

# Gesetzesstand ROG

## nach der Novelle LGBl. Nr. 22/2003

---

22 Gesetz vom 10. Dezember 2002, mit dem das Raumordnungsgesetz 1974 geändert wird

---

Der Steiermärkische Landtag hat beschlossen:

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 127/1974, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 20/2003, wird wie folgt geändert:

### Abschnitt I

#### Allgemeine Bestimmungen

##### § 1

#### Begriff und Abgrenzung

- (1) Dieses Gesetz regelt die Raumordnung im Lande Steiermark.
- (2) Raumordnung im Sinne dieses Gesetzes ist die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten. Dabei ist, ausgehend von den gegebenen Strukturverhältnissen, auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft Bedacht zu nehmen.
- (3) Soweit durch die Bestimmungen des Gesetzes der Zuständigkeitsbereich des Bundes, insbesondere in Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie, des Verkehrswesens bezüglich der Eisenbahnen sowie der Bundesstraßen, des Bergwesens, des Forstwesens und des Denkmalschutzes berührt wird, kommt diesen Bestimmungen über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende rechtliche Wirkung zu.

##### § 2

#### Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die nach diesem Gesetz von der Gemeinde zu besorgenden Aufgaben sind solche des eigenen Wirkungsbereiches

##### § 3

#### Raumordnungsgrundsätze

- (1) Raumordnungsgrundsätze:
  1. Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und soweit erforderlich nachhaltig zu verbessern.
  2. Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
  3. Die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften sind aufeinander abzustimmen. (15e)
- (2) Hierbei sind folgende Ziele abzuwägen:

1. Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur der Regionen des Landes unter Bedachtnahme auf die jeweiligen räumlichen und strukturellen Gegebenheiten. (15e)
2. Entwicklung der Siedlungsstruktur - nach dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung (dezentrale Konzentration),
  - im Einklang mit der anzustrebenden Bevölkerungsdichte eines Raumes,
  - unter Berücksichtigung der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit,
  - von innen nach außen,
  - unter Wiedernutzbarmachung von abgenutzten Baugebieten,
  - durch Ausrichtung an der Infrastruktur,
  - im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel,
  - unter Berücksichtigung sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz erneuerbarer Energieträger,
  - unter Vermeidung von Gefährdung durch Naturgewalten und Umweltschäden durch entsprechende Standortauswahl. (15e)
3. Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung durch
  - Entwicklung einer entsprechenden Siedlungsstruktur,
  - geeignete Standortvorsorge für Handels und Dienstleistungseinrichtungen,
  - die zweckmäßige Ausstattung zentraler Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion sowie
  - Stärkung der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren. (15 e)
4. Gestaltung und Erhaltung der Landschaft sowie Schutz vor Beeinträchtigungen, insbesondere von Gebieten mit charakteristischer Kulturlandschaft oder ökologisch bedeutsamen Strukturen. (15e)
5. Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt und Ortsgebiete. (15e)
6. Freihaltung von Gebieten mit der Eignung für eine Nutzung mit besonderen Standortansprüchen von anderen Nutzungen, die eine standortgerechte Verwendung behindern oder unmöglich machen, insbesondere
  - a) für Wohnsiedlungen,
  - b) Gewerbe und Industriebetriebe,
  - c) für Erholung, vor allem im Nahbereich von Siedlungsschwerpunkten,
  - d) für einen leistungsfähigen Tourismus unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche und soziale Tragfähigkeit, die ökologische Belastbarkeit des Raumes sowie die Erfordernisse des Natur und Landschaftsschutzes,
  - e) für eine leistungsfähige Land und Forstwirtschaft,
  - f) mit überörtlich bedeutsamen Rohstoffvorkommen. (15e)

#### § 4

#### **Bestandsaufnahmen**

- (1) Als Grundlage für die überörtliche Raumordnung hat die Landesregierung und für die örtliche Raumordnung die Gemeinde die jeweils hierfür bedeutsamen natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten sowie die der Landesverteidigung einschließlich der bisherigen Entwicklung zu erheben und unter Berücksichtigung der voraussehbaren Veränderungen in Bestandsaufnahmen festzuhalten. Diese Bestandsaufnahmen sind jeweils auf dem letzten Stand zu halten.
- (2) Der Bund, die Gemeinden, die sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts sowie andere Planungsträger und Unternehmungen von besonderer Bedeutung (Elektrizitätsversorgungsunternehmen, Industrien, Betriebe die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, (11a) u. dgl.) haben der Landesregierung über Ersuchen die für die Bestandsaufnahmen erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- (3) Die Auskunftspflicht gemäß Abs. 2 gilt sinngemäß hinsichtlich der für die Bestandsaufnahme der Gemeinde wesentlichen Gegebenheiten.

(4) Die Verpflichtung gemäß Abs. 2 und 3 ist nicht gegeben, wenn dadurch Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse verletzt werden oder Interessen der Geheimhaltung einer Gebietskörperschaft entgegenstehen.

## § 5

### **Benützung fremder Grundstücke**

(1) Die von der Landesregierung ermächtigten Personen sind berechtigt, zur Vorbereitung und Erlassung oder Änderung eines Entwicklungsprogramms fremde Grundstücke und Bauwerke zu betreten und, sofern es die Bewirtschaftungsverhältnisse erlauben, Grundstücke zu befahren sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Arbeiten durchzuführen und alle hierfür notwendigen Zeichen anzubringen.

(2) Abs. 1 gilt sinngemäß für die vom Bürgermeister ermächtigten Personen bei Vorbereitung oder Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen oder Bebauungsplänen.

(3) Mindestens eine Woche vor Durchführung der Arbeiten gemäß Abs.1 sind die betroffenen Grundeigentümer oder Nutzungsberechtigten zu verständigen.

(4) Nach Beendigung von Arbeiten gemäß Abs. 1 ist der frühere Zustand wieder herzustellen. Für vermögensrechtliche Nachteile, die auf diese Weise nicht abgewendet werden können, ist der Eigentümer angemessen zu entschädigen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so kann jeder der Parteien deren Festsetzung durch das Gericht beantragen. Hiefür gilt § 34 Abs. 6 sinngemäß.

## Abschnitt II

### **Überörtliche Raumordnung**

## § 6

### **Aufgaben**

Aufgabe der überörtlichen Raumplanung ist es, insbesondere

1. auf Grund der Bestandsaufnahmen die überörtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Landesgebietes (Landesplanung) oder seiner Teile (Regionalplanung) aufzustellen und der Entwicklung anzupassen.
2. raumbedeutsame Maßnahmen des Landes, der Gemeinden sowie anderer Planungsträger und Unternehmungen von besonderer Bedeutung (§ 4 Abs. 2) unter Zugrundelegung der Raumordnungsgrundsätze aufeinander abzustimmen (Kordinierung);
3. die unter Z 2 genannten Planungsträger bei ihren raumbedeutsamen Maßnahmen zu beraten und ihnen die zu beachtenden Ziele und Festlegungen der überörtlichen Raumordnung bekanntzugeben;
4. bei der Raumordnung und den Fachplanungen des Bundes und der benachbarten Länder auf die Wahrung der Belange der überörtlichen Raumordnung des Landes hinzuwirken.

## § 7

### **Raumordnungskataster**

(1) Zur Erfassung aller für die Raumordnung erforderlichen Planungsgrundlagen ist beim Amt der Landesregierung ein Raumordnungskataster zu führen, in den alle für die überörtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten einschließlich der gemäß § 4 Abs. 2 und 3 bekanntgegebenen raumbedeutsamen Maßnahmen aufzunehmen sind.

(2) Der Raumordnungskataster kann von jedermann eingesehen werden.

## § 8

**Entwicklungsprogramm**

- (1) Die Landesregierung hat in Durchführung der Raumordnungsgrundsätze sowie der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung (§ 6 Z. 1) durch Verordnung Entwicklungsprogramme zu erlassen.
- (2) Das Entwicklungsprogramm besteht aus dem Wortlaut und einer zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung. Dem Entwicklungsprogramm ist eine Erläuterung beizufügen.
- (3) In den Entwicklungsprogrammen sind unter Bedachtnahme auf die Ergebnisse der Bestandsaufnahme jene Maßnahmen in einer Reihenfolge festzulegen, die zur Erreichung der Ziele der Raumordnung erforderlich sind.
- (4) Entwicklungsprogramme können für das gesamte Landesgebiet (Landesentwicklungsprogramm) oder für Planungsregionen (regionale Entwicklungsprogramme) sowie für Sachbereiche (Entwicklungsprogramme für Sachbereiche) aufgestellt werden.
- (4a) In einem Entwicklungsprogramm zum Sachbereich Luft können Vorranggebiete zur lufthygienischen Sanierung ausgewiesen werden, wenn Grenzwerte der Immissionsgrenzwertverordnung, LGBl. Nr. 5/1987, überschritten werden. Innerhalb der Vorranggebiete sind jene Gebiete abzugrenzen, in welchen den Luftschadstoffemissionen von Raumheizung eine wesentliche Bedeutung für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zukommt. (8a)
- (5) Bei der Erstellung der Entwicklungsprogramme sind rechtswirksame Planungen des Bundes zu berücksichtigen. Auf sonstige Planungen des Bundes sowie auf Planungen der benachbarten Länder, der Gemeinden, sonstiger Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie anderer Planungsträger und der Unternehmungen von besonderer Bedeutung (§ 4 Abs. 2) ist tunlichst Bedacht zu nehmen.
- (6) Rechtswirksame Planungen des Bundes sind in den Entwicklungsprogrammen ersichtlich zu machen.
- (7) Rechtswirksame Entwicklungsprogramme sind beim Amt der Landesregierung und bei den in dem Planungsraum liegenden Gemeinden während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

## § 9

**Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm hat die anzustrebende soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung darzustellen und insbesondere zu enthalten:

1. die anzustrebende Raumstruktur des Landes,
2. die Fach- und Investitionsplanung zur Verbesserung der Raumstruktur des Landes,
3. die Festlegung von Planungsregionen,
4. die Grundsätze für die in regionalen Entwicklungsprogrammen anzustrebende planliche Festlegung und zu treffenden Maßnahmen sowie
5. die Grundsätze für die im Bereich der örtlichen Raumplanung anzustrebenden überörtlichen planlichen Festlegungen und Maßnahmen.

## § 10

**Regionale Entwicklungsprogramme**

- (1) (8a) Regionale Entwicklungsprogramme sind auf Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes einschließlich der Entwicklungsprogramme für Sachbereiche aufzustellen. (8a) Sie haben die anzustrebende ökologische, (6a) soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung der Planungsregion in Zielen und Maßnahmen (8a) darzustellen.

(2) (8a) Regionale Entwicklungsprogramme haben zu enthalten:

1. regionsspezifische Ziele, insbesondere für folgende Bereiche (8a)
  - a) Naturhaushalt, Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft usw.), der Rohstoffe, der natürlichen Umwelt, Landschaftsstruktur und Lärmschutz;
  - b) Bevölkerung;
  - c) zentralörtliche Struktur (Abstufung, räumliche Zuordnung, Ausstattung);
  - d) Siedlungswesen, Siedlungsstruktur;
  - e) Wohnungswesen;
  - f) Wirtschaftsstruktur nach den Sektoren:
    - Rohstoffgewinnung sowie Land- und Forstwirtschaft (primärer Sektor),
    - Industrie und produzierendes Gewerbe (sekundärer Sektor),
    - Handel sowie Dienstleistungen inklusive Fremdenverkehr und Erholung (tertiärer Sektor);
  - g) Bildungswesen und Kultur;
  - h) Gesundheits- und Sozialwesen;
  - i) Energiewirtschaft (Versorgungs-Infrastruktur);
  - j) Wasserwirtschaft;
  - k) Abwasserwirtschaft;
  - l) Abfallwirtschaft;
  - m) Verkehrswesen;
  - n) Zivilschutz. (8e)
2. Maßnahmen zur Erreichung der Ziele gemäß Z 1.(8a)
3. Für Handelseinrichtungen für den überörtlichen Bedarf (Einkaufszentren) können die regionalen Entwicklungsprogramme weitere regionsspezifische Abstufungen gegenüber dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988, vornehmen oder solche an bestimmten Standorten auch ausschließen. (8a)

(3) (8a) Zeichnerisch darstellbare Ziel und Maßnahmen gemäß Abs. 2 sind auch in einem Regionalplan auszuweisen, wobei insbesondere ausgewiesen werden können: (8a)

- a) Gebiete (9e) für überörtlich bedeutsame Flächennutzungen und Maßnahmen (z.B. für Industrie- und Gewerbegebiete III); (8a)
- b) Standorte bzw. Flächen für überörtliche Sondernutzungen im Sinne § 25 Abs. 2 im öffentlichen Interesse (z.B. für die Abfallwirtschaft, Abwasserwirtschaft usw.); (8a)
- c) Vorbehaltsflächen im Sinne § 26 für überörtliche Einrichtungen und Anlagen des Landes, die öffentlichen Zwecken dienen. (8a)

(4) (8a) In den Regionalplänen sind weiters ersichtlich zu machen: (8a)

- a) die wesentlichen Gegenstände gemäß § 22 Abs. 7 und 8, soweit sie den Wirkungsbereich des Bundes betreffen;(8a)
- b) die wesentlichen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms, einschließlich der zugehörigen Entwicklungsprogramme für Sachbereiche, sowie sonstige raumrelevante Verordnungen nach anderen landesgesetzlichen Bestimmungen.(8a)

(5) (8a) Zur Ergänzung bzw. Konkretisierung der regionalen Entwicklungsprogramme können für die Region oder für Teilbereiche derselben Entwicklungsprogramme aufgestellt werden, die einen Sachbereich oder mehrere Sachbereiche umfassen, wenn es für die überörtliche Raumplanung zweckmäßig ist. (8a)

## § 11 Verfahren

(1) Die Landesregierung hat die Absicht, ein Entwicklungsprogramm aufzustellen oder abzuändern, den Bundesdienststellen und den Landesregierungen, soweit deren Interessen berührt werden, den im Planungsraum liegenden Gemeinden, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark, der Landeskammer für Land-

und Forstwirtschaft, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark, der Steiermärkischen Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft, den gesetzlich anerkannten Religionsgemeinschaften sowie sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechtes, von denen bekannt ist, daß deren Interesse berührt wird, mit der Aufforderung bekanntzugeben, allfällige Anregungen innerhalb einer angemessenen Frist, die nicht weniger als einen Monat, aber nicht mehr als drei Monate betragen darf, einzubringen.

