren, geschlossene Güllegrube  
0,19: freie Lüftung, Fließmistverfahren, offene Güllegrube
- $f_F$ : 0,05: Trockenfütterung  
0,10: diverse Flüssigfütterungen

**Zuchtschweine (Eber, Zuchtsauen, Muttersauen mit Ferkel)**

	Anzahl der Tiere bei <b>G = 20</b>	Tierspezif. Faktor	Landtechn. Faktor $f_{LT}$	Grundlagen des $f_{LT}$ $f_L - f_E - f_F$
D	110	0,33	0,55	0,35 – 0,15 – 0,05
G	203	0,33	0,30	0,10 – 0,15 – 0,05
UG	77	0,33	0,79	0,50 – 0,19 – 0,10

**Faktoren:**

- $f_L$ : 0,35: mech. Lüftung, Fortluftöffnung 0-1,5 m über First u. 5-10 m über Grund, vertikale Austrittsgeschwindigkeit <3m/s  
0,10: mech. Lüftung, Fortluftöffnung >1,5 m über First u. >10 m über Grund, vertikale Austrittsgeschwindigkeit  $\geq$  7m/s  
0,50: freie Lüftung
- $f_E$ : 0,15: Oberflurlüftung, Stauverfahren, geschlossene Güllegrube  
0,19: freie Lüftung, Fließmistverfahren, offene Güllegrube
- $f_F$ : 0,05: Trockenfütterung  
0,10: diverse Flüssigfütterungen

**Rinder (Mastrinder)**

	Anzahl der Tiere bei <b>G = 20</b>	Tierspezif. Faktor	Landtechn. Faktor $f_{LT}$	Grundlagen des $f_{LT}$ $f_L - f_E - f_F$
D	150	0,18	0,75	0,50 – 0,15 – 0,10
G	160	0,18	0,70	0,50 – 0,15 – 0,05
UG	140	0,18	0,80	0,50 – 0,20 – 0,10

**Faktoren:**

- $f_L$ : 0,50: freie Lüftung
- $f_E$ : 0,15: freie Lüftung, mobile Entmistung, täglicher Entmistungsintervall  
0,20: freie Lüftung, Entmistungsintervall 1-2 Wochen
- $f_F$ : 0,05: Anwelkgrassilage  
0,10: Maissilage, andere Silagen

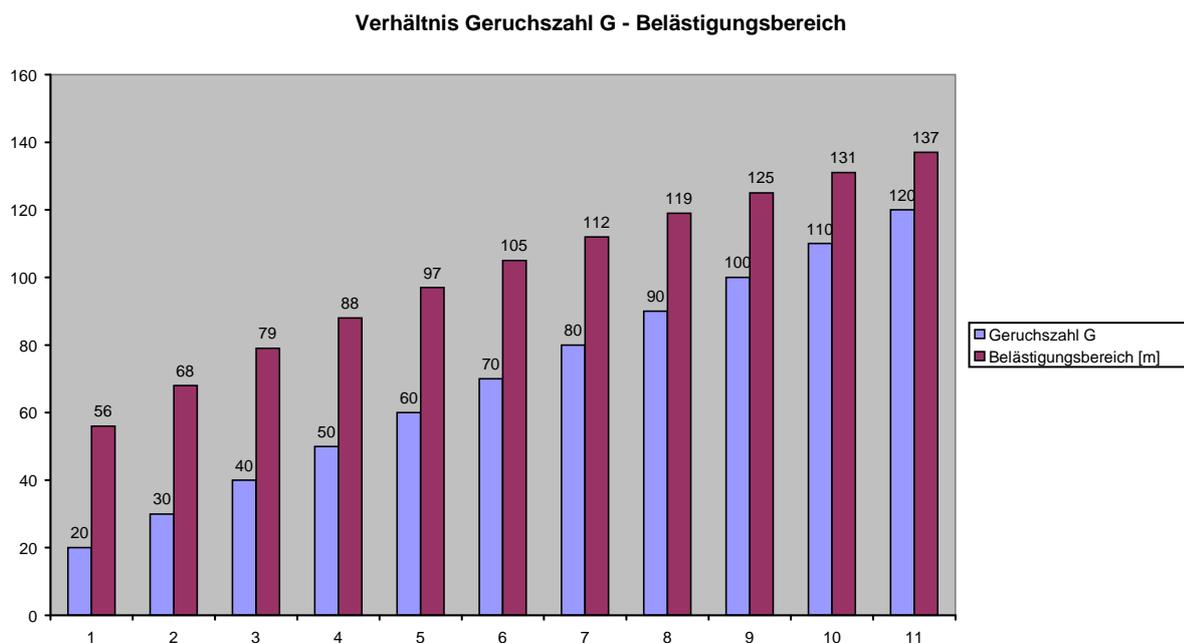
**Geruchsschwellenabstände:**

Die Ermittlung der Geruchsschwellenabstände erfolgt in Anlehnung an das Formblatt II der „Vorläufigen Richtlinie...“. Dabei wird der meteorologische Faktor auf 1,0 gesetzt. Tatsächlich zugrunde gelegte Windrosen verringern die zu ermittelnden Geruchsschwellenabstände. In der Regel liegt der meteorologische Faktor zwischen 0,6 und 0,8.

Für die Geruchsschwelle sowie den Belästigungsbereich ergeben sich dabei folgende Werte:

Geruchszahl G = 20	Geruchsschwellenabstand:	112 Meter
	Belästigungsbereich:	56 Meter

*Tabelle:* Verhältnis Geruchszahl G zum Belästigungsbereich = halber Geruchsschwellenabstand



Hinsichtlich der Bestimmungen des § 27, Tierhaltung, ist generell davon auszugehen, dass die sogenannte „Versteinerungstheorie“ hier nicht anzuwenden ist, weil es sich nicht um eine Widmungsbestimmung handelt, sodass im Hinblick auf die Anwendbarkeit dieser Bestimmung eine Anpassung aktueller Flächenwidmungspläne nicht erforderlich ist.

**Zu § 28:**

Die Baulandbestimmung nach der geltenden Rechtslage (§ 23) wurde mit den vorgesehenen Bestimmungen der §§ 28, 29 und 30 transparenter gegliedert, wodurch die Lesbarkeit erhöht werden soll. Daneben wurden gegenüber der geltenden Rechtslage auch inhaltliche Änderungen vorgenommen (dies betrifft insbesondere Aufschließungsgebiete, Wohn- und Gewerbegebiete, Dorfgebiete, Ferienwohngebiete und bestimmte Ausnahmeregelungen).

Dabei wurde davon ausgegangen, dass Flächen, die grundsätzlich als Bauland geeignet sind, in Baulandarten und darüber hinaus entsprechend den örtlichen Erfordernissen in Baugebiete eingeteilt werden (Abs. 1). Im Abs. 2 wurde festgelegt, unter welchen Voraussetzungen Flächen als Bauland jedenfalls nicht geeignet sind, wobei auf die geltende Rechtslage zurückgegriffen wurde. Im Abs. 2 Z. 2 wurde berücksichtigt, dass diese Baulandvoraussetzung unter Umständen über Aufschließungsmaßnahmen herstellbar ist. Auch wurde hinsichtlich der neu vorgesehenen Bestimmung über Tierhaltungsbetriebe (§ 27) die Geruchsbelästigung ausdrücklich aufgenommen, wobei die

Nichteignung einer Fläche als Bauland nur dann gegeben ist, wenn die Behörde auf Basis eines medizinischen Gutachtens feststellt, dass eine unzumutbare Belästigung zu erwarten ist.

Die auf möglichen Baulandflächen gegebenen klimatischen Bedingungen stehen als GIS-bezogene Informationen im Digitalen Atlas Steiermark bis zu einem Maßstab 1:20000 zur Verfügung. Die Adresse lautet: <http://www.gis.steiermark.at/> Digitaler Atlas Steiermark. Aus der Kartensammlung des Digitalen Atlas Steiermark sind die Daten über die Karte „Klima“ abrufbar.

**Zu § 29:**

Zu Abs. 1:

Hier wird zwischen vollwertigem Bauland einerseits und Aufschließungsgebieten und Sanierungsgebieten andererseits unterschieden.

Zu Abs. 3:

In der Z. 3 wurde nunmehr ausdrücklich auch die Möglichkeit der Sicherstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan vorgesehen, womit auch der bisherigen Praxis in der örtlichen Raumordnung entsprochen wird.

In der Z. 4 wurde neu vorgesehen, dass Aufschließungsgebiete auch dann festzulegen sind, wenn eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist. Aufschließungserfordernis ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern als verbücheringfähiger Grundumlegungsplan oder Grenzänderungsplan oder die positive Beendigung der Verfahren nach dem 4. Teil, 3. Abschnitt bzw. 4. Abschnitt (§§ 48 bis 61). Außerdem ergibt sich aus § 40 Abs. 4 Z. 4, dass beim Erfordernis einer Grundumlegung verpflichtend ein Bebauungsplan zu erstellen ist.

Das Grundumlegungsverfahren wird auch dann nicht (mehr) durchgeführt, wenn es von der Landesregierung eingestellt wurde (wenn nicht innerhalb von zwei Jahren eine Umlegungsplan der Landesregierung vorgelegt wurde), sodass danach wiederum die Möglichkeit des Abschlusses einer privatrechtlichen Vereinbarung besteht. Die Prüfung der Vereinbarung in einem Feststellungsverfahren, wie etwa in Tirol, erscheint nicht notwendig, weil die Prüfung der Vereinbarung nach dem neuen Gesetz im Ordnungsverfahren auf der Ebene der örtlichen Raumordnung erfolgt, nämlich ob die Aufschließungserfordernisse erfüllt sind, was allerdings die grundbücherliche Durchführung der Vereinbarung voraussetzt. Sind die Aufschließungserfordernisse erfüllt, d. h. ist der Zweck der Grundumlegung bzw. Grenzänderung erreicht, dann ist das Aufschließungsgebiet durch Verordnung des Gemeinderates aufzuheben.

Zu Abs. 4:

Die Sanierungsgebietsregelung bleibt unverändert. Es wurden lediglich auch die Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes berücksichtigt. Sanierungsgebiete können gemäß höchstgerichtlicher Judikatur nur für überwiegend bebaute Gebiete festgelegt werden.

**Zu § 30:**

Zu Abs. 1 Z. 2:

Der Begriff „Gebäude“ soll wie in Abs. 1 Z. 1 durch den allgemeineren und weiteren Begriff „Nutzungen“ ersetzt werden. Der Begriff der Nutzung schließt den Gebäudebegriff bzw. den Begriff der baulichen Anlage in sich (§ 4 Z. 12 in Verbindung mit Z. 28 des Steiermärkischen Baugesetzes). Außerdem wurde der Klammerausdruck in dieser Bestimmung geändert, wodurch sich eine klarere Auslegung ergibt. Unter Geschäften sind Verkaufslokale (Läden) von Unternehmen (meist Einzelhandel) zu verstehen. Unter Nutzungen die den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dienen, können auch Freizeiteinrichtungen sofern sie keine dem Wohncharakter widersprechende Belästigung verursachen verstanden werden.

Zu Abs. 1 Z. 3:

Kerngebiete sind Baugebiete mit einer höheren Nutzungsvielfalt und diese werden daher in der Regel Zentrumsanlagen in der siedlungsstrukturellen und funktionellen Ortsmitte bilden, wobei jedoch auch die Ausbildung von „Subzentren“, welche örtliche Siedlungsschwerpunkte darstellen möglich ist. Ziel ist es, insbesondere die im Kerngebiet möglichen Einrichtungen (wie z.B. Verwaltung, Bauten für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke aber auch Freizeiteinrichtungen) nicht in Randlagen, sondern in zentralen Ortslagen anzusiedeln. Bei der Neuentwicklung von Kerngebieten ist der Bedarf an solchen Einrichtungen entsprechend zu begründen.

Aufgrund des in der Kerngebietsausweisung möglichen Nutzungsrahmens und der in der Praxis häufig auftretenden Nutzungskonflikte zu benachbarten Wohnbaugebieten ist nunmehr wie schon bisher beim Gewerbegebiet im Bauverfahren zu prüfen, ob mit dem Bauvorhaben das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursacht werden.

Zu Abs. 1 Z. 4:

Zielsetzung der Neuregelung des Gewerbegebietes ist es, für Ortszentren typische Handelseinrichtungen außerhalb von Zentren einzuschränken. Dies, um Zentrumssterben, Autoabhängigkeit, erschwerte Zugänglichkeit für nicht mobile Bevölkerungsteile, usw. zu verringern. Daher wurde die Errichtung von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten sehr restriktiven Einschränkungen unterzogen.

Das Vorhandensein eines sehr kleinflächigen, als Wohngebiet festgelegten, Siedlungssplitters (Beispiel aus der Praxis: Drei Einfamilienhäuser in einem WA – Sanierungsgebiet Lärm an einer Bundesstraße) bildet unter Umständen die rechtliche Voraussetzung zur Festlegung eines Gewerbegebietes. Diese Festlegung kann aber fachlich genau den Zweck der Norm unterlaufen. Zweck der Norm ist es, die Handelsbetriebe in die Ortszentren zu bringen.

Durch die Bedingung, dass ein Gewerbegebiet überwiegend mit Nicht-Handelsbetrieben bebaut sein muss, ergibt sich derzeit eine Regelung, welche sich nicht praktikabel vollziehen lässt. Insbesondere kann die bauliche Umsetzung eines Projektes am Nachbargrund Bedingung für die Bewilligungsfähigkeit eines Handelsbetriebes sein. Somit wird die tatsächliche Konsumation eines baurechtlichen Bewilligungsbescheides zur raumordnungsfachlichen Grundlage für die Bewilligungsfähigkeit eines Handelsbetriebes. Dies hat in der Praxis zu Problemen geführt.

Generell sind im Gewerbegebiet nunmehr keine Handelsbetriebe mehr möglich, die ortszentrenrelevante Güter verkaufen. Dies umfasst nicht nur die Waren des täglichen Bedarfs sondern auch Waren wie etwa Bekleidung, Sportartikel, Hausrat, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Foto- und Videogeräte, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Kunstgegenstände. Diese können nur mehr im Allgemeinen Wohngebiet oder im Kerngebiet bzw. unter bestimmten Voraussetzungen im Dorfgebiet bzw. auf Flächen für Einkaufszentren errichtet werden.

Ausgenommen davon sind nur Handelsbetriebe, die Güter verkaufen, die einerseits typischerweise mit dem Auto eingekauft werden, aber auch aufgrund ihres Platzbedarfs in Ortszentren schwierig unterzubringen sind. Dazu zählen alle Kategorien von Möbel- und Einrichtungsbetrieben (darunter fällt z.B. auch der Handel mit Sanitärgegenstände), der Kraftfahrzeughandel (Handel mit motorisierten Kraftfahrzeugen wie Autos, Traktoren, Motorräder etc., nicht jedoch Fahrräder), der Handel mit Maschinen (Baumaschinen, handwerkliche Maschinen, Fertigungsmaschinen, und dgl. jedoch keine Haushaltsgeräte), der Baustoffhandel (dies umfasst keine Baumärkte, dazu zählen aber z.B. Baustoffe wie Farben und Lacke) sowie Gartencenter. Die Baubehörde hat im Zuge des Bauansuchens u.a. im Hinblick auf die Zentrenrelevanz zu prüfen, ob sich der Handelsbetrieb in eine der Ausnahmekategorien einfügt.

Auch ausgenommen sind solche Handelsbetriebe, die ihre Waren selbst erzeugen (z. B: Bäcker).

Als letzter Satz wurde vorgesehen, dass die Ausschlussmöglichkeit von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten – analog zum Ausschluss von Einkaufszentren in Kerngebieten – im Wirkungsbereich der Gemeinden zulässig sein soll. Ein solcher Ausschluss erfordert eine ausreichende Begründung, wobei in der Praxis oft Gewerbegebiete ausschließlich Betrieben ohne Handel vorbehalten werden sollen; weil u.a. die Entwicklung von Handelsbetrieben auf bestimmte Bereiche konzentriert werden soll oder generell geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe vorhanden sind bzw. auch die Grundstückspreise für Handelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sehr unterschiedlich sind.

Die nunmehr geforderte bauliche Einheit von betriebserforderlichen Wohnungen mit dem Betriebsgebäude trägt dem Umstand Rechnung, dass durch die bisherige Regelung Einfamilienhäuser im Gewerbegebiet als Betriebswohnungen errichtet wurden und diese nach Betriebsaufgabe bzw. Wechsel des Eigentümers oft getrennt vom Betrieb genutzt wurden und somit die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes stark eingeschränkt haben. Die bauliche Einheit mit dem Betriebsgebäude sichert auch bei einem Weiterverkauf die Nutzung im zulässigen Emissionsrahmen des Gewerbegebietes. Betriebswohnungen können nur gleichzeitig oder nach Errichtung eines Gewerbebetriebes verwirklicht werden.

Zu Abs. 1 Z. 5:

lit. a: Der nach der derzeitigen Rechtslage verwendete Begriff „Schulungseinrichtungen“ wurde auf den Begriff „betriebliche Schulungseinrichtungen“ eingeschränkt, um typenmäßig einem Industriegebiet besser zu entsprechen.

Da innerhalb des angemessenen Abstandes erhebliche Einschränkungen in Bezug auf die mögliche bauliche Nutzung bestehen, wird nunmehr im Gesetz geregelt, dass auch bei der Erweiterung bestehender Seveso II-Betriebe und bei Änderungen bestehender Betriebe zu Seveso II-Betrieben im Zuge der Erteilung baurechtlicher Bewilligungen zu beurteilen ist, ob mit dem geplanten Bauvorhaben eine Vergrößerung des Abstandsbereiches verbunden ist, die die in § 26 Abs. 6 genannten sensiblen Nutzungen berührt. Eine Vergrößerung des Abstandsbereiches zu Lasten bestehender Nutzungen soll auch über das Bauverfahren ausgeschlossen werden, außer es kommt nicht zu einer erheblichen

Vermehrung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen. Bauvorhaben die zu erheblichen keiner Vermehrung des Risikos führen sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.

Die nunmehr geforderte bauliche Einheit von betriebserforderlichen Wohnungen mit dem Betriebsgebäude trägt dem Umstand Rechnung, dass durch die bisherige Regelung Einfamilienhäuser im Industriegebiet als Betriebswohnungen errichtet wurden und diese nach Betriebsaufgabe bzw. Wechsel des Eigentümers oft getrennt vom Betrieb genutzt wurden und somit die Weiterentwicklung des Industriegebietes stark eingeschränkt haben. Die bauliche Einheit mit dem Betriebsgebäude sichert auch bei einem Weiterverkauf die Nutzung im zulässigen Emissionsrahmen des Industriegebietes. Der „reine“ Betriebswohnungsbau der Vergangenheit von Firmen für ihre Arbeiter ist heute nicht mehr existent und müsste, wenn tatsächlich geplant in einer passenden Gebietskategorie stattfinden.

Zu Abs. 1 Z. 6:

Die Ausweisung von Flächen für Einkaufszentren ist nunmehr auch an eine ausreichende Qualität der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an eine maximale Entfernung der Haltestelle gebunden. Die bisherige Regelung mit einer ausschließlichen Rücksichtnahme auf den motorisierten Individualverkehr hat nicht ausreichend auf die Erfordernisse der nachhaltigen Raumplanung und der notwendigen Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kunden und Beschäftigte abgestellt. Entsprechend den Festlegungen der Einkaufszentrenverordnung 2004 wird die Bedienungsqualität an die Größe der möglichen Flächenausweisung und die Zentralörtlichkeit geknüpft. In der Kernstadt Graz, in den regionalen Zentren und teilregionalen Versorgungszentren mit mehr als 5000 EinwohnerInnen ist der 30-Minuten-Takt entweder bereits vorhanden oder herstellbar. In den regionalen Nebenzentren sind die zulässigen Flächengrößen derart gering (2.000m<sup>2</sup> davon bei EZ 1 nur max. 800m<sup>2</sup> Lebensmittel), dass nicht auf den 30min. Takt abgestellt wird, ein solcher jedoch angestrebt werden sollte.

Die zusätzliche Voraussetzung für die Festlegung von Gebieten für EZ 1 (Wegstrecke nicht mehr als 100m) wurde aus der geltenden EZ-Verordnung 2004 übernommen. Wegstrecke bedeutet dabei die fußläufige Wegverbindung vom Kerngebiet zum Baugebiet EZ I. Liegt z. B. eine Luftlinienentfernung unter 100m vor, ist jedoch keine direkte Fußwegverbindung gegeben (z.B. Trennung durch Gewässer ohne Brücke) liegen die Vorsetzungen für die Ausweisung einer EZ I-Fläche nicht vor.

Zu Abs. 1 Z. 7:

Die Nutzungsvielfalt der Baulandkategorie „Dorfgebiet“ und der bäuerliche Charakter (nach Nutzung und Ortsbild) des Gebietes sollen grundsätzlich erhalten bleiben, wenngleich auf die derzeit geregelte „Vornehmlichkeit“ für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zufolge der Zeitgemäßheit verzichtet wird. Weiters wurde vorgesehen, die Bedürfnisse auf die Bewohner „von“ Dorfgebieten zu beziehen. Statt (sonstiger) Gebäude soll der Begriff der „Nutzung“ treten. Schließlich wurde im letzten Teilsatz ein Immissionsschutz für die Bewohnerschaft vorgesehen, der den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Mitspracherecht eröffnet.

Zu Abs. 1 Z. 9:

Ein Erholungsgebiet kann beispielsweise auch für Zwecke eines Ausfluggasthauses oder für Urlaub am Bauernhof in Betracht kommen. Gedacht ist hierbei an Einrichtungen mit mehr als 10 Betten, die der Gewerbeordnung unterliegen (die Privatzimmervermietung bis 10 Betten fällt ohnehin in den Bereich der Land- und Forstwirtschaft). Die nunmehr geforderte bauliche Einheit von betriebserforderlichen Wohnungen mit dem Betriebsgebäude trägt dem Umstand Rechnung, dass durch die bisherige Regelung Einfamilienhäuser im Erholungsgebiet als Betriebswohnungen errichtet wurden und diese einerseits strukturell nicht mit der Tourismusnutzung vereinbar waren und andererseits nach einem Wechsel des Eigentümers oft getrennt vom Betrieb genutzt wurden und somit die Weiterentwicklung des Erholungsgebietes eingeschränkt haben.

Zu Abs. 1 Z. 10:

Die Faktorregelung in der Bestimmung über Ferienwohngebiete wurde aussagekräftiger gefasst, indem auf das Verhältnis der Zweitwohnsitze zu den sonstigen Wohnsitzen im Gemeindegebiet abgestellt wird. Nach der bisherigen Rechtslage wird auf das Verhältnis der Wohnungen in den Ferienwohngebieten zu denen im übrigen Bauland abgestellt. Dabei wird übersehen, dass nach der bisherigen Rechtslage einerseits in den Ferienwohngebieten auch Hauptwohnsitze nicht unzulässig sind, andererseits, dass es Zweitwohnsitze auch außerhalb von Ferienwohngebieten gibt, so etwa im Freiland. Eine weitere Ausweisung von Ferienwohngebieten im Flächenwidmungsplan ist bei Vorliegen einer Überschreitung des Faktor 1 nicht möglich. Aus baurechtlicher Sicht können auch bei einem überschrittenen Faktor 1 keine Bewilligungen für Zweitwohnsitze im bereits ausgewiesenen Ferienwohngebiet erteilt werden.

Zweitwohnsitze sind solche, deren Nutzung während des Wochenendes oder des Urlaubes oder zu sonstigen Freizeitwecken erfolgt. Künftig ist die Begründung von Hauptwohnsitzen im Ferienwohngebiet nicht mehr zulässig. Dies begründet sich darin, dass Ferienwohngebiete in der Regel peripher liegen und nicht über eine für Hauptwohnsitze notwendige Infrastruktur (Versorgungseinrichtungen, Anschluss an den öffentlichen Verkehr, etc.) verfügen.

Zu Abs. 6:

Mit der vorgesehen Bestimmung wird festgelegt, dass auch im Zuge von zu erteilenden baurechtlichen Bewilligungen darauf zu achten ist, dass das Gefährdungspotenzial bestehender Betriebe in Wohngebieten nicht wesentlich erhöht wird. Damit werden Betriebe erfasst, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG fallen (Seveso II-Betriebe).

Zu Abs. 8:

Bei rechtmäßig bestehenden Wohngebäuden, deren Verwendungszweck dem jeweiligen Baugebiet widerspricht, sollen nicht nur Um- sondern (neu) auch Zubauten möglich sein. Gleichzeitig soll eine Anpassung an das Steiermärkische Baugesetz hinsichtlich der Größenordnung im Ausmaß von dzt. 30 m<sup>2</sup> auf 40 m<sup>2</sup> erfolgen. Die weiteren Änderungen bzw. Ergänzungen (der Begriff „Bauten“ wurde durch den Begriff „Gebäude“ ersetzt; zusätzlich dürfen kleinere bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft errichtet werden), erfolgten vor allem aus Gründen der Klarstellung und auch um eine Angleichung an § 33 Abs. 5 Z. 7 (siehe die Ausführungen dazu) zu erreichen.

Im ersten Satz wird lediglich die Klarstellung ergänzt, dass die Einschränkung für die mögliche Bauführungen innerhalb des angemessenen Abstandes von Seveso II-Betrieben auch für Um- und Zubauten bestehender Wohngebäude gilt, die im Flächenwidmungsplan z.B. als Industrie und Gewerbegebiet ausgewiesen sind.