(2) Die Landesregierung hat den Entwurf eines Entwicklungsprogramms den im Abs. 1 angeführten Stellen zu übermitteln. Zur Abgabe einer Stellungnahme ist eine Frist von mindestens zwei (7e) Monaten einzuräumen.

(3) In den Verfahren nach Abs. 1 und 2 sollen nach Möglichkeit auch andere Planungsträger und Unternehmen von besonderer Bedeutung (§ 4 Abs. 2) einbezogen werden.

(4) Die Gemeinden haben hiebei zu erklären, ob und inwieweit der Entwurf eines Entwicklungsprogramms in Wahrnehmung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung (§ 18) Erschwernissen nach § 34 Abs. 8 mit sich bringt.

## § 12 Änderung

(1) Entwicklungsprogramme dürfen nur geändert werden, soweit dies

- a) bei wesentlicher Änderung der Planungsvoraussetzungen oder
- b) zur Vermeidung von Widersprüchen zu Gesetzen des Bundes oder des Landes und zu Verordnungen des Bundes erforderlich ist.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 11.

## § 13 Wirkung

(1) Verordnungen und Bescheide auf Grund von Landesgesetzen dürfen nur im Einklang mit den Entwicklungsprogrammen erlassen werden.

(2) Entgegen der Vorschrift des Abs. 1 erlassene Bescheide sind innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht (§ 68 Abs. 4 lit. d AVG 1950).

(3) Raumbedeutsame Maßnahmen des Landes, der Gemeinden und der auf Grund von Landesgesetzen eingerichteten Körperschaften öffentlichen Rechtes als Träger von Privatrechten dürfen Entwicklungsprogrammen nicht widersprechen.

## § 13 a (6a) Bausperre (6a)

Die Landesregierung hat, wenn dies zur Durchführung der Raumordnungsgrundsätze sowie der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung (§ 6 Z 1 und § 8) notwendig ist, für bestimmte Teile des Landesgebietes durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen. Die Verordnung ist in der „Grazer Zeitung - Amtsblatt für die Steiermark“ und auch sonst ortsüblich und zweckmäßig bekanntzumachen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 33 Abs. 2 bis 4 sinngemäß. (6a)

## § 14 Raumordnungsbeirat

(1) Zur Beratung der Landesregierung in den Angelegenheiten der Raumordnung ist beim Amt der Landesregierung ein Raumordnungsbeirat einzurichten. Der Raumordnungsbeirat setzt sich aus dem Landes-

hauptmann als Vorsitzenden und 22 weiteren Mitgliedern zusammen. Ist der Vorsitzende verhindert, wird er durch das für Raumordnungsangelegenheiten zuständige Regierungsmitglied vertreten.

(2) Diese weiteren Mitglieder sind:

1. (6e) neun Mitglieder, die von der Landesregierung nach dem Stärkeverhältnis der im Landtag vertretenen Parteien (d' Hondtsches Verfahren) auf deren Vorschlag zu bestellen sind, wobei je Partei mindesten (6e) die Hälfte im Amt befindliche Bürgermeister oder Gemeindevorstandsmitglieder (6a) sein sollen, (6e)
2. (6e) zwei Vertreter der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft, je ein Vertreter der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark, der steiermärkischen Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft und der Ingenieurkammer für Steiermark und Kärnten;
3. (6e) je zwei Vertreter des steiermärkischen Gemeindebundes und des Österreichischen Städtebundes, Landesgruppe Steiermark;
4. (6e) der Bürgermeister der Landeshauptstadt Graz;
5. (6e) ein Vertreter der Hochschulen in der Steiermark,
6. (6e) je ein Vertreter aus dem Bereich der röm.-kath. (6s) Kirche und evangelischen Kirche A. (6s) und H.B. sowie (6a)
7. ein Vertreter der Arbeitsmarktverwaltung, (6a)

(3) Bei der Berechnung der gemäß Abs. 2 Z. 1. (6e) einer im Landtag vertretenen Partei zustehenden Mitglieder ist der Landeshauptmann einzubeziehen.

(4) Unterläßt eine Partei die Ausübung des ihr gemäß Abs. 2 Z. 1. (6e) zustehenden Vorschlagsrechtes, so hat die Landesregierung unter Berücksichtigung des Stärkeverhältnisses dieser Partei im Landtag die ihr zukommenden Mitglieder zu bestellen.

(5) Die Mitglieder gemäß Abs. 2 Z. 2., 3., 5. und 7. (6e) sind von der Landesregierung auf Vorschlag der jeweils Betracht kommenden Institutionen zu bestellen.

(6) Der im Abs. 2 Z. 6. (6e) genannte Vertreter aus dem Bereich der röm.-kath. (6s) Kirche und evangelischen Kirche A. (6s) und H.B. auf (6e) Vorschlag derselben von der Landesregierung zu bestellen.

(7) Für jedes Mitglied des Raumordnungsbeirates ist ein Ersatzmitglied zu bestellen, das im Falle der Verhinderung des Mitgliedes an dessen Stelle tritt. Für deren Bestellung gelten die Bestimmungen des Abs. 2 Z. 1. (6e) und die Abs. 4 bis 6 sinngemäß.

(8) Die Funktion des Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) erlischt durch Verzicht (6s) gegenüber dem Vorsitzenden oder durch Widerruf der Landesregierung. (6e) Freigewordene Stellen sind unverzüglich neu zu besetzen.

(9) Der Raumordnungsbeirat bleibt bis zum Zusammentritt des neuen Raumordnungsbeirates im Amte. Der Raumordnungsbeirat ist binnen drei Monaten nach dem Zusammentritt eines neugewählten Landtages neu zu bestellen.

(10) Der Raumordnungsbeirat kann Mitglieder mit nur beratender Stimme aufnehmen. (6a)

(11) Zur Besorgung der laufenden Geschäfte des Raumordnungsbeirates ist von der Landesregierung ein Arbeitsausschuß zu bestellen. Er setzt sich aus je einem Vertreter der in der Landesregierung vertretenen Parteien, der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark, des steiermärkischen Gemeindebundes und des Österreichischen Städtebundes, Landesgruppe Steiermark, zusammen. Dem Arbeitsausschuß können mit den Angelegenheiten der Raumplanung befaßte Beamte des Amtes der Landesregierung, Sachverständige und Auskunftspersonen mit beratender Stimme beigezogen werden. Für jedes Mitglied ist ein Ersatzmitglied zu bestellen. (6a)

## § 15

**Aufgaben des Raumordnungsbeirates**

(1) Die Landesregierung hat eine Stellungnahme des Raumordnungsbeirates vor der Beschlußfassung über (3s)

1. Entwürfe (3a) von Entwicklungsprogrammen (§8), (3s)
2. Entwürfe (3a) von Flächenwidmungsplänen (§ 22) und deren Änderung sowie (3e)
3. die Genehmigung von Verordnungen gemäß § 13 und (6a) § 51 Abs. 7 (3a) einzuholen.

(2) Im übrigen hat der Raumordnungsbeirat auf Verlangen der Landesregierung in sonstigen Angelegenheiten der Raumordnung eine Stellungnahme abzugeben.

(3) Für die Abgabe einer Stellungnahme nach Abs. 1 oder 2 ist von der Landesregierung eine angemessene, mindestens einen Monat betragende Frist zu setzen. Das ungenützte Verstreichen der Frist steht einer Beschlußfassung durch die Landesregierung nicht entgegen.

## § 16

**Geschäftsführung des Raumordnungsbeirates**

(1) Die Sitzungen des Raumordnungsbeirates werden vom Vorsitzenden unter Bekanntgabe der Tagesordnung nach Bedarf einberufen. Die Einberufung hat gegen Nachweis derart zu ergehen, daß sie spätestens eine Woche vor der Sitzung jedem Mitglied zukommt. Der Einberufung sind die für die Beratung notwendigen Unterlagen anzuschließen oder erforderlichenfalls beim Amt der Landesregierung zur Einsichtnahme aufzulegen.

(2) Der Raumordnungsbeirat ist beschlußfähig, wenn sämtliche Mitglieder eingeladen wurden, der Vorsitzende oder dessen Vertreter und mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Der Raumordnungsbeirat faßt seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit der Anwesenden.

(3) Die Sitzungen des Raumordnungsbeirates sind nicht öffentlich. Zu den Sitzungen können Sachverständige und Auskunftspersonen mit beratender Stimme beigezogen werden. Jedenfalls ist der mit der (6s) Raumplanung betrauten Abteilungen (6e) des Amtes der Landesregierung mit beratender Stimme beizuziehen.

(4) Nähere Bestimmungen über die Geschäftsführung werden in einer von der Landesregierung zu erlassenden Geschäftsordnung geregelt.

(5) Die Mitglieder (Ersatzmitglieder) des Raumordnungsbeirates und der Vorsitzende üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Sie haben Anspruch auf Ersatz der den Landesbeamten der Dienstklasse VIII zustehenden Reisegebühren.

## § 17

**Regionale Planungsbeiräte**

(1) Die Landesregierung hat anläßlich der Erstellung eines regionalen Entwicklungsprogramms in den einzelnen Planungsregionen regionale Planungsbeiräte einzurichten.

(2) Die Landesregierung hat dem regionalen Planungsbeirat vor Erlassung des regionalen Entwicklungsprogramms Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

(3) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Bestimmungen über den Sitz und die Zusammensetzung der regionalen Planungsbeiräte zu erlassen. In die regionalen Planungsbeiräte hat die Landesregierung als Mitglieder Personen, die über besondere Kenntnisse verfügen, die für die Raumordnung in den Planungsregionen von Bedeutung sind, und je einen von der Gemeinde entsandten Vertreter zu berufen.

(4) § 16 gilt sinngemäß.

### Abschnitt III

## Örtliche Raumordnung

### § 18 Aufgabe

Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist es, insbesondere

1. auf Grund der Bestandsaufnahme die örtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätze entsprechende Ordnung des Gemeindegebietes aufzustellen und der Entwicklung anzupassen;
2. raumbedeutsame Maßnahmen der Gemeinde sowie anderer Planungsträger und Unternehmungen von besonderer Bedeutung (§ 4 Abs. 2) unter Zugrundelegung der Raumordnungsgrundsätze aufeinander abzustimmen (Kordinierung);
3. bei der Raumordnung und den Fachplanungen des Bundes und des Landes sowie bei der Raumordnung der angrenzenden Gemeinden auf die Wahrung der Belange der örtlichen Raumordnung der Gemeinde hinzuwirken.

### § 19 Beratung und Zweckzuschüsse

(1) Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren Ersuchen bei der Aufstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (§ 21), des Flächenwidmungsplanes (§ 22) und der Bebauungspläne (§ 27), insbesondere bei der Beschaffung der Unterlagen für die Bestandsaufnahme, beratend zu unterstützen.

(2) Die Landesregierung kann zu den Kosten der örtlichen Planung den Gemeinden im Verhältnis zu deren Finanzkraft Zweckzuschüsse gewähren, wenn ein Finanzierungsplan für die Planungskosten vorgelegt wird und die Förderung aus überörtlichen Interessen geboten erscheint.

### § 20 Raumordnungsgemeinschaft

Gemeinden, die räumlich-funktionell eng mit einer oder mehreren Gemeinden verbunden sind, sollen sich mit diesen Gemeinden zur Abstimmung der örtlichen Raumordnung zu einer Raumordnungsgemeinschaft zusammenschließen.