Zu Abs. 9:

Durch die Steiermärkische Raumordnungsgesetznovelle 2002, LGBl. Nr. 20/2003, wurden unter § 23a die Bestimmungen für Einkaufszentren neu gefasst. Gegenüber der seinerzeitigen Rechtslage wurde u.a. der Begriff des Einkaufszentrums neu definiert, weiters wurden nur mehr 2 Einkaufszentrentypen, nämlich solche, die in ihrem Warensortiment Lebensmittel führen und solche die keine Lebensmittel führen, vorgesehen, dass heißt, dass das ehemalige Einkaufszentrum III, eine Sonderform des Einkaufszentrum II, nicht mehr aufrecht erhalten wurde. Dadurch kann der Fall eintreten, dass ein bestehendes Einkaufszentrum, welches nach der Rechtslage der Raumordnungsgesetznovelle 2002 nicht mehr zulässig wäre und infolge eines katastrophentartigen Ereignisses (wie z.B. Elementarereignisse, Brandschaden usw.) untergegangen ist, nicht mehr wiedererrichtet werden könnte, was eine unbillige Härte darstellen würde. Diese Problematik betrifft aber auch andere bauliche Anlagen, die sich als Altbestand in einer Flächenwidmungskategorie befinden, welche für solche bauliche Anlagen nicht vorgesehen ist, wie z.B. bestehende Betriebe in Wohngebieten. Um daher in allgemeiner Hinsicht eine derartige Härte zu vermeiden, wird die gegenständliche Bestimmung – ähnlich wie nach der derzeitigen Rechtslage im Freiland gemäß § 25 Abs. 4 Z. 1 – vorgeschlagen, die die Wiedererrichtung solcher baulicher Anlagen, die infolge eines katastrophentartigen Ereignisses untergegangen sind, ermöglichen soll. Die Wiedererrichtung ist im unbedingt erforderlichen Abstand zulässig (z.B. Veränderung der Lage des Gebäude nach einem Elementarereignis wie Hochwasser oder Lawinenabgang, da hier ein Abrücken vom ursprünglichen Standort gerechtfertigt ist).

### **Zu § 31:**

Die Bestimmung über Einkaufszentren entspricht im Wesentlichen der derzeitigen Rechtslage.

Allerdings erschien es nicht mehr erforderlich die derzeitigen Bestimmungen betreffend die Beschränkung der Bruttogeschoßfläche aufrecht zu erhalten, weil es sich diesbezüglich um keine EZ-spezifischen Regelungsinhalte mit EZ-Steuerungsfunktion handelt. Auf Grund dieser vorgesehenen Änderung der Rechtslage ergibt sich auch, dass nicht verkaufsflächenrelevante Zubauten bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Einkaufszentren auch dann zulässig sind, wenn die bisherige Flächenwidmung an die durch dieses Gesetz geänderte Rechtslage angepasst wurde. Die Bruttogeschoßfläche ist allgemein hinsichtlich der zulässigen Bebauungsdichte und der Berechnung der Bauabgabe nach dem Steiermärkischen Baugesetz relevant. EZ-spezifisch verbleibt demnach lediglich die Verkaufsfläche, die in § 2 Abs. 1 Z. 36 definiert wurde, wobei der Begriff der Praxis angepasst wurde.

Im Abs. 3 wird zwischen Dienstleistungseinrichtungen, die mit Einkaufszentren im Zusammenhang stehen (Z. 1), und solchen, die mit Einkaufszentren nicht im Zusammenhang stehen (Z. 2), unterschieden (die grundsätzliche Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben wird im Abs. 7 Z. 2 geregelt). Aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht werden auch Handelsbetriebe und damit Einkaufszentren den Dienstleistungen („tertiärer Sektor“) zugerechnet. Die Regelungen des § 31 beschäftigen sich jedoch mit den Bestimmungen für Einkaufszentren als spezifische Form von Dienstleistungen. Bei den übrigen Dienstleistungen ist zu unterscheiden:

- Dienstleistungen, die mit Einkaufszentren im Zusammenhang stehen, das sind solche, welche die Funktion des Einkaufszentrums ergänzen und daher auch über die Fußwegeverkehrsflächen (Mall) des Einkaufszentrums erreichbar sind, wie z.B. Schlüsseldienst, Frisör, Gastronomiebetriebe etc. und
- Dienstleistungen, die mit Einkaufszentren nicht im Zusammenhang stehen, das sind solche, die sich zwar im Gebäude des Einkaufszentrums befinden, aber die Funktion des Einkaufszentrums nicht ergänzen und daher meist auch über eigene Zugänge aufgeschlossen werden wie z.B. Verwaltungseinrichtungen, Arztpraxen u. ä.

Im Abs. 7 Z. 1 wurde berücksichtigt, dass z. B. mehreren Handelsbetrieben unter 800m<sup>2</sup> (im räumlichen Naheverhältnis) in einem Einkaufszentrengelbiet, die jedoch im Sinn des Abs. 2 keine bauliche und/oder betriebsorganisatorische Einheit bilden, die Wirkung eines Einkaufszentrums zuzumessen ist, weshalb im Interesse der Vermeidung einer Umgehung der raumplanerischen Zielsetzungen der Einkaufszentrenregelungen die einzelnen Verkaufsflächen dieser Handelsbetriebe auf die maximal zulässige Verkaufsfläche anzurechnen sind.

In Abs. 8 wurde klargestellt, dass es sich bei der Festlegung einer „Standortverordnung“ ausschließlich um Baugebiete für EZ 1 oder EZ 2 handelt. Vorgaben für die von der Gemeinde verpflichtend durchzuführende Bebauungsplanung sind zu erstellen.

In Abs. 9 Z. 2 wurde vorgesehen, dass die „betroffenen Regionalversammlungen“ anzuhören sind. Hinsichtlich der Frage, welche Regionalversammlung „betroffen“ ist, ist von den Projektunterlagen auszugehen, woraus der Auswirkungsbereich eingeschätzt werden kann. Bereits bei der Möglichkeit einer „Einflussnahme“ auf eine Region, wird von der Betroffenheit auszugehen sein, weshalb dann diese Regionalversammlung anzuhören ist. Es soll der Grundsatz gelten, dass eine Regionalversammlung „im Zweifel, ob sie nun betroffen ist oder nicht, jedenfalls anzuhören ist.“

Neben der nach der derzeitigen Rechtslage bereits bestehenden Möglichkeit, in Kerngebieten die Errichtung von EZ auszuschließen, wurden die Gemeinden nunmehr darüberhinaus im Abs. 13 ermächtigt, Flächenbeschränkungen für Einkaufszentren 1 und 2 sowie eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel innerhalb von EZ 1 und KG festzulegen. Dies ist entsprechend zu begründen (EZ-Standorte mit unterschiedlichem Flächen- und Versorgungspotenzial, siedlungspolitische Zielsetzung in Hinblick auf die Erhaltung der Handelsstruktur der Umgebung).

In Abs. 10 wurde im Gegensatz zur bisherigen Regelung vorgesehen, dass die Sonderbestimmung hinsichtlich der Unterbringung der Mindestanzahl der Abstellplätze erst ab einer Verkaufsfläche von 2.000m<sup>2</sup> gilt. Damit sind zentrale Orte der Kategorie 5 (regionale Nebenzentren) gem. EZ-Verordnung 2004 von dieser Verpflichtung ausgenommen.

Dies begründet sich in der - in dieser Flächenkategorie nur notwendigen - geringen Anzahl von Stellplätzen und der damit verbundenen Unwirtschaftlichkeit der Errichtung von (Hoch)-Garagen oder Tiefgaragen.

Für alle anderen Einkaufszentren (über 2.000m<sup>2</sup> VKFL) ist im Sinn des Flächensparens eine Unterbringung der Mindestanzahl der Stellplätze in Garagen zulässig, wenn zumindest auf 2 Ebenen eine Nutzungsüberlagerung stattfindet. Dies kann z. B. durch eine übereinander angeordnete Nutzung von Parkierungsflächen und Verkaufsflächen oder auch durch 2 Ebenen Parkierung erfolgen, wobei in einem solchen Fall auch eine offene Aufstellung in der 2. Ebene zulässig ist (z.B. Parken auf dem Dach des Einkaufszentrums oder offene Stellplätze über einer Tiefgarage).

Wird ein Projekt in mehreren Bauabschnitten ausgeführt und liegt der erste Bauabschnitt unter der Flächengrenze von 2.000 m<sup>2</sup> sind im Zuge der Realisierung der nachfolgenden Bauabschnitte (wenn ein gemeinsames Einkaufszentrum vorliegt und die Grenze von 2.000 m<sup>2</sup> überschritten wird) die Mindeststellplätze für die Gesamtgröße des Einkaufszentrums gemäß den Bestimmungen des Abs. 10 bereitzustellen.

#### **Zu § 32:**

Um einem Bedürfnis der Praxis zu entsprechen wurde im Abs. 1 gegenüber der geltenden Rechtslage eine Erweiterung dahingehend vorgesehen, als (neben Flächen) auch ausdrücklich „Einrichtungen“ zulässig sein sollen, die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie für die Versorgung der Verkehrsteilnehmer erforderlich sind (das sind Tankstellen und Tankstellenshops bis 80m<sup>2</sup> und übliche Verkaufs- und Marktstände oder Kioske auf einem öffentlichen Platz bzw. im Siedlungsverband, jedoch keine Gaststätten, Handelseinrichtungen über die Größe von üblichen Marktständen hinausgehend).

Zu Abs. 2: Es ist klar zwischen Verkehrsflächen in Raumordnungsplänen gemäß § 32 im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan und zwischen Grundabtretungsflächen für Verkehrsflächen gemäß § 14 des Steiermärkischen Baugesetzes zu unterscheiden. Eine solche Grundabtretungsverpflichtung setzt eine Festlegung als Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan oder im Bebauungsplan nicht zwingend voraus, es reicht, wenn das öffentliche Interesse ausreichend dokumentiert wird und die Erforderlichkeit durch einen Sachverständigen festgestellt wird.

**Zu § 33:**

Allgemeines: Die Freilandbestimmung wurde neu strukturiert. Zusätzlich wurden einige Änderungen vorgesehen. Im Abs. 2 wurde die Möglichkeit vorgesehen, Freihaltegebiete auszuweisen, im Abs. 3 werden die Sondernutzungen geregelt, im Abs. 4 wurden die Bauführungen im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung geregelt. Danach folgen im Abs. 5 die zulässigen baulichen Nutzungen außerhalb für Zwecke der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung. Und im Abs. 6 sind jene baulichen Nutzungen zusammengefasst, die sowohl im Rahmen der land- und / oder forstwirtschaftlichen Nutzung als auch außerhalb davon zulässig sind. Abs. 7 regelt schließlich die zwingenden Sachverständigengutachten.

**Zum 2. Satz:**

Durch den neu vorgesehenen 2. Satz soll verdeutlicht werden, dass neben den ausdrücklich für zulässig erklärten baulichen Nutzungen im Sinn der Abs. 3, 5 und 6 die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen oder Ödland darstellen. Die Begriffe „land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung“ und „Ödland“ sind im § 2 definiert. Unter Ödland ist ein offenes, nicht unter Kultur genommenes Land zu verstehen, das wegen seiner ungünstigen ökologischen Verhältnisse land- und forstwirtschaftlich üblicherweise nicht genutzt wird, das aber durch Kultivierung und Melioration einer ökonomischen Nutzung zugeführt werden könnte.

**Zu Abs. 2:**

Neu aufgenommen wurde der Begriff „Freihaltegebiete“ zum Schutz natürlicher oder landschaftsspezifischer Gegebenheiten im öffentlichen Interesse. Damit ist u.a. auch in begründeten Fällen ein Freihaltegebiet möglich, dass die Festlegung von Sondernutzungen für Auffüllungsgebiete ausschließt.

**Zu Abs. 3:**

Die Gemeinde kann für Sondernutzungen im Sinn einer gewünschten verbesserten Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch zur Vermeidung von Zersiedelungsansätzen Bebauungspläne erlassen (§ 26 Abs. 4 i. V. m. § 40). Dadurch können Bauvorgaben insbesondere dort festgelegt werden, wo Sondernutzungen in der Nähe von Schutzgütern umgesetzt werden sollen. Die Festlegung von Bauvorgaben soll bei den Sondernutzungen zu einer besseren Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. In fast allen Fällen existiert für eine angestrebte Sondernutzung bereits ein mehr oder weniger konkretes Projekt.

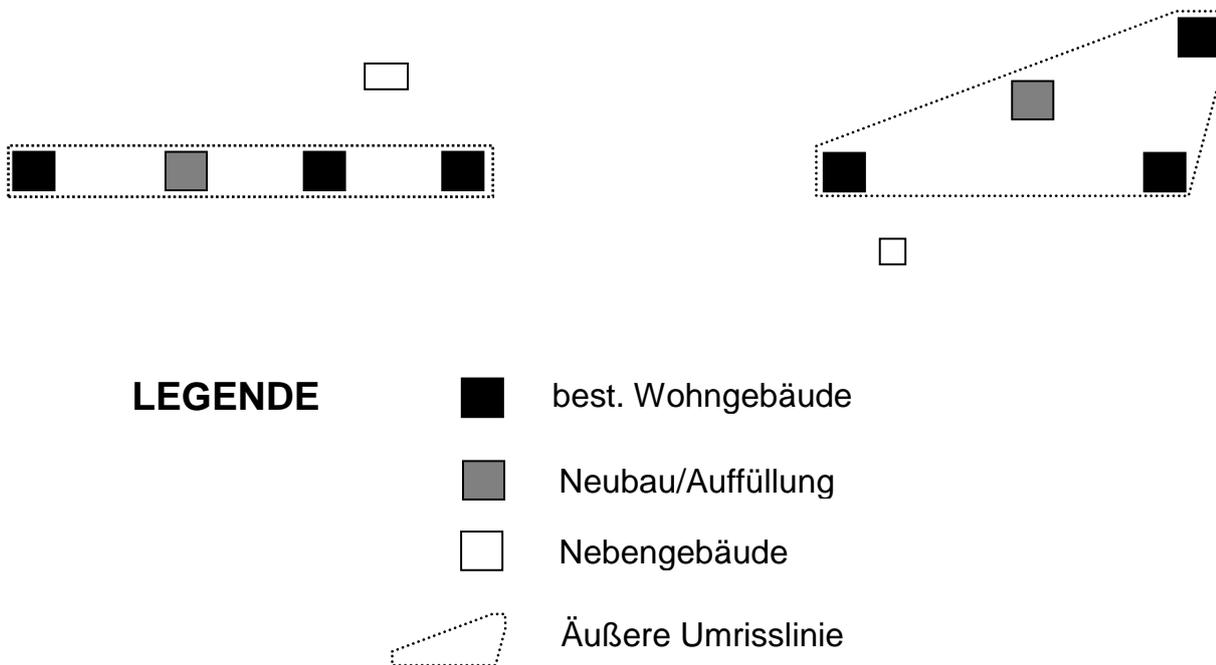
**Zu Abs. 3 Z. 2:**

Mit dieser Regelung von Bauführungen außerhalb der Landwirtschaft im Rahmen einer Freilandsondernutzung wird eine Vereinfachung der bisherigen Regelung geschaffen. Die neue Formulierung soll den nach der bestehenden Rechtslage normierten und in der Praxis schwierig vollziehbaren Begriff des „Umgebenseins“ von mindestens vier Wohnhäusern beseitigen und nunmehr auf eine weilerartige oder zeilenförmige Bebauung von mindestens drei Wohngebäuden abstellen.

Die Festlegung eines Auffüllungsgebietes bei einer lückenhaften Bebauungsstruktur im Freiland ist jedoch weiterhin eine Ausnahme in der baulich- räumlichen Entwicklung eines Gemeindegebietes. Sie ist daher nur im Anlassfall zu untersuchen und an das Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gebunden. Insbesondere ist zu beachten, dass weiterhin die vorrangige Nutzung des Freilandes jene der Land- und Forstwirtschaft ist.

Für die Auffüllungsfläche bzw. Lücke wird durch die Definition der lit. d klargestellt, dass eine Auffüllung nur bei zumindest zweiseitigem Anschluss an mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken erfolgen darf und somit eine Auffüllung nur nach innen zulässig ist. Werden bestehende Wohngebäude in einem Auffüllungsgebiet durch einen Neubau ersetzt, so ist die Lage des neuen Wohngebäudes ebenfalls nur innerhalb der bisherigen äußersten Grenzen der bestehenden Wohnbebauung zulässig.

Zur Ermittlung, ob eine zu bebauende Fläche bzw. eine Lücke eine Entwicklung nach innen darstellt, ist um die bestehenden Wohngebäude, die vor dem 1. Februar 1995 rechtmäßig errichtet wurden, eine äußere Umrisslinie zu ziehen. Der geplante Neubau hat innerhalb dieses Umrisses zu liegen.



Die Lücke innerhalb des Auffüllungsgebietes darf (auch wenn sie aus mehreren Teilbereichen besteht) insgesamt 3.000m<sup>2</sup> nicht überschreiten (dazu zählen bebaubare und nicht bebaubare Bereiche). Die rechnerische Ermittlung der Lückengröße bezieht sich dabei in der Längsausdehnung auf den Abstand zwischen den Bestandswohngebäuden unabhängig von allfälligen Grundstücksgrenzen (allerdings unter Berücksichtigung bzw. abzüglich des Mindestgrenzabstandes im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes) und auf eine ortsübliche Tiefe eines Einfamilienhausgrundstückes (typischerweise rund 30m). Dies begründet sich darin, dass eine „visuelle Einheit“ des Auffüllungsgebietes auch vor der Auffüllung schon gegeben sein muss und dies u.a. nur gewährleistet ist, wenn der Abstand zwischen den Bestandswohnhäusern nicht zu groß ist. Bei einem Abstand von z.B. 50m zwischen bestehenden Wohngebäuden ist jedenfalls anzunehmen, dass eine visuelle Einheit vorliegt. Insbesondere bei einer zeilenartigen Bebauung mit einer einzigen Lücke von ca. 3.000m<sup>2</sup> und geringer Bauplatztiefe wird die Festlegung eines Auffüllungsgebietes eher nicht möglich sein und daher auch nur in Ausnahmefällen eine Lücke für die Errichtung von 2 Wohngebäuden geeignet sein. Bei der Beurteilung der visuellen Einheit des Auffüllungsgebietes ist insbesondere die Entfernung der bestehenden Wohngebäude untereinander sowie die Topographie maßgebend, wobei in Einzelfällen bei dieser Beurteilung auch die Vegetation, die Erschließung und die Art der Bebauung eine Rolle spielen können. Durch die Festlegung von Auffüllungsgebieten ist eine Verbindung verschiedener Landschafts- und Siedlungselemente zu vermeiden, da regelmäßig davon auszugehen sein wird, dass ansonsten keine visuelle Einheit vorliegt.

Die künftige Wohnbebauung und die vorhandene Bebauung haben nach Auffüllung der Lücken ein geschlossenes Erscheinungsbild bzw. eine visuelle Gesamteinheit zu ergeben. Daher sind im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan die Bebauungsgrundlagen festzulegen, um die Erreichung eines geschlossenen Erscheinungsbildes des Auffüllungsgebietes zu gewährleisten. Der mögliche Inhalt der Bebauungsgrundlagen richtet sich nach den Bestimmungen des § 18 Steiermärkisches Baugesetzes und umfasst z.B. die Bauweise, die Straßenfluchtlinie, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Bauflucht- und Baugrenzl意思 sowie Vorgaben über die Firstrichtung und Dachform unter Berücksichtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes, wobei die konkreten Inhalte der Bebauungsgrundlagen jedenfalls solche Vorgaben zu enthalten haben, die das Erreichen einer visuellen Gesamteinheit ermöglichen (die Vorgaben gelten auch für die für eine Wohnnutzung erforderlichen anderen Gebäude und baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Schwimmbäder und dgl.). Diese Bebauungsgrundlagen gelten auch für allfällige Änderungen der bestehenden Wohngebäude bzw. für allfällige Zubauten des Auffüllungsgebietes.

Schließt ein Auffüllungsgebiet direkt an ein Anderes an, ist – wenn nicht überhaupt ev. die Festlegung eines Baugebietes sinnvoll ist – für jedes Auffüllungsgebiet die Mindestanzahl von 3 Wohnhäusern erforderlich.

Zu Abs. 4 Z. 2:

Neu aufgenommen wurde die Forderung, dass die Bauführungen auch in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch sein müssen, womit insofern die Rechtslage, wie sie bis zur Steiermärkischen Raumordnungsgesetznovelle 1994 bestanden hat, wieder hergestellt wurde. Auch ist bei Betriebsneugründung ein positiver Deckungsbeitrag (siehe § 2

Abs. 1 Z.8) für alle Investitionen (dies betrifft auch die notwendige Errichtung von Gebäuden) nachzuweisen. Darunter sind auch Kosten für Versicherungen, die notwendige Betriebsausstattung u. a. zu verstehen.

Zu Abs. 4 Z. 3 letzter Satz:

Ersatzbauten und betriebszugehörige Einfamilienhäuser sollen auch errichtet werden dürfen, wenn die Hoflage durch eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Gewässer geteilt ist. Wenn eine Hoflage durch eine öffentliche Straße oder ein öffentliches Gewässer geteilt wird, und deshalb nicht auf einem Grundstück bestehen kann, soll im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude – aber in Hoflage - trotzdem ein Ersatzbau bzw. ein betriebszugehöriges Einfamilienwohnhaus errichtet werden können (dies gilt allerdings unter der Einschränkung, dass eine Bebauung auf dem Grundstück, auf dem sich die die Hoflage bildenden Gebäuden befinden, nicht möglich ist). Der Begriff der „Hoflage“ ist im § 2 Abs. 1 Z. 18 definiert. Außerdem darf für jenes Grundstück, auf dem das Haus errichtet wurde, keine eigene Einlagezahl eröffnet werden. (siehe § 46 Abs. 3). Voraussetzung ist, dass das neu zu errichtende Gebäude mit den bestehenden Gebäuden (Hoflage) eine visuelle Einheit bildet.

Zu Abs. 4 Z. 4:

Mit dieser vorgesehenen Bestimmung soll klargestellt werden, dass die Privatzimmervermietung (die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten, im § 2 Abs. 1 Z. 28 definiert) im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes raumordnungsrechtlich zulässig ist und unter bestimmten Voraussetzungen auch Neu- und Zubauten möglich sind. Gewerberechtliche Bestimmungen bleiben von dieser Regelung unberührt. Es kann daher durchaus der Fall sein, dass es sich im Einzelfall bei einem Vermietungsbetrieb um einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb handelt.

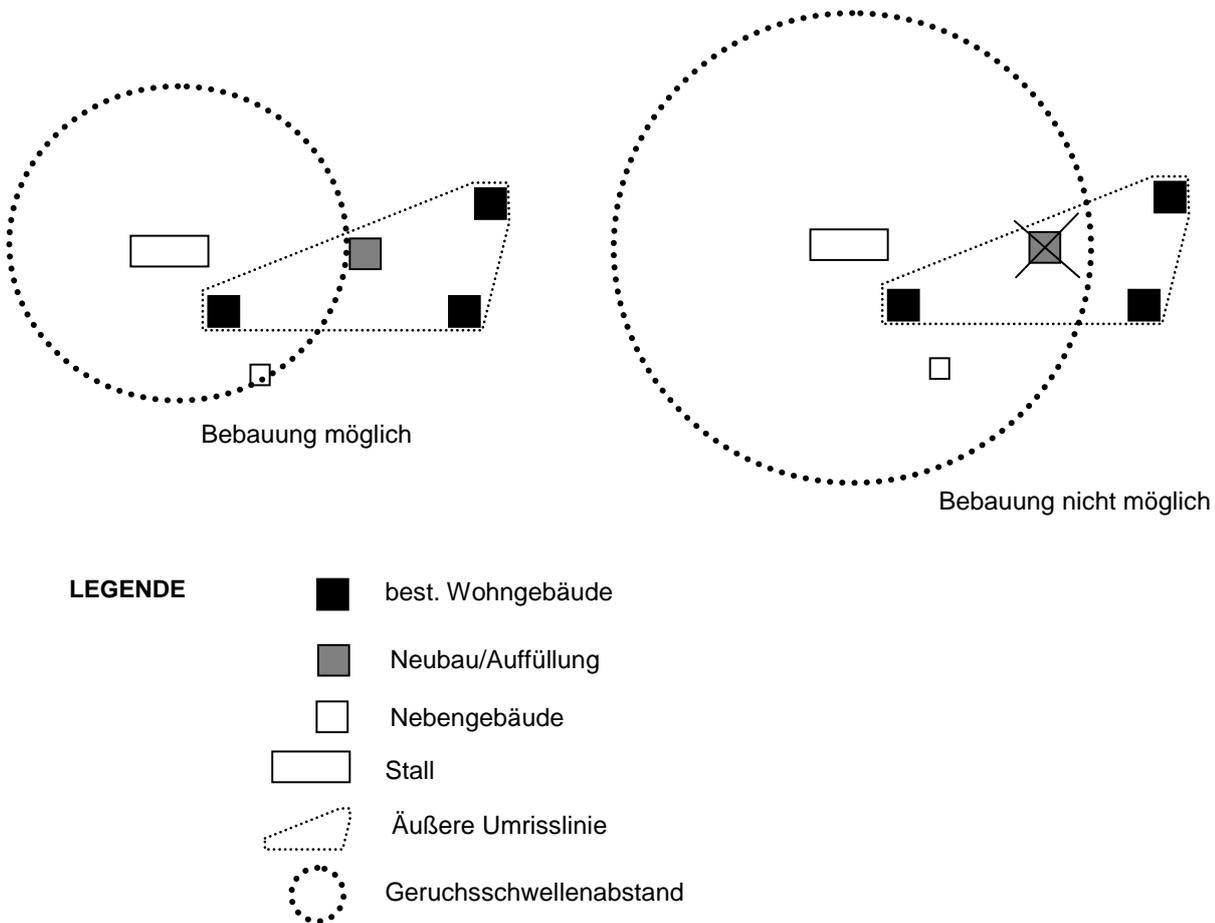
Zu Abs. 4 Z. 5:

Die Bestimmung über Änderungen des Verwendungszweckes eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes für gewerbliche Tätigkeiten wurde inhaltlich im Wesentlichen beibehalten. Lediglich um den Bedürfnissen der Praxis nachzukommen, sollen in Hoflage auch Zubauten kleineren Ausmaßes (wie z.B. Windfänge, Stiegenhäuser, Sanitäreanlagen, etc.) zugelassen werden. Nach der derzeitigen Rechtslage ist die Änderung des Verwendungszweckes nur bei Gebäuden zulässig, die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle rechtmäßig errichtet wurden. Bei dieser Novelle handelte es sich um Steiermärkische Raumordnungsgesetznovelle 1994, LGBl. Nr. 1/1995, die am 1. Februar 1995 in Kraft getreten ist, sodass nunmehr dieses Datum in die Bestimmung eingefügt wurde. Der Begriff „Gebietscharakter“ ist in § 2 Abs. 1 Z. 13 definiert.