### § 21 Örtliches Entwicklungskonzept

(1) Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und unter Bedachtnahme auf überörtliche Planungen hat jede (3e)(6e) Gemeinde (3s) ein örtliches Entwicklungskonzept aufzustellen. (6e)

(2) Im örtlichen Entwicklungskonzept sind rechtswirksame Planungen des Bundes und Landes zu berücksichtigen. (6e)

(3) Das örtliche Entwicklungskonzept hat die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde aufeinander abgestimmt festzulegen. Die Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele, ihre Reihung und Finanzierung sind aufzuzeigen.(6e)

(4) Der Aufbau des örtlichen Entwicklungskonzeptes soll dem des regionalen Entwicklungsprogrammes gemäß § 10 entsprechen.(6a)

(5) Zur Erreichung der Entwicklungsziele der Gemeinde können in Ergänzung des örtlichen Entwicklungskonzeptes für einzelne Sachbereiche (8a) (8s) (10e) (Sachbereichskonzepte), wie insbesondere für

Energiewirtschaft (z.B. Energiekonzepte), Abwasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Verkehr, Umweltschutz, Zonen im Sinne § 23 Abs. 18 sowie die umgebenden Gefährdungsbereiche (10a) u. dgl.,(8a) (8s) erlassen werden. (6a)

(5 a) Gemeinden, die in einem Entwicklungsprogramm gemäß § 8 Abs. 4 a zweiter Satz als Vorranggebiete zur lufthygienischen Sanierung in bezug auf die Luftschadstoffemissionen von Raumheizungen ausgewiesen sind, sind verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Entwicklungsprogramms kommunale Energiekonzepte gemäß Abs. 5 zu erlassen, in denen jedenfalls die Entwicklungsmöglichkeiten einer Fernwärmeversorgung für das Gemeindegebiet oder Teile desselben (Fernwärmausbauplan) darzustellen sind. Andere Maßnahmen zur lufthygienischen Sanierung dürfen von der Gemeinde nur dort vorgesehen werden, wo der Fernwärmeausbau technisch undurchführbar oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Vorhandene kommunale Energiekonzepte sind hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten der Fernwärmeversorgung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.(8a)

(6) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus dem Wortlaut, den erforderlichen zeichnerischen Darstellungen und einer Erläuterung. (6a)(8a)

(7) (8a) Das örtliche Entwicklungskonzept sowie die Sachbereichskonzepte (Abs. 5 und Abs. 5 a) sind vom Gemeinderat mit Zweidrittelmehrheit zu beschließen. Die Gemeindeglieder sollen vor Beschlußfassung bei das örtliche Entwicklungskonzept in öffentlichen Versammlungen ausreichend informiert werden; dabei soll ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Das beschlossene örtliche Entwicklungskonzept und die Sachbereichskonzepte sind vom Bürgermeister nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 bzw. des Statutes der Landeshauptstadt Graz kundzumachen. (8a)

#### § 21 a (8a)

#### **Fernwärmeanschlussbereiche (8a)**

(1) Die Gemeinden haben durch Verordnung für das Gemeindegebiet oder Teile desselben die Verpflichtung zum Anschluß an ein Fernwärmesystem festzulegen (Fernwärmeanschlußbereich), wenn (8a)

- a) sie gemäß § 8 Abs. 4 a zweiter Satz in einem Vorranggebiet zur lufthygienischen Sanierung liegen,(8a)
- b) sie gemäß § 21 Abs. 5 a ein kommunales Energiekonzept erlassen haben und (8a)
- c) für die Errichtung und den Ausbau der Fernwärmeversorgung eine verbindliche Zusage des Fernwärmeversorgungsunternehmens vorliegt. Diese Zusage hat zumindest einen Ausbauplan mit orts- und zeitbezogenen Daten und Angaben über angemessene, ihrer Höhe nach bestimmte Anschluß-, Meß-, Grund- und Arbeitspreise sowie Bedingungen, unter denen sich diese verändern könnten (Wertsicherung), zu enthalten. (8a)

(2) Die Verordnung gemäß Abs. 1 ist innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Entwicklungsprogramms zu erlassen. Sie ist anlässlich jeder Revision des Flächenwidmungsplanes auf das weitere Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. (8a)

(3) Die Verordnung ist mit den dazugehörigen Unterlagen unter Anschluß einer Niederschrift über die Beschlußfassung des Gemeinderates der Landesregierung in einfacher Ausfertigung unverzüglich zur Genehmigung vorzulegen.(8a)

(4) Die Landesregierung hat nach Verordnungsprüfung mit Bescheid zu entscheiden. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die im Abs. 1 genannten Voraussetzungen nicht erfüllt werden.(8a)

(5) Nach Genehmigung dieser Verordnung durch die Landesregierung hat der Bürgermeister diese unverzüglich nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 bzw. des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 kundzumachen.(8a)

(6) Als Fernwärmesysteme gelten Einrichtungen, welche aus Anlagen zur Bereitstellung und Verteilung von Wärme bestehen und (8a)

- a) nach dem Fernwärmeförderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 640, in der Fassung BGBl. Nr. 744/1988, förderbar sind oder (8a)

- b) mit einer Nennwärmeleistung von mindestens 2 MW betrieben werden und die dabei erzeugte Nutzwärme über eine Fernwärmeleitung von mindestens 80 mm Innendurchmesser und mindestens 1000 m Trassenlänge gegen Entgelt auf Basis eines Wärmelieferungsvertrages an Verbraucher abgegeben wird. (8a)

## § 22

### Flächenwidmungsplan

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung (§ 18 Z. 1) für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen. Der Flächenwidmungsplan darf den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes und dem örtlichen Entwicklungskonzept (§ 21) nicht widersprechen.

(2) Anlässlich der Erstellung und wesentlichen Änderung (6a) des Flächenwidmungsplanes hat die Landesregierung der Gemeinde auf deren Antrag binnen acht Wochen die bezughabenden (6a) (6s) Ziele und Festlegungen der überörtlichen Raumordnung bekanntzugeben. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Bekanntgabe, sind auf den gegenständlichen Flächenwidmungsplan bezughabende überörtliche Ziele und Festlegungen nicht gegeben. (6a)

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

1. (6e) Bauland,
2. (6e) Verkehrsflächen,
3. (6e) Freiland.

(4) Für verschiedene übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes können verschiedene Nutzungsarten und Baugebiete (6a), soweit es zweckmäßig ist, auch verschiedene zeitlich aufeinanderfolgende Nutzungen und Baugebiete (6a) für ein und dieselbe Fläche festgelegt werden.

(5) Im Flächenwidmungsplan sind für ein zusammenhängendes Bauland mit mehr als 1000 Einwohnern mindestens ein öffentlicher Kinderspielplatz und eine öffentliche Sportanlage im Bauland oder in zumutbarer Entfernung vom Bauland vorzusehen. Nach Möglichkeit sollen diese Anlagen auch für jedes zusammenhängende Bauland mit weniger als 1000 Einwohnern vorgesehen werden. Öffentliche Kinderspielplätze und öffentliche Sportanlagen sind solche, die im Eigentum der Gemeinde stehen (6s), und andere, die allgemein zugänglich sind. (2a)

(6) (2e) Die Gemeinde hat auf Planungen benachbarter Gemeinden, anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften sowie anderer Planungsträger und von Unternehmungen von besonderer Bedeutung (§ 4 Abs. 2) tunlichst Bedacht zu nehmen.

(7) (2e) Im Flächenwidmungsplan sind ersichtlich zu machen:

1. (6e) Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (Eisenbahnen, Flugplätze, Schifffahrtsanlagen, Bundes- und Landesstraßen, militärische Anlagen, Standorträume für die Errichtung von Abfallbehandlungsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen (8a) von überörtlicher Bedeutung, öffentliche Gewässer u. dgl.), sowie Projekte dieser Art,
2. (6e) Flächen und Objekte, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, (6s) aus öffentlichen Mitteln geförderte Meliorationsgebiete und Grundzusammenlegungsgebiete; (6a)
3. (6e) Gefahrenzonen, Vorbehalt- und Hinweisbereiche nach den Gefahrenzonenplänen des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft. (6a)
4. (6e) Flächen, die durch Hochwasser, hohen Grundwasserstand, Vermurung, Steinschlag, Erdbeben oder Lawinen u. dgl. gefährdet und nicht durch Ersichtlichmachungen unter Z. 1 bis 3 miteinfaßt (6a) sind.

(8) (2e) Im Flächenwidmungsplan sind Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen (8a), sozialen, religiösen (6e) und kulturellen Zwecken dienen (Schulbauten, Kindergärten, Alten- und Pflegeheime, Krankenanstalten, Seelsorgeeinrichtungen, Friedhöfe, (2a) (6s) Kinderspielplätze, (6s) Sport- und (2e) Parkanlagen, (6e)

Wasser- und Energieversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungsanlagen und Kanalentsorgungsbereiche (8a), Ablagerungsplätze und Abfallbeseitigungsanlagen, Zivilschutzanlagen u.dgl.), ersichtlich zu machen. Weiters sind die Gebiete, für die eine zentrale Wärmeversorgung über Fernwärmesysteme (Fernwärmeanschlußbereiche) zu erfolgen hat, ersichtlich zu machen (8e).

(9)(2e) Der Flächenwidmungsplan besteht aus dem Wortlaut und einer zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung. Dem Flächenwidmungsplan ist ein Erläuterungsbericht (6e) (6s) beizufügen. Der Wortlaut soll nur die Anordnung erfassen, die zeichnerisch nicht darstellbar sind. (6a) Soweit ein Widerspruch zwischen dem Wortlaut der Verordnung und der zeichnerischen Darstellung besteht, gilt der Wortlaut.

(10) Der Erläuterungsbericht hat auch als Ergebnis der Bestandsaufnahme einen Deckplan zum Flächenwidmungsplan zu enthalten. In diesem Deckplan sind bestehende und genehmigte Anlagen zur Versorgung mit Erdgas oder Fernwärme hinsichtlich des Verlaufes der Hauptversorgungsstränge sowie Lage, Art und Leistungsfähigkeit der zentralen Abwasserreinigungsanlage und der Verlauf der Haupteerschließungsstränge ersichtlich zu machen; geplante Anlagen können als solche in geeigneter Weise dargestellt werden. (6a)

(11)(2e)(6e) Die näheren Bestimmungen über die Form und den Maßstab der zeichnerischen Darstellungen und über die in dieser Darstellung (6e) zu verwendenden Planzeichen hat die Landesregierung durch Verordnung festzulegen (Planzeichenverordnung). Diese Planzeichen sind auch bei der Bestandsaufnahme zu verwenden.

(12) Im Flächenwidmungsplan ist darauf Bedacht zu nehmen, dass Gebiete für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, einerseits und Baugebiete, Vorbehaltsflächen, der Erholung und Freizeitbetätigung dienende Sondernutzungsgebiete, Verkehrsflächen und besonders geschützte Gebiete andererseits einander so zugeordnet werden, dass ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle und zur Begrenzung ihrer Folgen gewahrt bleibt. (11a)

## § 23

### **Bauland**

(1) Als vollwertiges Bauland dürfen, soweit nicht Ausnahmen gemäß Abs. 2 vorgesehen werden, nur Grundflächen festgelegt werden, die dem voraussichtlichen Baulandbedarf für die zu erwartende Siedlungsentwicklung in der Gemeinde entsprechen und

1. auf Grund der natürlichen Voraussetzungen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr u. dgl.) nicht von einer Verbauung ausgeschlossen sind;
2. eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder diese sich im Bau befindet;
3. deren Aufschließung keine unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, hygienische und kulturelle Versorgung sowie den Hochwasserschutz erforderlich machen würden;
4. sie aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nicht von einer Bebauung freizuhalten sind und
5. sie keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen u. dgl.) unterliegen.

Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert auszuweisen: Auffüllungsgebiete, Aufschließungsgebiete, Sanierungsgebiete und vollwertiges Bauland mit den erforderlichen Baugebieten. (6e)

(2) (9s)

(3) Innerhalb des Baulandes sind Grundflächen als Aufschließungsgebiete festzulegen, wenn sie zur Zeit der Planerstellung mangelhaft erschlossen sind und das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen u. dgl.) der Verwendung als Bauland entgegensteht. Die Gründe für die Festlegung sind im Wortlaut anzuführen. (6a) Wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, kann das Aufschließungsgebiet in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung und der Festlegung, ob eine Bebauungsplanung im Sinne des §

27 Abs. 1 notwendig ist, mit Zweidrittelmehrheit zu beschließen. Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes ist nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung 1967 bzw. des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 kundzumachen. (6a)

(4) Gebiete, in denen Maßnahmen (7a) zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen ( § 22 Abs. 7 Z. 3 und 4) (7a) (7s) erforderlich sind, sind als Sanierungsgebiete ersichtlich zu machen. Die Mängel sind im Wortlaut anzuführen. Zur Beseitigung der Mängel ist eine Frist von höchstens 15 Jahren festzusetzen Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs- und Baubewilligungsbescheide (10e) nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden. (7e).

(5)(6e) Im Bauland sind entsprechend den örtlichen Erfordernissen Baugebiete festzulegen. Als Baugebiete kommen hiebei in Betracht:

- a) reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Nutzungen, die zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen u. dgl.) oder die dem Gebietscharakter nicht widersprechen, zulässig sind;
- b) allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner des Wohngebietes dienen (z. B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können;
- c) Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für
  - Bauten und Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
  - Gebäude für Handels und Dienstleistungseinrichtungen,
  - Hotels, Gast und Vergnügungsstätten,
  - Verwaltungs- und Bürogebäude
 u. dgl. bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe, die sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen verursachen, errichtet werden können; (15e)
- d) Gewerbegebiete, das sind Flächen, auf denen Betriebe und Anlagen aller Art, Verwaltungsgebäude sowie im untergeordneten Ausmaß auch Einzel und Großhandelsbetriebe und die für die Aufrechterhaltung dieser Betriebe und Anlagen in ihrer Nähe erforderlichen Wohnungen errichtet werden können. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Die Ausweisung von Gewerbegebieten ist nur im Anschluss an bestehendes, überwiegend bebautes Kerngebiet, Dorfgebiet, allgemeines oder reines Wohngebiet zulässig, wobei die Bebauung von innen nach außen zu erfolgen hat. Die Errichtung von Einzel und Großhandelsbetrieben im untergeordneten Ausmaß ist nur gleichzeitig oder nach der Errichtung von Betrieben und Anlagen aller Art und Verwaltungsgebäuden möglich. (8) (15e)

e) Industrie und Gewerbeflächen sind Flächen, die 1. als Industrie und Gewerbegebiet

1. für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, wobei auch Schulungseinrichtungen (z. B. Fachhochschulen) oder Forschungseinrichtungen (z. B. Technologiezentren) oder die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen in ihrer Nähe erforderlichen Wohnungen, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude errichtet werden können,
2. als Industrie und Gewerbegebiet 2 nicht unter Z. 1 fallen und als Standortvorsorge für die Entwicklung einer leistungsfähigen Wirtschaft auch für Betriebe und Anlagen bestimmt sind, welche in Abhängigkeit von ihren charakteristischen Nutzungsmerkmalen besondere Standortanforderungen aufweisen, denen in anderen Baugebieten oder in deren Nähe aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes nicht hinreichend entsprochen werden kann.