Zu Abs. 5 Z. 1 lit. b:

Da die vorrangige Nutzung des Freilandes jene der Land- und Forstwirtschaft ist, ist innerhalb von Geruchsschwellenabständen eines landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebes eine Bebauung eines Auffüllungsgebietes unzulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Rechte von landwirtschaftlichen Betrieben durch Auffüllungsgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Dies aber auch bezugnehmend auf die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 Z. 2. sowie im Hinblick auf die notwendige Beachtung der Raumordnungsgrundsätze § 3 hinsichtlich des Nachweises nach § 3 Abs.1 Z. 2 („Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung der weit gehenden Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen“) und § 3 Abs. 1 Z. 3. („Die Ordnung benachbarter Räume ist aufeinander abzustimmen“). Die Koppelung der Bebaubarkeit des Auffüllungsgebietes an den Geruchsschwellenabstand umfasst auch Betriebe mit einer Geruchszahl kleiner als G=20. Dies ist darin begründet, dass einerseits das Auffüllungsgebiet weiterhin die baulich – räumliche Ausnahme bildet und andererseits Konflikte mit rechtmäßigen landwirtschaftlichen Betrieben auch unter G=20 auftreten können.



Sind Flächen der Lücke von Geruchsemissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben betroffen, dürfen diese daher, solange die Rechtsbestände hinsichtlich der Emissionen unverändert gelten, nicht bebaut werden (diese Flächen zählen jedoch zum maximal möglichen Gesamtausmaß von 3.000m<sup>2</sup>). Die Ermittlung der Geruchsschwellenabstände wird durch die Baubehörde veranlasst und hat auf Basis des bewilligten oder des als bewilligt anzusehenden Bestandes bzw. nach der maximal möglichen Anzahl pro Tierart gemäß den tierschutzrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen. Nicht genutzte Stallungen sind, sofern keine Änderung des Verwendungszweckes erfolgt, mit der maximal möglichen Anzahl pro Tierart zu berücksichtigen. Auf allfällige, einer Bebauung entgegenstehende, an Baubescheide gebundene landwirtschaftliche Emissionsrechte muss daher nachweislich verzichtet werden.

Zu Abs. 5 Z. 2:

Zubauten im Freiland sollten nur bei solchen baulichen Anlagen zulässig sein, die sich im Freiland befinden. Ansonsten könnten z. B. auch Betriebshallen, die sich im Bauland und im Bereich der Grenze zum Freiland befinden, in das Freiland hinein verdoppelt werden, was mit dem Zweck der Freilandbestimmung nicht vereinbar wäre.

Weiters wurden z. B. Zubauten bei solchen baulichen Anlagen ausgenommen, die ehemals im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung unter Anwendung von raumordnungsrechtlichen Freilandbestimmungen bewilligt wurden. Es ist raumordnungsfachlich nicht einzusehen, dass solche bauliche Anlagen, die seinerzeit bereits aufgrund der restriktiven raumordnungsrechtlichen Ausnahmebestimmungen (Betriebsgründung) im Freiland bewilligt wurden, nach Betriebsauflassung noch zusätzlich in den Genuss der Zubaubestimmung kommen. Dies wäre überschießend und mit dem „Freilandgedanken – Vermeidung der Zersiedelung“ nicht vereinbar. Nicht erfasst von dieser Ausnahme sind jedoch solche Bauten eines ehemaligen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes, die vor Inkrafttreten des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 errichtet wurden, sodass bei diesen ein Zubau möglich ist.

Klarzustellen war auch im Sinn der ständigen Praxis, dass der Zubau den gleichen Verwendungszweck aufzuweisen hat wie der bauliche Bestand.

Schließlich wurde die bereits nach der derzeitigen Rechtslage normierte Ausnahmebestimmung, wonach das Projekt (ehemaliger Altbestand und Zubau) mit dem selben Verwendungszweck als Neubau auf demselben Standort bewilligt

werden kann, wenn im Zug der Bauausführungen der Konsens untergeht, in das neue Gesetz übernommen. Die Baubehörde hat jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahren betreffend eines geplanten Zubaus u. a. zu prüfen, ob der rechtmäßige bauliche Bestand in qualitativer Hinsicht, was die mechanische Festigkeit und Standsicherheit betrifft, so beschaffen ist, dass er in ein Zubauvorhaben einbezogen werden kann. Verneinendenfalls ist über das Bauansuchen für den Zubau negativ zu entscheiden.

Zu Abs. 5 Z. 4:

Entspricht im Wesentlichen der derzeitigen Rechtslage. Lediglich Dachgaupen als Zubauten sollen zugelassen werden, um einem Bedürfnis der Praxis nachzukommen. Nach der derzeitigen Rechtslage ist die Änderung des Verwendungszweckes nur bei Gebäuden zulässig, die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle rechtmäßig errichtet wurden. Bei dieser Novelle handelte es sich um Steiermärkische Raumordnungsgesetznovelle 1994, LGBl. Nr. 1/1995, die am 1. Februar 1995 in Kraft getreten ist, sodass nunmehr dieses Datum in die Bestimmung eingefügt wurde. Der Begriff „Nutzungscharakter des Gebäudes“ ist in § 2 Abs. 1 Z. 25 definiert.

Zu Abs. 5 Z. 6:

Hierzu zählen auch kleinere untergeordnete Anlagen die mit leitungsgebundener Infrastruktur in Zusammenhang stehen wie z.B. Mess- und Regeleinrichtungen, Schiebestationen, etc. Nicht umfasst sind größere Anlagen mit Emissionen wie z.B. Verdichterstationen.

Zu Abs. 5 Z. 7:

Diese Bestimmung führte in der Praxis immer wieder zu Auslegungsproblemen, weil einerseits von „Bauten“ gesprochen wird, andererseits jedoch im Klammerausdruck nur solche bauliche Anlagen angeführt sind, denen Gebäudeeigenschaft zukommt, sodass mitunter Unklarheiten bestanden, ob auch solche Bauten gemeint sind, denen keine Gebäudeeigenschaft zukommt (z. B. befestigte Abstellflächen). Zur Lösung dieses Problems wird daher vorgeschlagen, im Einleitungssatz zunächst den Begriff „Bauten“ durch den Begriff „Gebäude“ zu ersetzen. Desweiteren trat in der Praxis immer wieder die Frage auf, ob ein Grundeigentümer im Freiland neben seinem Wohnhaus z. B. auch einen Swimmingpool, eine Pergola oder eine Einfriedung errichten darf. Nachdem dies in der Freilandbestimmung bisher nicht ausdrücklich geregelt ist und es sachlich durchaus gerechtfertigt erscheint, dass ein Grundeigentümer solche bauliche Anlagen im Freiland errichten darf, wurde in dieser Bestimmung vorgesehen, dass auch kleinere bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft im Sinn des § 21 Abs. 1 Z. 2 des Steiermärkischen Baugesetzes sowie Einfriedungen errichtet werden dürfen, wobei dieses Recht im Sinn des Gleichheitsgrundsatzes nicht nur vom Nichtlandwirt sondern auch vom Landwirt in Anspruch genommen werden kann, weshalb diese Bestimmung unter Abs. 5 eingereiht wurde. Die Errichtung hat jedoch im unmittelbaren Anschluss an rechtmäßig bestehende Wohngebäude zu erfolgen (ausgenommen Einfriedungen). Dies ist dann gegeben, wenn die Gebäude bzw. baulichen Anlagen so situiert sind, dass ein besonderes Naheverhältnis zum Wohngebäude vorliegt.

Die weiters vorgesehene Anhebung der Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> auf 40 m<sup>2</sup> stellt eine Anpassung an die Steiermärkische Baugesetznovelle 2003, LGBl. Nr. 78/2003, dar.

Zu Abs. 6:

Die geltende Regelung über den Ersatzbau infolge eines katastrophentypischen Ereignisses gilt nach dem Gesetzeswortlaut nur außer für Zwecke land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. Ein katastrophentypisches Ereignis kann jedoch auch im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung einen Ersatzbau erforderlich machen bzw. rechtfertigen, weshalb nunmehr ausdrücklich vorgesehen wurde („über die Abs. 4 und 5 hinaus“), dass diese Form des Ersatzbaues auch im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung zulässig ist. Davon zu unterscheiden ist der Ersatzbau im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung gemäß Abs. 4 Z. 3 lit. a, der kein katastrophentypisches Ereignis voraussetzt, sondern allgemein und einmalig ausgenützt werden kann.

Nach der geltenden Bestimmung können bestehende bauliche Anlagen (unter bestimmten Voraussetzungen) im unbedingt notwendigen „Ausmaß“ ersetzt werden. Der Begriff „Ausmaß“ führt in der Praxis zu Auslegungsschwierigkeiten, sodass entsprechend dem Zweck der Ersatzbaubestimmung auf den unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort abgestellt werden soll.

Schließlich wurde auch vorgesehen, dass die bisherige Geschoßfläche hierbei nach Maßgabe des Abs. 5 Z. 2 vergrößert werden darf, wenn ein Zubau nach dieser Bestimmung zulässig wäre. D. h. es ist z. B. zu prüfen, ob eine solche bauliche Anlage bestand, die ehemals im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung unter Anwendung

von raumordnungsrechtlichen Freilandbestimmungen bewilligt wurde. Bejahendenfalls kommt eine Vergrößerung der Geschoßfläche nicht in Betracht; siehe die Ausführungen zu Abs. 5 Z. 2.

Zu Abs. 7:

Die Regelung betreffend die zwingende Einholung eines Sachverständigengutachtens wurde für die Praxis klarer formuliert, indem die im Gutachten zu untersuchenden Fragen genau bezeichnet wurden.

Viele Baubehörden waren der Meinung, dass nach der derzeitigen Rechtslage bei einer Größe ab 5 ha kein Gutachten einzuholen ist, obwohl die Baubehörden bei auftretenden Zweifeln über das Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes schon nach dem im AVG verankerten Gebot der materiellen Wahrheitsfindung verpflichtet sind, trotz dieser raumordnungsrechtlichen Bestimmung ein Sachverständigengutachten einzuholen. Daher wurde ausdrücklich vorgesehen, dass bei Flächen ab 5 ha ein Gutachten dann einzuholen ist, wenn Zweifel bestehen, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt.

**Zu §§ 34 bis 37:**

Die bisherige Rechtslage wird – entgegen dem Begutachtungsentwurf als Verhandlungskompromiss- im Wesentlichen unverändert übernommen.

Zu § 36 Abs. 3:

Die bisherige verpflichtende Zweckbindung der Investitionsabgabe wurde unter Beachtung der finanzverfassungsrechtlichen Vorgaben in eine „Soll-Bestimmung“ abgeändert.

Zu § 37 Abs. 2:

Kriterien für eine besondere Standorteignung sind u. a. die Entfernung und fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, von öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sowie von Nahversorgungseinrichtungen.

Zu § 37 Abs. 4:

Zur vorgesehenen Zuständigkeit des Landesgerichtes für die Festsetzung der Entschädigung wird ausgeführt, dass gemäß § 18 Abs. 2 in Verbindung mit § 24 Abs. 1 des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes – EisBEG in der Fassung des Außerstreit-Begleitgesetzes BGBl. Nr. I 112/2003, die Zuständigkeit für das gerichtliche Verfahren über die Höhe von Enteignungsentschädigungen in erster Instanz von den Bezirksgerichten auf die Landesgerichte verlagert wurde. Erfasst sind nicht nur Enteignungsregelungen, sondern auch landesrechtliche Entschädigungsregelungen bei Eigentumsbeschränkungen, sodass in der Bestimmung über die Entschädigung ausdrücklich das Landesgericht für zuständig erklärt wurde, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Zur Übergangsbestimmung siehe § 68 Abs. 1.

Zu § 37 Abs. 5:

Durch Verweis auf das neue Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz – EisBEG, BGBl. Nr. 71/1954, in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003, können auch die neuen vereinfachten Verfahrensvorschriften nutzbar gemacht werden.

**Zu § 38:**

Die Verfahrensbestimmungen zur Erlassung und Änderung eines Flächenwidmungsplanes beruhen im Wesentlichen auf der Rechtslage nach dem ROG 1974 (§ 29) und wurden in übersichtlicher Weise unter weitgehendem Verzicht auf Binnenverweise in einer eigenen Bestimmung zusammengefasst.

Im Abs. 5 ist wie bisher die zwingende öffentliche Vorstellung des Flächenwidmungsplanes samt Umweltbericht geregelt, wenn eine Umweltprüfung erforderlich war. Für die Anberaumung einer derartigen Vorstellung ist keine persönliche Ladung der Betroffenen erforderlich.

Im Abs. 11 wurde entsprechend einer Forderung der Gemeindeinitiative Jagerberg zum ROG vorgesehen, dass die Landesregierung nun explizit der Gemeinde alle Versagungsgründe bei einer beabsichtigten Versagung mitzuteilen hat.

Neu vorgesehen wurde unter Abs. 12, dass bei Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch Fristablauf die Gemeinde darüber zu informieren ist. Weiters ist hinsichtlich dieser Bestimmung festzuhalten, dass die in der gleichartigen derzeitigen Bestimmung des § 29 Abs. 10 des ROG 1974 enthaltene Bezugnahme auf § 27 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985, BGBl. Nr. 10, eliminiert wurde, weil diese Bezugnahme auf die Regelung über die Säumnisbeschwerde vor dem VwGH entbehrlich erscheint.

Im Abs. 13 wurde vorgesehen, dass auch der Erläuterungsbericht zur allgemeinen Einsichtnahme während der Amtsstunden aufzulegen ist.

**Zu § 39:**

Neu vorgesehen wurde ein vereinfachtes Verfahren bei Änderung eines Flächenwidmungsplanes. Durch die Steiermärkische Raumordnungsgesetznovelle 2005, LGBl. Nr. 13/2005, wurde die Genehmigungspflicht durch die Landesregierung für das örtliche Entwicklungskonzept eingeführt. Im Gegenzug sollte als Verfahrenserleichterung die Genehmigungspflicht für zwischenzeitige Änderungen des Flächenwidmungsplanes im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten (bzw. durch Fristablauf gem. § 38 Abs. 12 genehmigten) örtlichen Entwicklungskonzeptes außerhalb der Revision entfallen, sodass auch die bisherige Unterscheidung zwischen großen und kleinen Änderungen entfallen kann, wodurch eine Senkung des Verwaltungsaufwandes erwartet werden kann (Abs. 1). Unter diese Bestimmung fällt z.B. auch die Festlegung von Sondernutzungen für Auffüllungsgebiete nach § 33 Abs. 3 Z. 2.

Allerdings soll der Landesregierung im Zuge des Auflage- oder Anhörungsverfahrens die Möglichkeit eingeräumt werden, den Genehmigungsvorbehalt einzufordern (Abs. 2). Um allfällige Rechtsunsicherheiten für die Gemeinden zu vermeiden, kann unter Bezugnahme auf den § 20 Abs. 1 eine Voranfrage auf Basis einer raumplanungsfachlichen Vorbeurteilung des beauftragten Raumplanungsbüros an das zuständige Amt hinsichtlich der Zulässigkeit der Änderung im vereinfachten Verfahren gestellt werden.

Hat eine zwischenzeitige Änderung nur auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen, so soll die Gemeinde (der Bürgermeister) anstelle des Auflageverfahrens ein Anhörungsverfahren durchführen können (Wahlrecht), wodurch eine raschere Durchführung des Verfahrens erwartet werden kann (Abs. 1 Z. 3). Rechtzeitige und schriftlich begründete Einwendungen im Anhörungsverfahren sind vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Weiters soll bei Änderungen im Sinn des Abs. 1 im Interesse der Verwaltungsvereinfachung der Bürgermeister die Auflage des Flächenwidmungsplanes verfügen können, sodass die Einholung eines Gemeinderatsbeschlusses in diesen Fällen nicht mehr aufrechterhalten werden soll, was ebenfalls eine Verfahrensvereinfachung bedeutet, die einen beschleunigten Verwaltungsablauf zur Folge hat (Abs. 1 Z. 2). In jedem Fall ist aber der Gemeinderat über die Verfügung der Auflage zu informieren. Es handelt sich dabei jedoch um eine Ordnungsvorschrift, deren Nichtbefolgung keinen Verfahrensfehler nach sich zieht.

Zu Abs. 2:

Bei augenscheinlichen Widersprüchen zum Gesetz z.B. zu den Raumordnungsgrundsätzen nach § 3 kann die Landesregierung im Zuge des Auflage- oder Anhörungsverfahrens deren Beseitigung fordern und, sofern dies nicht geschieht, ein Verfahren nach § 38 Abs. 6 bis 14 einfordern.

**Zu § 40:**

Der Vorschlag zur „Bebauungsplanung Neu“ baut auf der bisherigen Regelung auf und verfolgt das Ziel, diese bezüglich der Instrumente und des Verfahrens zu vereinfachen, zu straffen und ein dabei hohes Maß an Flexibilität zu erreichen.

Wesentlich an dem Vorschlag ist der Verzicht auf das Instrument der Bebauungsrichtlinie. Es soll nur mehr eine Form der Bebauungsplanung geben. Allerdings mit einer minimalen (unverzichtbaren und zwingenden) Festlegung (plus Ersichtlichmachungen) = Mindestinhalt, bis hin zu einem (möglichen) Maximalinhalt. Außerdem soll die Bebauungsplanung nicht nur im Bauland, sondern auch im Freiland im Bereich der Sondernutzungen (inklusive Auffüllungsgebiet) möglich sein.

Es soll den Gemeinden möglich sein, eine einheitliche Form des Bebauungsplanes (Mindestinhalt + zusätzlich erforderliche Regelungen für alle Bebauungspläne des Gemeindegebietes) festzulegen.

Dem Bebauungsplan soll die Erarbeitung eines räumlichen Leitbildes, das Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist, vorausgehen (§ 22 Abs. 7).

Unverzichtbar ist die Bebauungsplanzonierung im Flächenwidmungsplan - in ihr ist das Erfordernis der Bebauungsplanung festzulegen (§ 26 Abs. 4). Der Umfang der Bebauungsplanung ist hingegen erst im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes festzulegen, dies bringt eine erhöhte Flexibilität hinsichtlich des Inhaltes mit sich.

Im Anlassfall ist der Bebauungsplan unverzüglich zu erstellen (§ 40 Abs. 8), damit die Einreichunterlagen für ein Baubewilligungsverfahren rasch erstellt werden können.

Die Verpflichtung zur Bebauungsplanung in neuen Einkaufszentren ist sinnvoll, da gerade in Einkaufszentren die Festlegung von Zufahrt und Erschließung, Lage von Parkplätzen etc. große Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat. Für den Investor besteht generell höhere Planungssicherheit zu einem früheren Zeitpunkt des Planungsprozesses, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Daher soll in den Baulandkategorien für Einkaufszentren die Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen beibehalten werden. Bei EZ hingegen in vollkommen abgeschlossen bebauten Gebieten soll die BPL Pflicht generell entfallen, wenn keine wesentliche Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes und der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. (z. B. für bestehende Gebäudehüllen, welche nicht verändert werden sollen, z. B. Zara, Moser in der Grazer Innenstadt), dies gilt auch für die Veränderung bzw. Erweiterung bestehender Einkaufszentren. Innovative Lösungen, die zu wesentlichen Veränderungen der Bausubstanz führen, sollen mit einem BPL gesichert werden (z. B. Kastner & Öhler) (§ 40 Abs.4 Z. 2).

Die verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes in Landschaftsschutzgebieten für zusammenhängende unbebaute Grundflächen, die 3000m<sup>2</sup> übersteigen, ist nur notwendig, wenn die Gemeinde kein räumliches Leitbild in Form eines Sachbereichskonzeptes erstellt hat. Wenn ein solches generelle Bauvorgaben für das betreffende Landschaftsschutzgebiet enthält, erscheint es sachlich gerechtfertigt die verpflichtende BPL-Erstellung entfallen zu lassen (§ 40 Abs. 4 Z. 3).

Im § 40 Abs. 8 wurde hinsichtlich des Verfahrensablaufes festgelegt, dass ein Verfahren zur Erstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes spätestens nach Eintreten des Anlassfalles zu beginnen ist und innerhalb von 18 Monaten abzuschließen ist. Ein solcher Anlassfall ist z.B. das Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen, jedoch kann die Gemeinde natürlich auch von sich aus ohne Ansuchen jederzeit die Erstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes durchführen. Diese Bestimmung begründet sich aus der Praxis, wo vereinzelt Bebauungspläne über Jahre hinweg nicht in Rechtskraft erwachsen sind und es so zu einer wirtschaftlichen Schlechterstellung der Grundeigentümer aufgrund der nicht möglichen Bebauung gekommen ist. Für Zubauten ist weiterhin die Einholung eines Gutachtens ausreichend. Damit kann in einer Vielzahl von kleineren Bauvorhaben der Verfahrensaufwand minimiert werden.

Um einem Bedürfnis der Praxis zu entsprechen wurde eine Verpflichtung der grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke neu vorgesehen, Festlegungen in Bebauungsplänen, die Maßnahmen zum Gegenstand haben, die nicht den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes unterliegen (z.B. Pflanzgebote), bis spätestens zum Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu verwirklichen (§ 41 Abs. 3). Eine entsprechende Strafdrohung ist in § 65 Abs. 1 Z. 2 vorgesehen.

Die Regelungen der Bebauungsplanung-Neu sind nur bei Überführung des Flächenwidmungsplanes in die neue Rechtslage nach diesem Gesetz anwendbar.

#### **Zu § 41:**

Der Inhalt der Bebauungsplanung gliedert sich nach Mindestinhalten (Ersichtlichmachungen und Festlegungen) sowie in Aufbauelemente bzw. zusätzliche Inhalte (fließend bis Maximalinhalt).

Zu Z.1: Differenzierte Verkehrsfunktionen können in dem Sinn festgelegt werden, dass bestimmte Flächen nur einer bestimmte Nutzung (z.B. Fußweg, Fahrweg, etc.) vorbehalten sind. Damit sind jedoch nicht einzelne Fahrverbote regelbar.

Gem. Z. 3 können Reduktionen oder Erhöhungen der Stellplatzanforderungen gem. Baugesetz auch im Bebauungsplan geregelt werden. Gem. Z. 4 können Detailfestlegungen zu Erschließungssystemen erfolgen, dies sind z.B. eine Laubengangerschließung als Lärmschutz oder das Untersagen solcher Gebäudeerschließungen aufgrund des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes. Die in Z. 5 neu geschaffene Möglichkeit der Regelung der Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen) ermöglicht eine Reaktion auf die örtlichen Verhältnisse (z.B. an lärmbelasteten Straßen Anordnung von Büroräumen und Verlagerung der Wohnnutzung in den unbelasteten rückwärtigen Teil). Ein Ausschluss sämtlicher in einer Baulandkategorie zulässigen Nutzungen ist nicht möglich. In Z. 8 können für Grün- und Freiflächen detaillierte Festlegung der Nutzungen erfolgen (z.B. ökologisches Ausgleichsgrün, etc.). Ev. Ballspielverbote z. B. sind daher damit nicht regelbar.

**Zu § 42:**

Die vorgesehene Bestimmung über die Fortführung der örtlichen Raumordnung beruht größtenteils auf der derzeitigen Rechtslage (§§ 30 und 30 ROG 1974), doch wurden einige Neuerungen vorgesehen.

Die wesentlichste Neuerung besteht darin, dass der Revisionszeitraum von fünf Jahren auf zehn Jahre angehoben werden soll (Abs. 2). Dadurch sind erhebliche Kosteneinsparungen in den Gemeinden zu erwarten.

Weiters wurde in der allgemeinen Regelung über das Fortführungsgebot der örtlichen Raumordnung (Abs. 1) die Bezugnahme auf den Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen, weil die Bebauungsplanzonierung ohnehin gemäß § 26 Abs. 4 im Flächenwidmungsplan zu erfolgen hat.

Die Bestimmungen über die Aufforderung, deren Kundmachung und Benachrichtigung wurden im Wesentlichen aus der Verfahrensbestimmung des § 29 Abs. 1 ROG 1974 übernommen (Abs. 2, 3 und 4).

Zu den Fristen für Auflagen von örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen:

Sinnvoll erscheint eine weitgehende Vereinheitlichung der Fristen für Auflagen von örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen. EU-rechtlich ist eine Entwicklung in Richtung 8-wöchige Frist für derartige Verfahren zu erkennen (Umsetzung der Aarhus-Konvention). Zur frühzeitigen und rechtzeitigen Einbindung der Öffentlichkeit bei Erstellung von Plänen ergibt sich nach dem „Europa-Info“ Band 06/2006, Seite 6, dass einer der Kernpunkte des Kommissionsvorschlages für die Umsetzung der Aarhus-Konvention eine verbesserte Partizipation und dabei mindestens 8 Wochen dauernde Konsultationsverfahren darstellt. Der Kommissionsvorschlag für eine Richtlinie hat die Dok. Nr. COM (2003)622, in dem die Wortfolge „angemessene und frühzeitige Beteiligung“ enthalten ist. Auch die Aarhus-Konvention selbst spricht von angemessen und frühzeitig. In Auslegung dieser Begriffe kann man daher zum Ergebnis kommen, dass in Verordnungs-Erlassungsverfahren nur eine Frist von 8 Wochen für die Öffentlichkeitsbeteiligung angemessen ist.