In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Betriebe des Einzel und Großhandels untergebracht werden, unzulässig, ausgenommen

- für den Verkauf von Waren oder deren Einzelteilen, die in der betreffenden Betriebsstätte erzeugt oder zu deren Fertigstellung verwendet werden,
- für den Verkauf von Waren, die überwiegend an diesem Betriebsstandort konsumiert werden,
- für den Handel mit Fahrzeugen, Maschinen, Baustoffen sowie Gärtnereien gemäß § 23a Abs. 4 Z. 2,
- für Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche gemäß § 23 a Abs. 4 Z. 3 und
- für Messen und Märkte.

Für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, können eigene Zonen festgelegt werden. (6e) (8e) (15e)

e1) (8) (15s)

- f) Dorfgebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in verdichteter Anordnung (6a) bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und (6a) Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dienen, errichtet werden können;
- g) Kurgebiete, das sind Flächen, in denen anerkannte Heilvorkommen ortsgebunden genutzt werden oder ortsgebundene klimatische Faktoren aufweisen, welche die Erhaltung oder Wiedererlangung der Gesundheit fördern; (6e)
- h) Erholungsgebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Beherbergungsbetriebe, im übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr und dem Wohnbedarf der darin Tätigen dienen, bestimmt sind, wobei im Interesse der Erhaltung ihres Charakters Flächen bezeichnet werden können, die nicht bebaut werden dürfen; (6e)
- i) Gebiete für Einkaufszentren 1 (15e), das sind Flächen (15s) für Einkaufszentren, im Sinne des §23a Abs. 5 lit. a; (1a) (3a) (15e)
- j) (6e) Gebiete für Einkaufszentren 2 (15e), das sind Flächen im Sinne des §23a Abs. 5 lit. b; (15s) (3a)
- k) (8) (15s)
- l) (6e) (8e) Ferienwohngebiete, das sind Flächen, welche vornehmlich für Zweitwohnsitze im Sinne des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes bestimmt sind. Das Verhältnis der Wohnungen in den Ferienwohngebieten zu denen im übrigen Bauland soll nicht den Faktor 0,5 und darf nicht den Faktor 1 überschreiten. Für Ferienwohngebiete sind Bebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien zu erlassen. (9e)

(5a) (9a) In Vorbehaltsgemeinden im Sinne des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes können im Interesse der Sicherung des Wohn- und Wirtschaftsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung Gebiete festgelegt werden, in denen keine Zweitwohnsitze begründet werden dürfen (Beschränkungszonen für Zweitwohnsitze) (9a).

(6) Gebiete mit erhaltenswerten Ort- und Straßenbildern sowie historisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsamen Gebäudegruppen sind ersichtlich zu machen.

(7) Die Errichtung von Appartementhäusern und (9a) Feriendörfern (9s) ist nur in Ferienwohngebieten (6e) (9s) zulässig. Unter Appartementhäusern sind Bauten mit mehr als drei Wohnungen, unter Feriendörfern nach einem Gesamtplan errichtete Siedlungen zu verstehen, wenn diese Bauten und Siedlungen entsprechend ihrer Lage, Ausgestaltung, Einrichtung und dergleichen für eine Nutzung als Zweitwohnsitz typisch sind. (9e)

- a) als Appartementhäuser Bauten mit mehr als drei Wohneinheiten
- b) als Feriendörfer Siedlungen mit Bauten von höchstens drei Wohneinheiten, die nach einem Gesamtplan errichtet und gemeinschaftlich verwaltet werden;
- c) als Wochenendsiedlungen, die als Gruppen von Bauten nach einem Gesamtplan errichtet werden und nicht unter lit. a oder b fallen.

(8) (1) (3) (8) (15s)

(9) (3) (8) (9) (10) (15s)

(9a) (8)(15s)

(10) (3) (15s)

(11) (3e) Durch den Flächenwidmungsplan kann ausgeschlossen werden

a) (6e)(15s)

b) in Gebieten gemäß Abs. 5 lit. 1 (6e)(8e) die Errichtung von Appartementhäusern oder bestimmten Arten derselben sowie von Feriendörfern, wenn dadurch die gedeihliche Entwicklung des Fremdenverkehrs oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.(6a)

c) in Gebieten nach Abs. 5 lit. k (6e) die Errichtung von Appartementhäusern oder bestimmten Arten derselben sowie von Feriendörfern wenn dadurch die gedeihliche Entwicklung des Fremdenverkehrs oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.(1e)

(11a) Der Nachweis, daß es sich bei Verfahren zur Erlangung eines Festlegungs- oder Baubewilligungsbescheides (10e) nicht um die Errichtung von Appartementhäusern, Feriendörfern, Wochenendsiedlungen (15s) handelt, obliegt dem Bauwerber. (8a)

(12) (3e) Für alle als Bauland festgelegten Flächen ist gebietsweise die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen. Die Bebauungsdichte wird durch die Verhältniszahl ausgedrückt, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse, die in der vorgesehenen Gebäudehöhe Raum finden, durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. (6s) Die Gemeinde hat hiebei auf die jeweils vorgesehene Nutzung sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Versorgung für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) Bedacht zu nehmen. Dazu kann als Ergänzung zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte auch die höchste Stelle der Bauwerke festgelegt werden. Dabei bleiben kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt. (6a)

(13) (3e)Die Landesregierung hat durch Verordnung für Baugebiete gemäß Abs. 5 (6e) entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte sowie die Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw. Unterschreitung der Mindestwerte (13a) festzulegen. Die Überschreitung kann hiebei in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei nicht gegebener Erforderlichkeit eines bebauungsplanes kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren festgesetzt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen tunlich und im Sinne des Schutzes des Ortsbildes (§ 43 Abs. 2 Z. 7 Steiermärkisches Baugesetz) zweckmäßig ist. (13a)

(14) (3e)Die in den anderen Landesgesetzen für die Erhaltung von historisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsamen Ortsteilen getroffenen Bestimmungen bleiben unberührt.

(15) Bei bestehenden Betrieben in Wohngebieten sind bauliche Maßnahmen zulässig, wenn sie mit einer Erweiterung der bestehenden Nutzung oder mit einer (8e)Verringerung der Immissionen (6a) verbunden sind (8a); Betriebe, die dem Baugebietscharakter entsprechen, bleiben hievon unberührt (8a)

(16) Im Bauland können zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Immissionen Zonen ausgewiesen werden, in denen bestimmte Brennstoffe für die Beheizung baulicher Anlagen unzulässig sind. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (Entschwefelung der Rauchgase, Bindung des Schwefels der Rauchgase u. dgl.) auch ein ausreichender Schutz vor Emissionen sichergestellt wird. (6a)

(17) Bei rechtmäßig bestehenden Wohngebäuden, deren Verwendungszweck dem jeweiligen Baugebiet widerspricht, sind Umbauten zulässig. Zusätzlich dürfen kleinere ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung (Gartenhäuser, Gerätehütten, Garagen für höchstens zwei Kraftfahrzeuge mit einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von je 3500 kg, Holzlagern, Bienenhütten und dergleichen) bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> errichtet werden. (9a)

(18) (11a) (15s)

## § 23 a (7a)

**Einkaufszentren (7a) (15e)**

(1) Als Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes gelten Gebäude oder Teile von Gebäuden für Betriebe des Einzel und Großhandels einschließlich der erforderlichen Abstellplätze mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> oder einer Bruttogeschosßfläche von mehr als 1200 m<sup>2</sup> nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

(2) Mehrere Gebäude oder Teile von Gebäuden für Betriebe des Einzel- und Großhandels gelten als Einkaufszentrum nach Abs. 1, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine bauliche und/oder betriebsorganisatorische Einheit bilden und die Summe der Verkaufsflächen oder Bruttogeschosßflächen mehr als die unter Abs. 1 festgelegte beträgt.

(3) Die Verkaufsfläche und Bruttogeschosßfläche sind wie folgt zu ermitteln:

- a) Die Bruttogeschosßfläche umfasst die Gesamtfläche der Geschoße im Sinne der Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 38/1993, in der Fassung LGBl. Nr. 87/1994.
- b) Zur Verkaufsfläche gehören die Flächen aller Räume, auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden oder die sonst für Kunden bestimmt sind, ausgenommen Sanitärräume, für Kunden gesperrte Lagerräume und Flächen zur inneren Erschließung (Stiegenhäuser, Gänge, Windfang u. dgl.).
- c) Mit Einkaufszentren nicht im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen in Gebäuden oder Teilen von Gebäuden mit Einkaufszentren zählen weder zur Verkaufsfläche noch zur Bruttogeschosßfläche.

(4) Nicht als Einkaufszentren gelten:

1. Dienstleistungseinrichtungen, soweit dort eine Abgabe von Waren nur im untergeordneten Ausmaß oder überhaupt nicht erfolgt,
2. Handelsbetriebe ausschließlich für Fahrzeuge, Maschinen, Baustoffe sowie Gärtnereien,
3. Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche sowie
4. Messen und Märkte.

(5) Die Einkaufszentren werden unterteilt in

- a) Einkaufszentren 1, das sind solche, die in ihrem Warensortiment Lebensmittel führen und
- b) Einkaufszentren 2, das sind solche, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen.

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

- a) Einkaufszentren 1 in Gebieten nach § 23 Abs. 5 lit. c und i,
- b) Einkaufszentren 2 in Gebieten nach § 23 Abs. 5 lit. c und j,
- c) Einkaufszentren 1 und 2 auf Flächen, die durch Verordnung der Landesregierung für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe des Einzel oder Großhandels und deren Größe festgelegt werden.

Voraussetzung für die Ausweisung im Flächenwidmungsplan sind über die Voraussetzungen des § 23 Abs. 1 hinaus:

- die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums,
- eine geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche und
- die Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft.

In Gebieten für Einkaufszentren 1 und 2 sind auch Handelsbetriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder 1200 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche, wenn sie dem Typ des Einkaufszentrumsgebietes entsprechen, und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

(7) Die Landesregierung kann in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag einer Gemeinde durch Verordnung (Abs. 6 lit. c) Flächen für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe des Einzel und Großhandels und deren Größe festlegen. Voraussetzungen für die Festlegung sind insbesondere:

- die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur,
- die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamttraumes,
- die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums,
- die geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche und
- die Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft.

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

Die Landesregierung hat vor Erlassung der Verordnung

- die betroffenen regionalen Planungsbeiräte,
- die Wirtschaftskammer Steiermark,
- die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark,
- den Gemeinde und Städtebund sowie
- die Standortgemeinde

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

(8) Bei Neu und Zubauten von Einkaufszentren ist insbesondere im Sinne des § 3 Abs. 1 Z. 2 auf eine wirtschaftliche Nutzung der Baulandfläche Bedacht zu nehmen. Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren sind die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Hoch oder Tiefgaragen bereitzustellen.

(9) Vor einer baurechtlichen Bewilligung ist zwingend ein Gutachten des Ortsplaners einzuholen.

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

(11) Durch den Flächenwidmungsplan kann in Gebieten gemäß § 23 Abs. 5 lit. c in Gemeinden, in denen auf Grund ihrer zentralörtlichen Einstufung Einkaufszentren zulässig sind, nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen werden.

(12) Der Nachweis, dass es sich bei Verfahren zur Erlangung eines Baubewilligungsbescheides nicht um die Errichtung von Einkaufszentren handelt, obliegt dem Bauwerber. (7) (10) (12) (15e)

## § 24

### **Verkehrsflächen**

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

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

§ 25  
**Freiland**

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland.

(2) Im Freiland können Flächen als Sondernutzung festgelegt werden, soweit nicht eine Ersichtlichmachung auf Grund der überörtlichen Raumordnung (§ 6) zu erfolgen hat. (9e)

Als Sondernutzungen gelten insbesondere

1. Flächen für Erwerbsgärtnereien, Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Ablagerungsplätze (für Müll, Altmaterial und deren Behandlung), Aufschüttungsgebiete, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Energieerzeugungs- und -versorgungsanlagen, Hochwasserrückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen und Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen
2. Auffüllungsgebiete, das sind kleinräumige, zusammenhängend bebaute Gebiete außerhalb des Baulandes mit einer unbebauten Fläche von höchstens 3000 m<sup>2</sup>. Die Festlegung von Auffüllungsgebieten ist nur zulässig, wenn
  - diese Fläche als Bauplatz geeignet und eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigung gesichert ist,
  - diese Fläche ausschließlich für Wohnbauten bestimmt und von mindestens vier Wohnhäusern, die mit den künftigen Bauten eine optische Einheit bilden müssen, umgeben ist und
  - durch die weitere Bebauung eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erzielt werden kann.(9e)

Auffüllungsgebiete dürfen für das gesamte Gemeindegebiet nur einmalig und anlässlich einer Revision festgelegt werden. (9e)

(3) Im Freiland dürfen

1. nur Neu- und Zubauten errichtet werden
  - a) die für eine bestimmungsgemäße Nutzung gemäß Abs. 2 Z 1 oder
  - b) für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind oder
  - c) wenn eine Auffüllungsgebiet festgelegt ist;(9e)
2. Umbauten vorgenommen werden. Umbauten auf Grund einer Änderung des Verwendungszweckes sind nur dann zulässig, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz verbunden ist; (9a)
3. Änderung des Verwendungszweckes bewilligt werden
  - a) bei den Gebäuden eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Hoflage für gewerbliche Tätigkeiten, wenn die Weiterführung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird, die Errichtung von neuen Gebäuden nicht erforderlich ist und der Gebietscharakter nicht verändert wird,
  - b) bei sonst rechtmäßig bestehenden Gebäuden, wenn der bisherige Nutzungscharakter des Gebäudes überwiegend erhalten bleibt.

Die Änderung des Verwendungszweckes ist nur bei Gebäuden zulässig, die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle rechtmäßig errichtet wurden. Zubauten für die neue Nutzung sind nicht zulässig; (9a)

4. bei zusammengefaßten Kleingartenanlagen von mehr als zehn Einheiten Objekte nur nach einem Gesamtkonzept (Infrastruktur und Gestaltung) errichtet werden, wobei keine Dauerbewohnbarkeit geschaffen werden darf. Für die Erstellung des Gesamtkonzeptes kann die Gemeinde durch Verordnung bestimmte Voraussetzungen, wie Infrastruktur, Gestaltung und dergleichen, festlegen; (9a)
5. Wartehäuschen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Kraftfahrlinien, Telefonzellen, Meßstellen, Trafostationen, Sende- und Strommasten, Bildstöcke und dergleichen errichtet werden.(9a)

(4) Außer für Zwecke land- und forstwirtschaftlicher Nutzung dürfen im Freiland (9e)

1. bestehende bauliche Anlagen im unbedingt notwendigen Ausmaß ersetzt werden, wenn

- sie infolge eines katastrophenartigen Ereignisses (wie z. B. Elementarereignisse, Brandschaden usw.) untergegangen sind und bei Einbringung des Bauansuchens der Zeitpunkt des Unterganges nicht länger als fünf Jahre zurückliegt oder
- sich der Neubau im öffentlichen Interesse (Erfordernisse des Verkehrs, der Landesverteidigung oder des Hochwasser- oder Grundwasserschutzes) als zweckdienlich erweist. (9a)

Für die Vergrößerung der Geschoßfläche gilt Z 2 sinngemäß; (9a)

2. Zubauten bei rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen bewilligt werden. Durch Zubauten - ausgenommen bei Sondernutzungen - darf die neugewonnene Geschoßfläche insgesamt nicht mehr als die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestehende oder erstmals genehmigte betragen. Geht bei einer rechtmäßig bestehenden baulichen Anlage im Zuge von Bauausführungen der Konsens unter, kann das Projekt (ehemaliger Altbestand und Zubau) mit demselben Verwendungszweck als Neubau auf demselben Standort bewilligt werden; (9e)

3. (7a)(9e) kleinere, ebenerdige, unbewohnte Bauten von untergeordneter Bedeutung (Gartenhäuschen, Gerätehütten, Garagen für höchstens zwei Kraftfahrzeuge mit einem höchstens zulässigen Gesamtgewicht von je 3500 kg, (9e) Holzlagern, Bienenhütten, und dergleichen (9e) bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> (9a) nur im unmittelbaren Anschluß an rechtmäßig bestehende Wohngebäude auf demselben Grundstück errichtet werden, (9a) errichtet werden, wenn hiedurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. (7a)

(5) Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung schließt das Recht ein, einmalig im unmittelbaren Anschluß an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück

1. Altbauten für Wohnzwecke durch Neubauten zu ersetzen und

2. ein betriebszugehöriges Einfamilienhaus zu errichten. (9e)

Stellt der Altbau gemäß Z 1 eine baukulturell bemerkenswerte und gebietstypische Bausubstanz dar, so kann das Gebäude, ohne abgetragen werden zu müssen, auch einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung verbunden ist. (9a)

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

1. Neu- und Zubauten gemäß Abs. 3 Z 1 lit. a und c,

2. Neubauten gemäß Abs. 3 Z. 1 lit. b und Abs. 5 Z. 2, wenn die Größe der für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen unter 5 ha liegt,

3. Zubauten gemäß Abs. 3 Z. 1 lit. b, wenn dadurch die bestehenden Geschoßflächen um mehr als 50 Prozent erweitert werden, und

4. Verwendungszweckänderungen gemäß Abs. 3 Z. 3. (9e)

(7) Bei Flächen für Bodenentnahmen und Ablagerungsplätze hat die Gemeinde die Folgenutzungsart auszuweisen, die nach Erschöpfung der Bodenentnahme und des Ablagerungsplatzes einzutreten hat. (6a)

## § 26

### Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (15e)

Jede Gemeinde hat Maßnahmen oder Festlegungen im Sinne der §§ 26a, b oder c im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf (§ 23 Abs. 1) zu treffen. (15a)

## § 26a (15a)

**Privatwirtschaftliche Maßnahmen (15a)**

(1) Die Gemeinde kann Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung abschließen. Der Abschluss solcher Vereinbarungen hat im Besonderen die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren Wohnbau im Sinne des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung im erforderlichen Ausmaß sicherzustellen. Dabei ist der nachweisliche Eigenbedarf des Eigentümers oder des Baurechtsberechtigten, für Wohnzwecke auch der unmittelbare Nachkomme des Eigentümers innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren zu beachten.(15a)

(2) Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Vereinbarungen insbesondere auf die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer zu achten. In den Vereinbarungen ist einerseits deren Einhaltung durch den Grundeigentümer und seine Rechtsnachfolger und andererseits sicherzustellen, dass eine Weitergabe der so erhaltenen Grundstücke innerhalb von 20 Jahren ohne Gewinn erfolgt. Die Landesregierung kann durch Verordnung Richtlinien für den Inhalt solcher Vereinbarungen erlassen.(15a)

## § 26b (15a)

**Bebauungsfrist (15a)**

(1) Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Grundflächen hat die Gemeinde anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode (§ 30 Abs. 2 und 4) festzulegen, wenn es sich um Grundflächen eines Eigentümers handelt, die

- a) Bauland gemäß § 23 Abs. 1 und 3 darstellen,
- b) für die keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde und
- c) zusammenhängend mindestens 3000 m<sup>2</sup> umfassen.

Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig. (15a)

(2) Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes ist anlässlich der Festlegung der Bebauungsfrist weiters festzulegen, ob

- a) solche Grundstücke entgegen § 34 entschädigungslos als Freiland oder
- b) als festzulegende Sondernutzung gelten sollen (Nachfolgenutzung) oder
- c) die Grundeigentümer zur Leistung einer Investitionsabgabe herangezogen werden.(15a)

(3) Die Investitionsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanzverfassungsgesetzes 1948 dar. Sie ist von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, Gewerbe oder Industrie, weiters die Erstellung von Bebauungsplänen und Richtlinien oder für die Verbesserung der Nahversorgung zu verwenden. Die Investitionsabgabe beträgt jährlich € 1,-/m<sup>2</sup> der Grundfläche. Die Beitragspflicht endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinne der angestrebten Nutzung.(15a)

(4) Erfolgte eine Festlegung gemäß Abs. 2 lit. c und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Falle der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des § 26 c Abs. 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.(15a)

(5) Grundstücke, die nach Abs. 4 entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet wurden, können auf Anregung des Grundeigentümers in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept wieder als Bauland ausgewiesen werden. Für diese Grundstücke gilt, dass die Investitionsabgabe rückwirkend für den Zeitraum zwischen Rückwidmung und Neuausweisung, maximal jedoch rückwirkend für zwei Planungsperioden, sowie

ab dem Zeitpunkt der Neuausweisung bis zur Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex, vorzuschreiben ist.(15a)

§ 26c (15a)

**Vorbehaltsflächen (15a)**

(1) Im Flächenwidmungsplan können Flächen für Einrichtungen und Anlagen, für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht, die öffentlichen Zwecken dienen und dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind, wie Schulen, Schülerheime, Kindergärten, Rüsthäuser, Krankenanstalten, Alten und Pflegeheime, Zivilschutzanlagen, Energieversorgungsanlagen, öffentliche Plätze mit zentralen Funktionen, Seelsorgeeinrichtungen, Erholungsflächen (Parkanlagen, Spiel und Sportanlagen), Friedhöfe, Abfall und Abwasserbeseitigungsanlagen, kommunale Einrichtungen und Verkehrsflächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Dabei sollen die im Verfahren gemäß § 29 Abs. 1 angebotenen Grundstücke berücksichtigt werden.(15a)

(2) Im Sinne des § 26 können von der Gemeinde zur Sicherstellung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau im Sinne des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung oder zur Sicherstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, wenn dies im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt ist. Diese Vorbehaltsflächen müssen eine besondere Standorteignung aufweisen und dürfen nur für den förderbaren Wohnbau als reines oder allgemeines Wohngebiet (§ 23 Abs. 5 lit. a und b) bzw. für die gewerbliche oder industrielle Nutzung als Industrie und Gewerbegebiet (§ 23 Abs. 5 lit. e) aus gewiesen werden, wenn dies dem voraussichtlichen Bedarf einer Planungsperiode an einer derartigen Nutzung entspricht. Die Ausweisung von Vorbehaltsflächen darf nur entsprechend der zulässigen Nutzung erfolgen.(15a)

(3) Der Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, kann nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde mittels schriftlichen Antrages verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Ein solcher Antrag kann nur mit Zustimmung der Gemeinde zurückgezogen werden. Wird ein Einlösungsantrag gestellt, so ist dem Eigentümer innerhalb eines Jahres von der Gemeinde mitzuteilen, ob sie oder ein Dritter, die für den Gemeindebedarf vorgesehenen Anlagen zu errichten und zu betreiben beabsichtigt, das Grundstück erwerben will. Ist der Erwerb durch einen Dritten beabsichtigt, so hat auch dieser mitzuteilen, das Grundstück erwerben zu wollen. Falls die Gemeinde oder ein Dritter das Grundstück nicht erwerben will, ist die Ausweisung als Vorbehaltsfläche durch Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzuheben. Andernfalls hat die Gemeinde oder der Dritte innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der einjährigen Frist das grundbücherliche Eigentum am Grundstück zu erwerben. Diese Frist ist als erfüllt anzusehen, wenn das Gesuch beim Grundbuchgericht eingelangt ist. Kommt eine Einigung über die Einlösung innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der einjährigen Frist nicht zustande, so gilt mit Ablauf der Frist die Zustimmung der Gemeinde bzw. des Dritten zum Einlösungsantrag, nicht aber zur Höhe des Einlösespreises als gegeben. (15a)

(4) Wird über die Höhe des Einlösespreises kein Einvernehmen erzielt, kann jede der Parteien frühestens sechs Monate nach Ablauf der einjährigen Frist die Festsetzung des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung erster Instanz bei dem Bezirksgericht begehren, in dessen Sprengel sich das betreffende Grundstück befindet.(15a)

(5) Für die Ermittlung der Höhe des Einlösespreises ist das Eisenbahnteilungsgesetz, BGBl. Nr. 71/1954, in der Fassung BGBl. I Nr. 191/1999, sinngemäß anzuwenden. Bei der Bewertung werden werterhöhende Investitionen nach Auflage des Flächenwidmungsplanes (§ 29 Abs. 2) nicht berücksichtigt.(15a)

(6) Durch die Bestimmungen der Abs. 1 bis 4 wird ein durch ein anderes Gesetz allenfalls gewährtes Recht, Grundflächen durch Enteignung in Anspruch zu nehmen, nicht berührt. (15a)

(7) Wenn eine von der Gemeinde oder einem Dritten als Vorbehaltsfläche erworbene Grundfläche zweckwidrig verwendet wird oder nicht innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb dem ausgewiesenen Zweck zugeführt wurde, kann der Veräußerer die Aufhebung des Vertrages bei Gericht begehren. Wird der Vertrag aufgehoben, ist das Grundstück zurückzustellen und die Entschädigung in jenem Ausmaß, das dem seinerzeitigen inneren Wert entspricht, zurückzuzahlen. Außerdem ist die Ausweisung als Vorbehaltsfläche durch Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzuheben. (15a)

## § 27

**Verfahren zur Bebauungsplanung (6e)(7e)(8e)**

(1) Jede Gemeinde hat nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes mit der Bebauungsplanung (7s) beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen (7e). Die Gemeinde kann (7s) Teile des Baulandes für die (7a) Bebauungspläne (8e) nicht erforderlich sind (8e), mit Beschluss festlegen (Zonierung) (7a). Die Gründe für eine derartige Festlegung sind der Aufsichtsbehörde mitzuteilen. (7s) Für diese Teile des Baulandes können die Gemeinden durch Verordnung entsprechend dem Gebietscharakter, ferner für einzelne Bebauungsweisen Bebauungsrichtlinien (7s) festlegen. Die Festlegungen der Teile des Baulandes, für die Bebauungspläne (7e) (8e) nicht erforderlich sind (8e), sind bei der nächsten regelmäßigen Überprüfung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes im Flächenwidmungsplan zu treffen. Bei jeder weiteren Fortführung (7e) oder Änderung des Flächenwidmungsplanes sind der Bebauungsplan und die Bebauungsrichtlinien sowie (7e) der Inhalt der Festlegungen zu überprüfen. (6e) Alle zu fassenden Beschlüsse des Gemeinderates bedürfen einer Zweidrittelmehrheit (7a)