Deshalb erscheint es sinnvoll eine 8 Wochen dauernde Frist für Auflagen usw. vorzusehen. Im Sinn einer Verfahrensverkürzung wäre zwar eine kürzere Frist von beispielsweise 4 Wochen vorzuziehen – die allerdings auf Kosten von Nachbarrechten geht – und obliegt die Wahl diesbezüglich der Politik, ob nun eine 4-Wochen- oder 8-Wochen-Frist festgelegt wird. Vorläufig wurde einheitlich eine 8-wöchige Frist bei Auflagen der örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne vorgesehen, wobei auch die nach der derzeitigen Rechtslage 4-wöchige Frist im Zusammenhang mit der Kundmachung des Absichtsbeschlusses (§ 29 Abs. 1 ROG 1974) im nunmehr vorgesehenen Abs. 2 Z. 1 auf 8 Wochen angehoben wurde.

Der Abs. 10 stellt eine Übernahme der bisherigen Regelung dar und fußt auf der gängigen Judikatur hinsichtlich der besonderen Bestandskraft von Raumordnungsplänen und deren erschwerter Abänderbarkeit, um den „roter Faden der Planung“ zu sichern. Im Vertrauen auf die Rechtslage entspricht es daher dem verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz, dass eine Planabänderung nur dann vorgenommen werden darf, wenn die Bestandskraft durchbrechende Gründe auftreten. Wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen können zum Beispiel der Entfall von Entwicklungseinschränkungen (wie z.B. Hochwassergefahr), die Neuanlage von hochrangiger Infrastruktur (z.B. neue Umfahrungsstraße) oder eine begründete Änderung der Entwicklungsziele von Gemeinden sein. Eine anlassbezogene, ausschließlich auf Einzelinteressen abgestimmte Abänderung des Entwicklungskonzeptes entspricht nicht diesen Anforderungen.

Im Abs. 11 wird neu geregelt, dass der Bürgermeister einmal jährlich dem Gemeinderat einen „örtlichen Raumordnungsbericht“ vorzulegen hat. Dieser Bericht hat den aktuellen Stand der örtlichen Raumordnung zu umfassen (z.B. neue Planungsgrundlagen, Stand der Revision, Bebauungsplanungsverfahren, allfällige Maßnahmen gem. § 5 Z. 9, usw.) sowie eine Übersicht über die zwischenzeitlich außerhalb der Revision eingetroffenen Planungswünsche und deren voraussichtliche Behandlung zu enthalten. Dies ist notwendig, da mit der Erstreckung des Planungszeitraumes von 5 auf 10 Jahre ansonsten eine rasche, im Interesse der Grundeigentümer gelegene Behandlung möglicherweise nicht gewährleistet ist.

**Zu § 43:**

Zu Abs. 1:

Die Frage der Kostentragung im Zusammenhang mit der Ausarbeitung von Plänen im Rahmen der örtlichen Raumordnung ist ständig Anlass für Rechtsunsicherheiten und Meinungsverschiedenheiten. Bisher enthält das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 1974 keine Regelung über die Kostentragung, weshalb die Kosten grundsätzlich von den Gemeinden von Amts wegen zu tragen sind.

Andererseits werden Flächenwidmungspläne auch aus nicht zwingenden Gründen, nämlich fakultativ im Interesse der jeweiligen Grundeigentümer geändert, die nicht zuletzt auch von der durch die entsprechende Widmung erfolgten Wertsteigerung profitieren.

Es bestehen daher neben dem öffentlichen Interesse auch erhebliche private Interessen von Eigentümerseite.

Die neue Bestimmung sieht daher vor, dass die Kosten der Ausarbeitung von angeregten Änderungen außerhalb der Revision jeweils bis maximal zur Hälfte von den Eigentümern der betreffenden Grundstücke bzw. von den Bauberechtigten zu tragen sind. Die Beitragsschuld entsteht im Fall der zwischenzeitigen Änderung des Flächenwidmungsplanes frühestens nach dem Inkrafttreten der Planänderung. Die Höchstgrenze der überwälzbaren Planungskosten von max. 50% begründet sich aus dem Verhältnismäßigkeitsprinzip. Letzteres verlangt ein angemessenes Verhältnis zwischen Leistung des Bürgers und der Gegenleistung der Gebietskörperschaft, nämlich die Erlassung genereller Normen (Äquivalenzprinzip).

Zu den zurechenbaren Planungskosten zählen insbesondere die Kosten der notwendigen Grundlagenforschung sowie die Erstellung des Text- und Planteils der Verordnung. Umfasst eine Änderung mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer so sind die Kosten anteilig nach dem Flächenausmaß zuzurechnen.

Zu Abs. 2:

Die Aufschließungskosten sind jene zurechenbaren Kosten, die für die Herstellung von Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Zufahrtsstraße, Kanal oder Wasserversorgung, Lärmschutzeinrichtungen u.a., die nicht durch Gebühren- oder Interessentenbeiträge gedeckt sind anfallen. Umfasst eine Änderung mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer so sind die Kosten anteilig nach dem Flächenausmaß zuzurechnen.

Planungskosten- und Aufschließungsverträge können ab Rechtskraft dieses Gesetzes auch für bestehendes Bauland ohne Änderung des Flächenwidmungsplanes abgeschlossen werden.

#### **Zu § 44:**

Zu Abs. 2:

Die nach der derzeitigen Rechtslage normierte Voraussetzung für den Entschädigungsanspruch, „wenn entgegen einer rechtmäßig erteilten Widmungsbewilligung die Bebauung ausgeschlossen wird“ wurde in das neue Gesetz nicht mehr übernommen, weil mit dem Steiermärkischen Baugesetz aus dem Jahre 1995 das Rechtsinstitut der Widmungsbewilligung eliminiert wurde und aufgrund der Übergangsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes (§ 119 Abs. 3) davon ausgegangen werden kann, dass keine aufrechten Widmungsbewilligungen mehr bestehen, die nicht bereits durch eine Baubewilligung konsumiert wurden. Eine Baubewilligung bedeutet jedoch keinen Ausschluss von der Bebauung, sodass diese Voraussetzung für den Entschädigungsanspruch als inhaltsleer zu beurteilen ist.

Zu Abs. 5:

Zur vorgesehenen Zuständigkeit des Landesgerichtes für die Festsetzung der Entschädigung wird ausgeführt, dass gemäß § 18 Abs. 2 in Verbindung mit § 24 Abs. 1 des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes – EisbEG in der Fassung des Außerstreit-Begleitgesetzes BGBl. Nr. I 112/2003, die Zuständigkeit für das gerichtliche Verfahren über die Höhe von Enteignungsentschädigungen in erster Instanz von den Bezirksgerichten auf die Landesgerichte verlagert wurde. Erfasst sind nicht nur Enteignungsregelungen, sondern auch landesrechtliche Entschädigungsregelungen bei Eigentumsbeschränkungen, sodass in der Bestimmung über die Entschädigung ausdrücklich das Landesgericht für zuständig erklärt wurde, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Zur Übergangsbestimmung siehe § 68 Abs. 1.

Zu Abs. 6:

Durch Verweis aus das neue Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz – EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003, können auch die neuen vereinfachten Verfahrensvorschriften nutzbar gemacht werden.

#### **Zu § 45:**

Wie schon nach der derzeitigen Rechtslage sollen grundbücherliche Grundstücksteilungen gemäß den §§ 13 oder 16 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003, von der Bewilligungspflicht nach dem Raumordnungsgesetz nicht erfasst sein. § 13 regelt die Abschreibung (und Zuschreibung) geringwertiger Trennstücke. § 16 beinhaltet die Verpflichtung der Vermessungsbehörde, auf dem Anmeldebogen nach Maßgabe der tatsächlichen Verhältnisse zu bestätigen, dass es sich um eine Straßen-, Weg-, Eisenbahn- oder Wasserbauanlage handelt. Diese Anlagen sollen - wie schon bisher - nicht der Bewilligungspflicht nach dem Raumordnungsgesetz unterliegen.

Die Versagung der Teilungsbewilligung soll auch bei einem Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept erfolgen (Abs. 2 Z. 1).

Zur Nichtigkeitsdrohung siehe § 8 Abs. 5.

**Zu § 46:**

Abs. 1 wurde vereinfacht, Verweise wurden richtiggestellt. Im Abs. 2 soll klargestellt werden, dass die Gemeinde verpflichtet ist, die Eintragung des Teilungsverbot in das Grundbuch zu veranlassen. Allfällige Kosten hat der Liegenschaftseigentümer zu tragen. Dies gilt sowohl hinsichtlich Baubewilligungen als auch hinsichtlich etwaiger Genehmigungen im Anzeigeverfahren gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes. Zu Abs. 3 siehe die Erläuterungen zu § 33 Abs. 4 Z. 3 letzter Satz. Bezüglich des neu vorgesehenen Abs. 4 ist zu bemerken, dass der Zweck des Teilungsverbotes wegfällt, wenn das Grundstück als vollwertiges Bauland ausgewiesen wird, weshalb über Antrag des Grundeigentümers das Teilungsverbot aufzuheben ist.

**Zu § 47:**

Mit dieser neu vorgesehenen Bestimmung soll auch die beabsichtigte Vereinigung (Zusammenlegung) von Grundstücken der Bewilligungspflicht nach dem Raumordnungsgesetz unterworfen werden, um eine Umgehung raumordnungsrechtlicher Bestimmungen weitgehend zu verhindern. Bezüglich der Ausnahmen gemäß Liegenschaftsteilungsgesetz siehe Ausführungen zu § 45.

Nach der derzeitigen Rechtslage könnte z. B. ein unbebautes Grundstück mit einem bebauten Grundstück ohne Bewilligungserfordernis in der Absicht vereinigt werden, um hinsichtlich des unbebauten Areals aus dem Regelungssystem der Bebauungsfrist gemäß § 36 zu fallen, weil die Festlegung einer Bebauungsfrist u. a. das Vorliegen einer unbebauten Grundfläche voraussetzt. Das durch die Vereinigung neu entstandene Grundstück ist jedoch als bebaut zu werten, sodass der Grundeigentümer sich letzten Endes durch die Zusammenlegung der Vorschreibung der Investitionsabgabe entziehen kann. Wenn bei einer solchen Vereinigung z. B. die Mindestbebauungsdichte unterschritten würde, dann entspricht die beabsichtigte Vereinigung nicht dem Flächenwidmungsplan (bzw. auch nicht dem Bebauungsplan), sodass nach der neuen Regelung die Vereinigung zu versagen wäre, womit auch eine Umgehung des § 36 verhindert wird.

Zur Nichtigkeitsdrohung siehe § 8 Abs. 5.

**Zu den §§ 48 bis 61:**

Die vorgesehenen Bestimmungen über die Umlegung von Grundstücken und über die Grenzänderung beruhen im Wesentlichen auf der derzeitigen Rechtslage (§§ 36 bis 49 des ROG 1974) und wurden in der Praxis nicht häufig angewendet.

Die jeweiligen Eingangsbestimmungen betreffend das Umlegungsverfahren (§ 48 Abs. 1) und betreffend das Grenzänderungsverfahren (§ 59 Abs. 1) – nach der derzeitigen Rechtslage die §§ 36 Abs. 1 und 47 Abs. 1 – wurden insofern geändert, als die Inanspruchnahme der Verfahrensbestimmungen an die Festlegung eines Aufschließungsgebietes gemäß § 29 Abs. 3 Z. 4 geknüpft wurde. Siehe die Erläuterungen zu § 29 Abs. 3 Z. 4. Die Inanspruchnahme der Verfahrensbestimmungen setzt also voraus, dass die Gemeinde bei Erforderlichkeit einer Grundumlegung oder Grenzänderung ein Aufschließungsgebiet festgelegt hat.

Folgende weitere kleine Änderungen wurden vorgenommen:

- Verweise wurden aktualisiert.
- Im § 50 Abs. 1 Z. 1 wurde auch die Vereinigung von Grundstücken vorgesehen.
- Im § 50 Abs. 1 Z. 3 wurde auch die Genehmigung nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes vorgesehen.
- Im § 53 Abs. 1 wurde die beispielweise Aufzählung um infrastrukturelle Ver- und Entsorgungsanlagen ergänzt.
- Bei der Grenzänderung wurde auf zusammenhängende Grundstücke, statt wie nach der derzeitigen Rechtslage auf aneinandergrenzende Grundstücke, abgestellt, wodurch klarer hervorkommen soll, dass im Einzelfall auch ein punktförmiger Zusammenhang genügt.
- Einem Bedürfnis der Praxis entsprechend wurde die nach der derzeitigen Rechtslage normierte Einschränkung von Grenzänderungsverfahren auf Grundstücke mit höchstens 1500 m<sup>2</sup> Fläche nicht mehr vorgesehen.
- Ein Grenzänderungsverfahren ist von der Landesregierung nur dann durch Bescheid einzuleiten, wenn es von der Gemeinde mit Zustimmung der Eigentümer von mindestens der Hälfte der zusammenhängenden Grundstücke

beantragt wird und die Voraussetzungen des § 59 Abs. 2 gegeben sind. Nach der derzeitigen Rechtslage wird für die Einleitung darauf abgestellt, dass es vom Eigentümer eines Grundstückes oder mit dessen Zustimmung von der Gemeinde beantragt wird. Die vorgesehene Änderung, wonach nur mehr die Gemeinde antragslegitimiert sein soll, wurde im Wesentlichen deswegen vorgesehen, damit der Gemeinde dadurch die Möglichkeit eröffnet wird im Rahmen aller Grenzänderungsverfahren öffentliche Interessen, wie z. B. Interessen der örtlichen Raumordnung, aktiv wahrzunehmen.