(1a) In Baugebieten für Einkaufszentren (§ 23 Abs. 5 lit. i, j und k) und in Baulandbereichen mit Einkaufszentren in Kerngebieten (§ 23 Abs. 5 lit. c) sind zur Errichtung von Einkaufszentren jedenfalls Bebauungspläne aufzustellen. Die Aufstellung oder Fortführung eines Bebauungsplanes ist Voraussetzung für Änderungen an einem Einkaufszentrum, die eine (10s) Baubewilligung erfordern und auf den Flächenwidmungsplan und den Zweck der Bebauungsplanung von Einfluß sind. In der Bebauungsplanung sind die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988, umzusetzen. (8a)(15s)

(1b) (9a)(15s)

(2) Im Verfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen (15s) und Erlassung von Bebauungsrichtlinien sind die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Landesregierung anzuhören. Der Entwurf von Bebauungsplänen ist durch mindestens sechs Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Für das weitere Verfahren zur Erlassung von Bebauungsplänen gelten die Bestimmungen des § 29 Abs. 5 und 6.(9e)

(3) Die Änderung der Bebauungspläne (15s) und Bebauungsrichtlinien hat der Gemeinderat nach Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke und der für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung zu beschließen. (9e)

(4) (7e) Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien dürfen Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes, sowie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Auf die örtlichen Raumordnungsinteressen der Nachbargemeinden ist insbesondere im Bereich der gemeinsamen Grenzen Bedacht zu nehmen. (6e)

(5) (9s)

(6) (8a) Für die Teile des Baulandes, für die gemäß Abs. 1 Bebauungspläne erforderlich sind, haben die Gemeinden im Anlassfall Bebauungspläne zu erstellen. (10s) Baubewilligungen nach dem Steiermärkischen Baugesetz (10e) dürfen erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden. Für Zubauten ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiete der Ortsplanung einzuholen. (8a)(9a)

## § 28

**Inhalt der Bebauungsplanung**

(1) Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben. Im Bebauungsplan sind die Inhalte des Flächenwidmungsplanes ersichtlich zu machen. (6a)

(2) (6e) In den Bebauungsplänen sind jedenfalls (6e) festzulegen:

1. die Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung; (6e)
2. die Verkehrsanlagen; (6e)
3. die öffentlichen Flächen und Anlagen; (6e)

## 4. die Freiflächen. (6e)

(3) Die Landesregierung kann durch Verordnung nach Maßgabe der Abs. 1 und 2 nähere Bestimmungen festlegen betreffend (9e)

- (9s) die Bebauungsplanung, insbesondere über die Planungsgrundsätze, die Gestaltung und den Umfang der Bebauungspläne und der Bebauungsrichtlinien (8a),
- (9s) die Form und den Maßstab der zeichnerischen Darstellung und Planzeichen,
- (9s) die Zonierung gemäß § 27 Abs. 1, (8a) (6e) (9s)

(4) Durch den Bebauungsplan können insbesondere zur Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes zusätzliche Angaben gegeben werden, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckung, Anstrich, Baustoff u. dgl.) von Bauten, Werbeeinrichtungen und Einfriedungen enthalten sind. (6a)

(5) (6a)(8s)

## § 29

**Verfahren zur Erlassung von Flächenwidmungsplänen (7e)**

(1) Die Absicht, einen Flächenwidmungsplan zu erlassen (4s)(7s)(7e), hat der Gemeinderat durch Beschluß zu fassen. Der Beschluß ist für die Dauer der in der Kundmachung bezeichneten Frist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde, in der Landeshauptstadt Graz durch einmalige Verlautbarung im Amtsblatt, kundzumachen. Die Kundmachung soll auch sonst ortsüblich und zweckmäßig bekanntgemacht werden. Die Kundmachung hat zu bestimmen, daß innerhalb einer kalendermäßig genau zu bezeichnenden Frist, die mindestens vier (7e) Wochen betragen muß, wobei die Berechnung nach dem Tag des Anschlages an der Amtstafel der Gemeinde, in der Landeshauptstadt Graz mit der Verlautbarung im Amtsblatt, erfolgt, jedes Gemeindemitglied sowie jede physische und juristische Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, Bauvorhaben und sonstige Planungsinteressen sowie Planungsanregungen dem Gemeindeamt (Magistrat) schriftlich bekanntgeben kann. Die Kundmachung hat eine Aufforderung zu enthalten, daß Eigentümer von Grundstücken, deren Verwendung als Vorbehaltsflächen möglich ist, diese Grundstücke der Gemeinde zum Kauf anbieten sollen. Von der Kundmachung sind spätestens am Tag des Anschlages an der Amtstafel, in der Landeshauptstadt Graz am Tag der Verlautbarung im Amtsblatt, die benachbarten Gemeinden, die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark, die Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark, die Steiermärkische Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft sowie die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes, die von der Landesregierung nach Maßgabe der von diesen wahrzunehmenden Aufgaben durch Verordnung festzulegen sind, schriftlich zu benachrichtigen. (3e) soweit sie davon betroffen sind. Die Benachrichtigung soll so erfolgen, dass die Kundmachungsfrist von vier Wochen gewahrt bleibt. (7a)

(2) Der Gemeinderat hat vor Auflage des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes das örtliche Entwicklungskonzept (§ 21) zu beschließen. (6s) (3e)(8s)

(3) Über die Auflage des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes (7s) hat der Gemeinderat zu beschließen. Vor Beschluß der Auflage soll eine Beratung im Sinne des § 19 Abs. 1 erfolgen. Der Entwurf ist durch mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Hinsichtlich der Kundmachung des Beschlusses der Auflage und der Verlautbarung (7e) gelten die Bestimmungen des Abs. 1 sinngemäß mit der Maßgabe, daß innerhalb der Auflagefrist Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt (Magistrat) bekanntgegeben werden können. (3e) Eine Ausfertigung des Entwurfes ist der zuständigen Fachabteilung des Amtes der Landesregierung zu übermitteln. (7a)

(4) Die Gemeindemitglieder sollen in öffentlichen Versammlungen über den aufgelegten Entwurf des Flächenwidmungsplanes (7s) informiert werden; dabei soll ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. (3e)

(4a) Von der Auflage schriftlich zu verständigen sind jene grundbücherlichen Grundeigentümer, deren Grundstücke zur Gänze oder teilweise ohne Antrag des Grundeigentümers von Freiland in Bauland gewidmet oder von Bauland in Freiland rückgewidmet werden sollen. Als Zustelladresse gilt jene Wohnanschrift, an welche die Bescheide über die Grundsteuer ergehen. Die erfolgte, jedoch mangelhafte Verständigung der

*Grundeigentümer hat auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Flächenwidmungsplanes keinen Einfluss. (15a) (16e)*

(5) (3e) Der Bürgermeister hat den Entwurf des Flächenwidmungsplanes (7s) samt den eingelangten schriftlichen Einwendungen dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorzulegen. Einwendungen, die der Bestimmung des Abs. 3 (6e) entsprechen, sind vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen. (3a)

(6) Der Beschluß über den Flächenwidmungsplan (7s) in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, daß durch diesen Beschluß begründeten Einwendungen gemäß Abs. 3 Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat. Nach erfolgter Beschlußfassung sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, schriftlich davon zu benachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen. (3e)

(7) (3e) Der beschlossene Flächenwidmungsplan ist mit den dazugehörigen Unterlagen und dem örtlichen Entwicklungskonzept (6a) unter Anschluß einer Niederschrift über die Beschlußfassung des Gemeinderates der Landesregierung in zweifacher Ausfertigung unverzüglich zur Genehmigung vorzulegen.

(8) (3e) Die Landesregierung hat über die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes (6a) nach Prüfung der vorgebrachten Einwendungen mit Bescheid zu entscheiden.

(9) (3e) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn

- a) der Flächenwidmungsplan landesgesetzlichen Bestimmungen insbesondere den Bestimmungen dieses Gesetzes wie den darin enthaltenen Raumordnungsgrundsätzen widerspricht;
- b) der Flächenwidmungsplan einem Entwicklungsprogramm widerspricht;
- c) der Flächenwidmungsplan dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht;
- d) der Flächenwidmungsplan die geordnete wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigen würden;
- e) mit den für die Verwirklichung des Flächenwidmungsplanes notwendigen Maßnahmen unverhältnismäßig hohe finanzielle Belastungen der Gemeinde verbunden wären, durch die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde in Frage gestellt werden könnte.

(10) (3e) Im Falle der beabsichtigten Versagung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen, jedoch mindestens vier (3e) (7e) Wochen betragenden Frist zu geben. Wird nicht binnen sechs (7e) Monaten nach Vorlage des beschlossenen Flächenwidmungsplanes und der dazugehörigen Unterlagen (Abs. 7) (3e) die Genehmigung versagt, so gilt der Flächenwidmungsplan unbeschadet des § 27 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985, BGBl. Nr. 10 (7e), mit Ablauf dieser Frist als genehmigt.

(11) (3e) Nach Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch die Landesregierung hat der Bürgermeister diesen innerhalb von acht Wochen ab Zustellung der schriftlichen Ausfertigung des Bescheides (3e) nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 bzw. des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 kundzumachen. (3s)

(12) (3e)(7e) Eine Ausfertigung des kundgemachten Flächenwidmungsplanes ist der Landesregierung zu übermitteln.

(13) (3e) (7e) Alle nach Abs. 1 bis 6 (3e) zu fassenden Beschlüsse des Gemeinderates bedürfen einer Zweidrittelmehrheit.

(14) (3e) Rechtswirksame örtliche (3a) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

## § 30

**Fortführung und Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne (4e)**

(1) Die örtliche Raumplanung ist nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. (4a)

(2) Der Bürgermeister hat spätestens alle fünf Jahre öffentlich aufzufordern, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes, der Bebauungspläne und der Bebauungsrichtlinien einzubringen (Revision) (8a). Diese Frist ist jeweils vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des durch die Revision geänderten (8a) Flächenwidmungsplanes zu berechnen (§ 29 Abs. 11) (8a). Zieht die Revision keine Änderung des Flächenwidmungsplanes nach sich, so hat der Gemeinderat den Abschluß der Revision zu beschließen und den Beschluß der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Die vorgenannte Frist beginnt in diesen Fällen vom Zeitpunkt der Vorlage an die Landesregierung zu laufen (8a). (7e) (8s)

(3) Eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne ist jedenfalls vorzunehmen, wenn dies

- a) durch eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen,
- b) zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes,
- c) zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile oder
- d) wegen Aufhebung des Vorbehaltes gemäß § 26 Abs. 2 und 6 erforderlich ist. (4e)

(4) Das Verfahren zur Fortführung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes ist

- a) aus Anlaß der Revision (Abs. 2) nach Ablauf der Fünfjahresfrist (Revisionsfrist),
- b) nach Eintritt wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen (Abs. 3 lit. a)

spätestens innerhalb von zwei Jahren abzuschließen. Der Gemeinderatsbeschluß ist mit den dazugehörigen Unterlagen sofort der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Das Verfahren zur Fortführung gemäß Abs. 3 lit. b und c ist unverzüglich einzuleiten, abzuschließen und zur Genehmigung vorzulegen, sofern in bezug auf lit. b die betreffenden landes- oder bundesgesetzlichen Regelungen in Übergangsbestimmungen nichts anderes bestimmen. (8a)

## § 31

**Verfahren zur Fortführung und Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes**

(3e)(4e)(7s)

(1) Für das Verfahren zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, (6s) und (7a) des Flächenwidmungsplanes (7s) (§ 30) gelten, ausgenommen die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet (§ 23 Abs. 3) und (6a) soweit in den Abs. 2 und 3 (7e) nicht etwas anderes bestimmt wird, die Bestimmungen des § 29 Abs. 3 bis 14 (8a) sinngemäß. (4a)

(2) (7e) Die Aufforderung gemäß § 30 Abs. 2 hat durch Kundmachung im Sinne des § 29 Abs. 1 zu erfolgen. Nach Ablauf der Frist hat der Gemeinderat mit Zweidrittelmehrheit zu beschließen, ob die Voraussetzungen für eine Änderung gegeben sind. Sind die Voraussetzungen für eine Änderung gegeben, (7e) so gelten für das weitere Verfahren die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 bis 15 sinngemäß, (4a) ansonsten ist der Beschluß mit der Niederschrift über die Beschlußfassung und den eingelangten Anregungen der Aufsichtsbehörde vorzulegen. (7a)

(3) Das Verfahren gemäß § 29 entfällt, wenn

1. bei Baulanderweiterungen die beabsichtigte Änderung

- a) einen unmittelbaren Anschluß an ein im Revisionsplan ausgewiesenes vollwertiges Bauland hat,

- b) nur auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und
- c) keine Industrie- und Gewerbegebiete oder Gebiete für Einkaufszentren zum Gegenstand hat,
- d) nicht eine Fläche betrifft, die an Industrie- oder Gewerbegebiete angrenzt, und
- e) ein Flächenausmaß von 3000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.
- f) Änderungen innerhalb einer Planungsperiode dürfen 5 Prozent der Flächen des im Wortlaut zum Revisionsplan zahlenmäßig festgelegten unbebauten Baulandes für Wohngebiete nicht überschreiten;

2. bei sonstigen Änderungen die Voraussetzungen nach Z 1 lit. b vorliegen.*(9e)*

In diesen Fällen hat der Gemeinderat die Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Zweidrittelmehrheit nach Anhörung der betroffenen grundbücherlichen Grundeigentümer zu beschließen.*(9e)*

### § 32

#### **Rechtswirkungen der Flächenwidmungspläne, der Bebauungspläne und der Bauungsrichtlinien** *(8a)*

(1) Verordnungen und Bescheide der Gemeinde auf Grund von Landesgesetzen dürfen einem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder Bauungsrichtlinien *(8a)* nicht widersprechen.

(1a) Abs. 1 gilt nicht bei zulässigen Über- oder Unterschreitungen von Bauungsdichtewerten im Sinne der Bauungsdichteverordnung 1993. *(9a)*

(1b) Abs. 1 gilt nicht bei Baubewilligungen und Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes, die auf Grundlage eines Feststellungsbescheides gemäß § 18 des Steiermärkischen Baugesetzes erlassen werden. *(10a)*

(2) Vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 23 Abs. 3 ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz *(7a)* *(10e)* zulässig, wenn *(6e)* *(7e)* *(7s)*

a) *(7a)* die Bewilligungen, die der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen. *(6a)* oder *(7a)*

b) *(7a)* die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist. *(7a)*

(3) Entgegen der Vorschrift der Abs. 1 und 2 erlassene Bescheide sind innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht (§ 68 Abs. 4 lit. d AVG 1950).

(4) Maßnahmen der Gemeinde als Träger von Privatrechten dürfen einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen.

### § 33

#### **Bausperre**

(1) Der Gemeinderat hat, wenn dies zur Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes notwendig ist, für das gesamte Gemeindegebiet oder für bestimmte Teile desselben mit Zweidrittelmehrheit durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen. Die Verordnung ist in der „Grazer Zeitung - Amtsblatt für die Steiermark“ und nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 bzw. des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 kundzumachen.

(2) Die Bausperre tritt, soweit sie nicht früher aufgehoben wird, mit dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes außer Kraft. Wird der Flächenwidmungsplan oder der Bebauungsplan nicht innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Bausperre erlassen, dann tritt die Bausperre außer Kraft. Die zweijährige Frist kann aus Gründen, die nicht in einer Säumigkeit der Gemeinde liegen, um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

(3) Die Bausperre hat die Wirkung, daß für raum-bedeutsame Maßnahmen behördliche Bewilligungen, insbesondere nach dem Steiermärkischen Baugesetz *(10e)*, die den Planungsvorhaben, zu deren Sicherung die

Bausperre erlassen wurde, widersprechen, nicht erteilt werden dürfen. Ausgenommen davon sind Genehmigungen, die auf Grund eines Festlegungsbescheides nach dem Steiermärkischen Baugesetz erteilt werden. (10a)

(4) Entgegen dieser Vorschrift erlassene Bescheide sind innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht (§ 68 Abs. 4 lit. d AVG 1950).

#### § 34 Entschädigung

(1) Wenn durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes die Bebauung eines als Bauland geeigneten Grundstückes zur Gänze (6a) verhindert wird und dadurch eine Wertminderung entsteht, die eine die betroffenen Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark tref-fende Härte darstellt, ist von der Gemeinde eine Entschädigung gemäß Abs. 3 zu leisten.

(2) Ein Entschädigungsanspruch besteht unter den Voraussetzungen gemäß Abs. 1 (6e)

- a) wenn jemand vor dem im § 29 Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt der Kundmachung im Vertrauen darauf, daß nach der Rechtslage der Bebauung kein gesetzliches Hindernis entgegenstand, nachweisbar Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet hat,
- b) wenn entgegen einer rechtmäßig erteilten Widmungsbewilligung die Bebauung ausgeschlossen wird oder
- c) wenn eine als Bauland im Sinne des § 23 Abs. 1 geeignete Grundfläche zur Gänze oder dreiseitig (6e) vom Bauland umschlossen wird und dadurch, daß das umschlossene Grundstück nicht ebenfalls als Bauland ausgewiesen wird, eine Wertminderung gegenüber seinem Wert vor Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes entsteht.

(3) Zu Entschädigung sind nach Abs. 2 lit. a (6s) die nachweisbar aufgewendeten Kosten sowie nach Abs. 2 lit. b und c (6s) die Minderung des Verkehrswertes.

(4) Die Zuteilung von Grundstücken zum Freiland allein begründet auch bei Änderung des Flächenwidmungsplanes (6a) keinen Entschädigungsanspruch gemäß Abs. 1.

(5) Falls zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer keine gütliche Vereinbarung über das Ausmaß der Entschädigung zustande kommt, ist der Antrag auf Entschädigung bei sonstigem Anspruchsverlust vom Grundeigentümer innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten des den Anspruch begründenden Flächenwidmungsplanes, im Falle einer Stadt mit eigenem Statut bei der Landesregierung, ansonsten bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen. Die Behörde hat über das Bestehen des Anspruches und gegebenenfalls über die Höhe der Entschädigung nach Anhörung wenigstens eines Sachverständigen mit Bescheid zu entscheiden. Gegen die Festsetzung (14s) der Entschädigung ist keine Berufung zulässig. Jede Partei kann innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides die Festsetzung (14s) der Entschädigung bei jenem Bezirksgericht begehren, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Mit der Anrufung des Gerichtes treten die Bestimmungen des Bescheides der Behörde hinsichtlich der Festsetzung des Entschädigungsbetrages außer Kraft. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Entschädigung kann ohne Zustimmung des Antraggegners nicht zurückgenommen werden. Bei Zurücknahme des Antrages gilt der im Bescheid bestimmte Entschädigungsbetrag als vereinbart. Eine erneute Anrufung des Gerichtes in dieser Sache ist unzulässig.

(6) Für das Entschädigungsverfahren nach Abs. 5 sowie für die Wahrnehmung der Ansprüche, die dritten Personen auf Grund dinglicher Rechte zustehen, sind die §§ 4 bis 10 und 22 bis 34 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954 sinngemäß anzuwenden.

(7) Die Entschädigung ist vom Eigentümer des Grundstückes an die Gemeinde zurückzuzahlen, sobald innerhalb eines Zeitraumes von fünfzehn Jahren nach ihrer Auszahlung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes die Verhinderung der Bebauung des Grundstückes (6s). Die Rückzahlung hat in jenem Ausmaß zu geschehen, das dem inneren Wert der seinerzeitigen Entschädigung entspricht. Falls zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer keine Einigung über die Rückzahlungsverpflichtung und die Höhe der Rückzahlungssumme zustande kommt, finden Abs. 5 und 6 sinngemäß Anwendung.

(8) Die Entschädigung ist der Gemeinde vom Land zu ersetzen, soweit eine Gemeinde in der Festlegung von Grundflächen als Bauland entgegen ihren Interessen und entgegen ihrer erweislichen Absicht durch ein

rechtswirksames Entwicklungsprogramm gebunden ist und dies im Verfahren nach § 11 Abs. 4 bekanntgegeben hat. Eine nach Abs. 7 zurückgezahlte Entschädigung ist in diesem Fall an das Land abzuführen.

(9) Wird ein Grundstück im Vertrauen auf die Wirkung eines Flächenwidmungsplanes, der die Bebaubarkeit dieses Grundstückes ausschließt, veräußert und wird die Bebauung eines Grundstückes durch eine nachträgliche, innerhalb von fünfzehn Jahren in Kraft getretene Neuerlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes zulässig, so hat der Veräußerer das Recht, bei Gericht die Aufhebung des Vertrages und die Herstellung in den vorigen Zustand zu fordern, wenn der vereinbarte Kaufpreis nicht die Hälfte des Kaufpreises erreicht, der angemessen gewesen wäre, wenn die Bebauung des Grundstückes schon zum Zeitpunkt der Veräußerung möglich gewesen wäre. Der Erwerber des Grundstückes kann die Aufhebung des Vertrages nur dadurch abwenden, daß er dem Veräußerer den Unterschied zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und jenem Kaufpreis erstattet, der angemessen gewesen wäre, wenn die Bebauung des Grundstückes schon zum Zeitpunkt der Veräußerung möglich gewesen wäre. Das Recht, die Aufhebung des Vertrages und die Herstellung in den vorigen Stand zu fordern, entsteht jedoch nur, wenn der Erwerber des Grundstückes innerhalb der fünf-zehnjährigen Frist und nach Neuerlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes das Grundstück wieder veräußert oder eine Bewilligung für die Errichtung eines Baues auf diesem Grundstück rechtskräftig erteilt wird, und kann bei sonstigem Verlust nur innerhalb eines Jahres nach der Wiederveräußerung bzw. der Rechtskraft des baubehördlichen Bewilligungsbescheides geltend gemacht werden.

#### Abschnitt IV

### Teilung von Grundstücken

#### § 35

#### Bewilligung

(1) Zum Zwecke der Errichtung von Ersatzbautengemäß § 25 Abs. 3 und von kleineren, ebenerdigen, unbewohnten Bauten von untergeordneter Bedeutung gemäß § 25 Abs. 4 und von Altenteilen gemäß § 25 Abs. 5 dürfen Grundstücke nicht grundbücherlich geteilt werden; desgleichen ist die grundbücherliche Teilung von Grundstücken, auf denen ein Altenteil errichtet worden ist, unzulässig. (7e)

(2) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die Teilung

- a) dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder den im § 3 genannten Raumordnungsgrundsätzen nicht entspricht,
- b) die Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken verhindert oder wesentlich erschwert,
- c) für bestehende Gebäude einen bauordnungswidrigen Zustand herbeiführen würde.

(3) Dem Antrag auf Bewilligung ist ein Plan im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes oder eine zeichnerische Darstellung der beabsichtigten Teilung im Maßstab der Katastralmappe anzuschließen.

(4) Die Bewilligung tritt außer Kraft, wenn die Teilung des Grundstückes nicht innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides grundbücherlich durchgeführt wird.

(5) Grundbücherliche Teilungen von Grundstücken, die den Vorschriften des Abs. 2 widersprechen, sind mit Nichtigkeit bedroht. Solche Eintragungen in das Grundbuch hat das Grundbuchsgericht auf Antrag der Gemeinde zu löschen; dem Antrag ist eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bescheides anzuschließen. Dies gilt nicht, wenn seit dem Zeitpunkt der Antragstellung auf Durchführung der grundbücherlichen Teilung drei Jahre verstrichen sind.

#### § 35 a (6a)

#### Teilungsverbot (6a)

(1) Zum Zwecke der Errichtung von Altenteilen gemäß § 25 Abs. 5 dürfen Grundstücke nicht grundbücherlich geteilt werden; desgleichen ist die grundbücherliche Teilung von Grundstücken, auf denen ein Altenteil errichtet worden ist, unzulässig (6a).

(2) Das Teilungsverbot nach Abs. 1 ist im Grundbuch anzumerken (6a).

(3) Die Bestimmungen des § 35 Abs. 5 gelten sinngemäß (6a).

## Abschnitt V

### Umlegung von Grundstücken

#### § 36

##### Begriff und Zweck

(1) Wenn in einem Gebiet, für das ein Bebauungsplan besteht oder das als Bauland im Sinne des § 23 Abs. 1 bis 4 (6e) geeignet ist, die Bebauung von Grundstücken wegen ihrer Lage, Form oder Größe verhindert oder wesentlich erschwert wird, kann das Gebiet in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen (Umlegung).

(2) Bebaute Grundflächen dürfen in eine Umlegung nur mit Zustimmung ihrer Eigentümer einbezogen werden. Hausgärten nur dann, wenn sonst der Umlegungszweck nicht erreicht werden kann.

(3) Vorbehaltsflächen (§ 26) dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde in eine Umlegung einbezogen werden.

#### § 37

##### Einleitung des Verfahrens

(1) Ein Antrag auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist zulässig, wenn er

- a) von den Eigentümern mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundflächen oder
- b) von der Gemeinde mit Zustimmung der Eigentümer von mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundfläche gestellt wird.

(2) Soweit in einem Antrag nach Abs. 1 Miteigentümer unterfertigen, ist für die Berechnung der für die Zulässigkeit des Antrages maßgebenden Flächen für jeden dieser Miteigentümer ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Fläche des im Miteigentum stehenden Grundstückes einzurechnen.

(3) Dem Antrag müssen angeschlossen sein

- a) ein Verzeichnis der zur Einbeziehung beantragten Grundstücke mit Angabe der Grundstücksnummern, des Flächenausmaßes sowie der Namen und Anschriften der betroffenen Eigentümer und sonst dinglich Berechtigten,
- b) ein Lageplan, aus dem der Grundstücksbestand des Umlegungsgebietes ersichtlich ist,
- c) ein Hinweis auf den Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung ein Umlegungsverfahren einzuleiten, wenn der Antrag zulässig ist und ein Entwicklungsprogramm, der Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan der Umlegung nicht entgegenstehen. Die Verordnung ist in der „Grazer Zeitung - Amtsblatt für die Steiermark“ kundzumachen.

(5) Vor Erlassung einer Verordnung nach Abs. 4 hat die Landesregierung die betroffene Gemeinde zu hören, wenn diese nicht selbst Antragstellerin ist.