Die Begriffe „Grundumlegung“ und „Grenzänderung“ wurden im „§ 2 definiert.

**Zu § 62:**

Zu Abs. 2:

Erfolgt der Abschluss des Bebauungsplanungsverfahrens nicht innerhalb von 18 Monaten kann die Landesregierung auf Kosten der Gemeinde dieses Verfahren durchführen, jedoch nur wenn ein Verschulden bei der Gemeinde liegt.

**Zu § 63:**

Zu Abs. 1:

Die derzeit im § 2 normierte Regelung, dass die nach diesem Gesetz von der Gemeinde zu besorgenden Aufgaben solche des eigenen Wirkungsbereiches sind, wurde aus systematischen Gründen im Sinn der legistischen Richtlinien im letzten Teil dieses Gesetzes vorgesehen.

Zu Abs. 2:

Außerdem wurde in dieser Bestimmung einheitlich vorgesehen, dass alle zu fassenden Beschlüsse des Gemeinderates in Angelegenheiten der Raumordnung einer Zweidrittelmehrheit bedürfen, sodass die diesbezüglichen derzeitigen Regelungen im ROG 1974, die mehrmals verstreut im Abschnitt III (Örtliche Raumordnung) enthalten sind, entfallen können. Ausgenommen davon sind jedoch die Bestimmungen des Abs. 3, wo die Aufhebung von Aufschließungsgebieten und die Erlassung von Bebauungsplänen nur eine einfache Stimmenmehrheit erfordern. Dies begründet sich darin, dass einerseits die Aufhebung von Aufschließungsgebieten ja nur dann erfolgen kann, wenn nachweislich alle im FWP festgelegten Aufschließungserfordernisse erfüllt sind (bzw. bereits in Umsetzung sind) und andererseits die Bebauungsplanung bereits durch den Flächenwidmungsplan und die Baulandzonierung bzw. allenfalls durch ein räumliches Leitbild zuvor in den wesentlichen Grundzügen determiniert wurde.

**Zu § 65:**

Zu Abs. 1 Z. 2:

Diese Strafbestimmung wurde neu aufgenommen. Zu Z. 2 siehe Erläuterungen zu § 41 Abs. 3.

Zu Abs. 1 Z. 4:

So wie die grundbücherliche Durchführung einer Teilung ohne erforderliche Bewilligung (Abs. 1 Z. 3), soll auch die grundbücherliche Durchführung einer Vereinigung ohne erforderliche Bewilligung einen Verwaltungsstrafatbestand bilden.

Zu Abs. 2:

Die derzeit geregelte Geldstrafe in der Maximalhöhe von € 727,- (ehemals 10.000,- Schilling) wurde bereits mit dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 127/1974 eingeführt und ist daher nicht mehr als zeitgemäß zu beurteilen. Daher soll nunmehr eine Geldstrafe in der Maximalhöhe von € 7.500,- vorgesehen werden, die sich am § 118 Abs. 2 des Steiermärkischen Baugesetzes (geringerer Strafrahmen gegenüber § 118 Abs. 1) orientiert.

**Zu § 67:**

Zu Abs. 1:

Nach der Rechtsanleitung der Fachabteilung 1F, Verfassungsdienst und zentrale Rechtsdienste, sollte der Übergang so gestaltet werden, dass die geänderte Zuständigkeitsbestimmung (Landesgericht) nur auf Verfahren anzuwenden ist, bei denen der Antrag nach dem Inkrafttreten dieser Änderung (dieses Gesetzes) beim Gericht eingelangt ist. Verfahren, bei denen der Antrag vor dem Inkrafttretenszeitpunkt eingelangt ist, sind vom zuständigen Bezirksgericht nach den bis dahin geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

Zu Abs. 2:

Mit dieser Übergangsregelung wurde der Artikel II Abs. 1 der Steiermärkischen Raumordnungsgesetznovelle 2002, LGBl. Nr. 20/2003, (Übergangsbestimmung) inhaltlich übernommen. Es könnte noch Flächenwidmungspläne geben, die die Novelle 2002 noch nicht umgesetzt haben.

Die Übernahme des Artikels II Abs. 2 der Steiermärkischen Raumordnungsgesetznovelle 2002, LGBl. Nr. 20/2003, (Übergangsbestimmung), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003, („Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novellierung anhängige Planungsverfahren können nach der bisher geltenden Rechtslage zu Ende geführt werden, sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle der Beschluss über die Auflage gemäß § 29 Abs. 3 bereits gefasst wurde.“) erscheint entbehrlich. Denn wenn der Beschluss über die Auflage bereits vor dem 25. März 2003 gefasst wurde, dann wird das Planungsverfahren bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes wohl schon beendet sein.

Zu Abs. 3:

Diese Übergangsbestimmung bezüglich der einzelnen Planungsinstrumente des ROG 1974 wurde im Interesse der Vermeidung zusätzlicher Kosten vorgesehen. Dabei wurde der Zweck verfolgt, dass Planungsverfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes schon relativ weit gediehen sind, nach der bisher geltenden Rechtslage zu Ende geführt werden können, wobei das Wort „können“ bewusst gewählt wurde. Die Gemeinde kann sich auch dafür entscheiden, bereits die neue Rechtslage anzuwenden, was aber im Einzelfall eine Überarbeitung der bereits fertiggestellten Pläne, und damit einen zusätzlichen Aufwand, bedeuten könnte.

Zu Abs. 4:

Die Bebauungsrichtlinien, die im vorliegenden Gesetz nicht mehr vorgesehen sind, sollten als Vorgaben für Genehmigungsverfahren nach dem Steiermärkischen Baugesetz dennoch weiter gelten, bis die Gemeinde im Rahmen der Fortführung der örtlichen Raumordnung aus raumordnungsrechtlichen Überlegungen eine Aufhebung beschließt.

Zu Abs. 5:

Auch für die Umlegungs- und Grenzänderungsverfahren erschien es aus Gründen der Rechtssicherheit zweckmäßig eine Übergangsbestimmung vorzusehen.

Zu Abs. 6:

Mit dieser Übergangsregelung wurde der Artikels II der Steiermärkischen Raumordnungsgesetznovelle, LGBl. Nr. 22/2003, inhaltlich übernommen. Es könnte noch Flächenwidmungspläne geben, die die Novelle 2002 noch nicht umgesetzt haben.

Zu Abs. 7:

Mit dieser Übergangsregelung wurde der Artikel III (Übergangsbestimmung) der Steiermärkischen Raumordnungsgesetznovelle, LGBl. Nr. 47/2007, in inhaltlicher Hinsicht übernommen.

Zu Abs. 8:

Örtliche Entwicklungskonzepte, die vor der Steiermärkischen Raumordnungsgesetznovelle 2005 erlassen wurden, weisen noch nicht jenen Qualitätsstandard auf, wie solche, die auf Grundlage dieser Novelle erlassen wurden (mit der u. a. das örtliche Entwicklungskonzept nähere qualitätsbezogene Regelungen erfuhr und vor allem der Genehmigungsvorbehalt der Landesregierung normiert wurde). Deshalb sind diese örtlichen Entwicklungskonzepte sowie auch die darauf beruhenden Flächenwidmungsrevisionspläne rascher der nächsten Revision zu unterziehen, sodass für diese Planungsinstrumente die nach der derzeitigen Rechtslage normierte fünfjährige Revisionsfrist gelten soll.

Zu Abs. 9:

Durch diese vorgesehene Übergangsbestimmung sollen jene Gemeinden, die noch immer nicht die Steiermärkische Raumordnungsgesetznovelle 2002 in ihren Planungsinstrumenten umgesetzt haben, zu dieser Umsetzung motiviert werden, damit letztlich auch die Bestimmungen bzw. Zielsetzungen des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur (Einkaufszentrenverordnung), LGBl. Nr. 25/2004, verwirklicht werden. Weiters soll diese Bestimmung absichern, dass die für bereits laufende (vollständig eingereichte) Projekte getätigten Aufwendungen und Planungen nicht verloren gehen und ein solches Bauverfahren noch abgeschlossen werden kann, dies jedoch zeitlich befristet.

Zusätzlich wird festgehalten, dass bei Überführung einer bisherigen Einkaufszentren III-Fläche in eine EZ II-Fläche die Vorgaben des § 2, EZ-Verordnung 2004 (LGBl. 25/2004) anzuwenden sind. Für den Verkauf von EZ-II Waren in bisherigen EZ-III Betrieben, die ein untergeordnetes Ausmaß überschreiten, ist eine baurechtliche Nutzungsänderung erforderlich.

Zu Abs. 10:

Diese Bestimmung soll absichern, dass für neue Projekte bereits getätigte Aufwendungen und Planungen nicht verloren gehen und ein ausreichender zeitlicher Spielraum zur Erlangung der Baubewilligung besteht. Die Baubewilligung muss innerhalb dieser Frist in Rechtskraft erwachsen, denn erst zu diesem Zeitpunkt gilt die Baubewilligung als erteilt. Nach diesem Stichtag (31.12.2010) ist das betreffende Gewerbegebiet nach der Rechtslage des LGBl. Nr. 20/2003 allenfalls anlassbezogen in ein Gewerbegebiet-Neu nach den Bestimmungen dieses Gesetzes überzuführen, um einen neuen (im Sinn des § 30 Abs. 1 Z. 1 zulässigen) Handelsbetrieb zu ermöglichen.

Zu Abs. 11:

Durch diese vorgesehene Bestimmung soll ermöglicht werden, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestehende Handelsbetriebe im Gewerbegebiet-Alt bzw. im Industrie- und Gewerbegebiet I - Alt einmalig die bestehende Verkaufsfläche durch einen Zubau verdoppeln dürfen, allerdings darf natürlich kein Einkaufszentrum im Sinn der Definition (also maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entstehen. Dies ist damit zu rechtfertigen, dass der bestehende Handelsbetrieb bereits ursprünglich mit einer größeren Verkaufsfläche unterhalb der Einkaufszentrengrenze bewilligt und errichtet hätte werden können. Allerdings ist ein solcher Zubau nur einmalig zulässig; da ansonsten durch mehrere hintereinander erwirkte und konsumierte Zubaubewilligungen die Dimension der Vergrößerung der Verkaufsfläche im Hinblick auf die vorgesehenen Restriktionen der neuen Rechtslage für Gewerbegebiet-Neu sachlich unangemessen hoch ausfallen würde. Die Umwandlung von bisherigen Nebenflächen (z.B. Lager) in Verkaufsflächen ist nur dann zulässig, wenn die ursprüngliche Verkaufsfläche nicht mehr als verdoppelt wird. Hierbei unterscheidet sich die Bestimmung vom Zubaubegriff nach § 4 des Steiermärkischen Baugesetzes, welcher ja auf die Verdoppelung der Geschoßfläche abstimmt.

Zu Abs. 12:

Die Übergangsbestimmung hinsichtlich § 31 Abs. 10 wurde gewählt, um sofort ab Inkrafttreten des Gesetzes allfällige unwirtschaftliche Aufwendungen für „kleinere“ Einkaufszentren zu vermeiden. Weiters sollen die Erleichterungen und Klarstellungen im Freiland gemäß § 33 ab Inkrafttreten des Gesetzes gelten (wie z. B. die mögliche Ausweisung von neuen Auffüllungsgebieten).

Zu Abs. 13:

Mit dieser Bestimmung soll eine für die Gemeinden akzeptable Frist für die Anpassung der Planungsinstrumente an die durch dieses Gesetz geänderte Rechtslage festgelegt werden. Insbesondere soll verhindert werden, dass Gemeinden, die erst kürzlich ihre Revision abgeschlossen haben, sofort einem Anpassungszwang unterliegen.

### **Zu den Artikeln 2 bis 7:**

In diesen Landesgesetzen wurden vornehmlich nur legislativ-formale Anpassungen, die aufgrund des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 geboten sind, vorgenommen.

Diese Anpassungen betreffen

- einerseits diverse Verweise auf das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 1974 (gewählt wurde der dynamische Verweis auf „raumordnungsrechtliche Bestimmungen“) und
- andererseits hinsichtlich des Artikels 2 (Änderungen des Steiermärkischen Baugesetzes) den Umstand, dass im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 das Instrument der Bebauungsrichtlinie nicht mehr vorgesehen wurde, weshalb dieser Begriff in diversen Gesetzesstellen herauszunehmen war.