#### § 38

##### Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens

(1) Von der Erlassung einer Verordnung nach § 37 Abs. 4 bis zum Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides (§ 43) dürfen im Umlegungsgebiet - unbeschadet der nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen - nur mit Genehmigung der Landesregierung durchgeführt werden

- a) Teilung von Grundstücken,
- b) Einräumung von Bau- und Wegerechten,
- c) Bauführungen, es sei denn, daß eine Baubewilligung vorliegt, die vor Erlassung der Verordnung nach § 37 Abs. 4 rechtskräftig geworden ist,

- d) Veränderungen an Grundstücken, die deren bauliche Nutzbarkeit wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Eine Genehmigung nach Abs. 1 darf nur versagt werden, wenn zu erwarten ist, daß das beabsichtigte Vorhaben die Umlegung unmöglich macht oder wesentlich erschwert.
- (3) Soweit eine im Abs. 1 angeführte Maßnahme ohne Genehmigung der Landesregierung durchgeführt worden ist und auch nachträglich keine Genehmigung erteilt wird, ist auf die durch diese Maßnahme gegebene Veränderung im Umlegungsverfahren nicht Bedacht zu nehmen. Verhindert oder erschwert diese Veränderung die Erreichung des Umlegungszweckes, so ist die entschädigungslose Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verfügen.
- (4) Die Landesregierung hat eine Verordnung nach § 37 Abs. 4 unverzüglich dem Grundbuchgericht und dem Vermessungsamt bekanntzugeben. Das Grundbuchgericht hat auf Antrag der Landesregierung bei den betroffenen Grundstücken die Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß nachfolgende grundbücherliche Eintragungen die grundbücherliche Durchführung der Umlegung nicht hindern.
- (5) Die von der Landesregierung oder vom Bürgermeister ermächtigten Personen sind berechtigt, zur Vorbereitung und Durchführung eines Umlegungsverfahrens fremde Grundstücke und Bauwerke zu betreten und, sofern es die Bewirtschaftungsverhältnisse erlauben, Grundstücke zu befahren und alle für das Verfahren notwendigen Zeichen anzubringen.

### § 39

#### Umlegungsplan

- (1) Das Umlegungsverfahren ist von der Landesregierung durch Verordnung einzustellen, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Erlassung der Verordnung gemäß § 37 Abs. 4 von den Eigentümern mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundfläche oder von der Gemeinde ein Umlegungsplan vorgelegt wird. Soweit der Antrag von Miteigentümern unterfertigt ist, gilt § 37 Abs. 2 sinngemäß.
- (2) Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs. 1 in der „Grazer Zeitung - Amtsblatt für die Steiermark“ kundzumachen und unverzüglich dem Grundbuchgericht und dem Vermessungsamt bekanntzugeben. Das Grundbuchgericht hat hierauf auf Antrag der Landesregierung die Anmerkung nach § 38 Abs. 4 zu löschen.
- (3) Der Umlegungsplan muß von einer der im § 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes bezeichneten Stelle oder Person verfaßt sein und bedarf zu seiner grundbücherlichen Durchführung einer Bescheinigung des Vermessungsamtes gemäß § 39 des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968.
- (4) Der Umlegungsplan ist in fünffacher Ausfertigung vorzulegen und hat zu enthalten
- eine planliche Darstellung des bisherigen und des vorgesehenen neuen Grundstückbestandes,
  - eine nach Eigentümern geordnete Zusammenstellung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke nach dem bisherigen und nach dem vorgesehenen neuen Stand, aus der die Grundstücksnummern, die Grundbucheinlagen und das Flächenausmaß sowie die der Neuverteilung zugrundeliegenden Berechnungen ersichtlich sind,
  - eine Aufstellung über die Geldleistungen und Geldabfindungen,
  - einen Vorschlag für die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 45),
  - den Beitragsschlüssel für die Aufbringung der Kosten für gemeinsame Anlagen (§ 41).

### § 40

#### Neuverteilung

- (1) Bei der Neuverteilung der Grundstücke ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:
- Jedem Grundeigentümer sind Grundstücke zuzuweisen, die nach Abzug der gemäß § 41 auszuscheidenden Flächen nach ihrer Größe dem Gesamtausmaß der von ihm eingebrachten Grundstücke entsprechen.
  - Die neu zugewiesenen Grundstücke müssen nach ihrer Lage den eingebrachten Grundstücken vergleichbar sein. Durch die Umlegung darf am Eigentum von Gebäuden ohne Zustimmung des Eigentümers keine

Änderung eintreten. Mit Rechten belastete Grundstücke sind, soweit dies mit dem Umlegungszweck vereinbar ist, im größtmöglichen Ausmaß den bisherigen Eigentümern zuzuweisen.

- c) Ist die Zuweisung eines nach Größe und Lage entsprechenden bzw. vergleichbaren Grundstückes nicht möglich, so ist eine dadurch bedingte Wertminderung durch die Zuerkennung einer entsprechenden Geldabfindung auszugleichen.
  - d) Begründet die Fläche der eingebrachten Grundstücke wegen ihrer zu geringen Größe nicht den Anspruch auf ein Baugrundstück, so ist für die eingebrachten Grundstücke ebenfalls eine Geldabfindung zuzuerkennen.
  - e) Die Geldabfindungen sind durch Geldleistungen jener Grundeigentümer aufzubringen, die im Verhältnis des Wertes ihrer eingebrachten Grundstücke mehr erhalten, als ihr Anspruch nach den eingebrachten Grundstücken betragen würde.
  - f) Für die Bemessung der Geldabfindungen und Geldleistungen sind die Verkehrswerte im Zeitpunkt der Vorlage des Umlegungsplanes maßgebend. Die Geldabfindungen und Geldleistungen sind so festzulegen, daß sich insgesamt die Ansprüche und Verpflichtungen ausgleichen.
- (2) Wenn alle betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann überdies
- a) anstelle der Geldabfindungen Miteigentum an zuzuweisenden Grundstücken begründet werden und
  - b) Miteigentum im Verhältnis der Anteile ganz oder teilweise aufgelöst werden.

#### § 41

#### **Gemeinsame Anlagen**

(1) Im Umlegungsplan müssen die erforderlichen Flächen für gemeinsame Anlagen vorgesehen werden, die für eine zweckmäßige Benützung der Baugrundstücke notwendig sind (z.B. Straßen, Abstellplätze, Kinderspielflächen, Grünflächen).

(2) Für gemeinsame Anlagen vorgesehene Flächen sind von den Eigentümern der Grundstücke, die in die Umlegung einbezogen sind, im Verhältnis des Wertes ihrer eingebrachten Grundstücke aufzubringen. Grundeigentümer, die nach der Neuverteilung keine Grundstücke erhalten oder für deren neu zugewiesene Grundstücke durch die gemeinsamen Anlagen kein oder nur ein geringfügiger Vorteil entsteht, sind ganz oder zu dem den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Teil von ihrer Aufbringungspflicht zu befreien.

(3) Die Kosten für die Herstellung und Erhaltung der gemeinsamen Anlagen sind von den Grundeigentümern, falls keine vertragliche Regelung getroffen wird, im Verhältnis des Wertes ihrer auf Grund des Umlegungsbescheides zugewiesenen Grundstücke und des Vorteiles der gemeinsamen Anlagen für diese Grundstücke zu tragen.

#### § 42

#### **Auflage des Umlegungsplanes**

(1) Ein gemäß § 39 Abs. 3 vorgelegter Umlegungsplan ist während zweier Monate im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist über Auftrag der Landesregierung von der Gemeinde unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115, bzw. des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130, kundzumachen.

(2) Während der Auflagefrist kann jeder Eigentümer von Grundstücken, die in die Umlegung einbezogen sind, zum Umlegungsplan beim Gemeindeamt schriftlich Einwendungen erheben oder Änderungsvorschläge erstatten; darauf ist in der Kundmachung nach Abs. 1 hinzuweisen. Nach Ablauf der Auflagefrist hat die Gemeinde die bei ihr eingelangten Einwendungen und Änderungsvorschläge der Landesregierung unverzüglich vorzulegen.

## § 43

**Umlegungsbescheid**

(1) Im Umlegungsbescheid hat die Landesregierung

- a) den Umlegungsplan zu genehmigen und
- b) über

- 1. die Einbringung von Geldleistungen und die Zuerkennung von Geldabfindungen,
- 2. Die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 45 Abs. 1 bis 5).
- 3. die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen und den Beitragsschlüssel für die Kosten für gemeinsame Anlagen und
- 4. die Genehmigung durch Vertrag getroffener Regelungen über die Rechte Dritter (§ 45 Abs. 6) zu entscheiden.

(2) Der Umlegungsplan ist zu genehmigen, wenn er

- a) die Schaffung von nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken gewährleistet und den städtebaulichen, siedlungs- und verkehrstechnischen Interessen entspricht,
- b) die erforderlichen Flächen für gemeinsame Anlagen vorsieht,
- c) den gesetzlichen Vorschriften einem Entwicklungsprogramm, dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan nicht widerspricht.

## § 44

**Rechtswirkungen des Umlegungsbescheides**

(1) Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken geht mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheides auf die neuen Eigentümer über. Gleichzeitig erlöschen die bisherigen Eigentumsrechte. Eine Bewilligung nach § 35 und eine Genehmigung nach dem Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 72/1973, in der jeweils geltenden Fassung, ist nicht erforderlich.

(2) Die Landesregierung hat nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides dem Grundbuchgericht diesen Bescheid und die zur Richtigstellung des Grundbuches erforderlichen Behelfe zu übersenden. Das Grundbuchgericht hat daraufhin von Amts wegen die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und die Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens zu löschen. Die Landesregierung hat ferner die Richtigstellung des Grenz- und Grundsteuerkatasters zu veranlassen.

(3) Die im Umlegungsbescheid festgelegten Geldleistungen sind binnen drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides an die Gemeinde zu entrichten, während die Geldabfindungen, soweit im Abs. 4 nicht anderes bestimmt ist, binnen vier Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides von der Gemeinde an die Anspruchsberechtigten zu zahlen sind.

(4) Soweit nach § 45 Abs. 1 eine Geldabfindung von einem Pfandrecht belastet wird, ist von der Gemeinde die Geldabfindung bei dem nach der Lage des ursprünglich belasteten Grundstückes zuständigen Gericht zu hinterlegen. Das Gericht hat die Geldabfindung in dem Verhältnis auszufolgen, in dem die Bezahlung der sichergestellten Forderung nachgewiesen wird.

## § 45

**Rechte Dritter**

(1) Soweit in den Abs. 2 bis 6 nicht anderes bestimmt wird, treten hinsichtlich aller Rechtsbeziehungen zu dritten Personen an die Stelle der Grundstücke, an denen diese Rechte bestanden hatten, nunmehr die dem betreffenden Eigentümer für diese Grundstücke zugewiesenen neuen Grundstücke bzw. die hierfür zuerkannten Geldabfindungen.

(2) Soweit Grunddienstbarkeiten, Reallasten, persönliche Dienstbarkeiten, unregelmäßige und Scheinservituten durch die Umlegung entbehrlich werden, ist im Umlegungsbescheid ihre entschädigungslose Aufhebung auszu-

sprechen. Soweit solche Rechte bestehen bleiben, ist im Umlegungsbescheid darüber zu entscheiden, welche der zugewiesenen Grundstücke sie belasten.

(3) Wenn es zur Wahrung der Rechte dritter Personen erforderlich ist, ist im Umlegungsbescheid auszusprechen, daß Baurechte sowie Vor- und Wiederverkaufsrechte auf die Grundstücke übergehen, die nach ihrer Lage den Grundstücken entsprechen, an denen sie bestellt waren.

(4) Bestandrechte gelten mit dem Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides als aufgelöst. Soweit dies jedoch der Erreichung des Umlegungszweckes nicht entgegensteht, ist im Umlegungsbescheid auf Antrag eines Vertragspartners der Weiterbestand eines Bestandsverhältnisses festzustellen. Erwächst einem Vertragspartner des aufgelösten Bestandsvertrages aus der vorzeitigen Auflösung des Vertrages ein vermögensrechtlicher Nachteil, so ist ihm eine entsprechende Geldabfindung zuzuerkennen.

(5) Die durch die Aufhebung und Neubestellung der in den Abs. 2 bis 4 angeführten Rechte bedingten Wertunterschiede sind durch Geldabfindungen und Geldleistungen nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 lit. f auszugleichen.

(6) Den Parteien des Umlegungsverfahrens steht es frei, mit Dritten vertragliche Regelungen über deren Rechte zu treffen, die von den Bestimmungen der Abs. 1 bis 5 abweichen. Die Genehmigung der Landesregierung (§ 43 Abs. 1 lit. b Z 4) ist zu erteilen, wenn die Regelung dem Umlegungszweck nicht entgegensteht. Das Fehlen der Genehmigung bewirkt die Unwirksamkeit des Vertrages.

#### § 46

### **Gebühren und Abgabebefreiung, Kosten**

(1) Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sind alle Amtshandlungen und schriftlichen Ausfertigungen von den durch landesrechtliche Vorschriften vorgesehenen Gebühren und Verwaltungsabgaben befreit.

(2) Die Beteiligten haben die ihnen im Umlegungsverfahren erwachsenden Kosten (§ 74 AVG 1950) im Verhältnis des Wertes ihrer auf Grund des Umlegungsbescheides zugewiesene Grundstücke zu tragen.

#### Abschnitt VI

### **Grenzänderung**

#### § 47

### **Begriff und Zweck**

(1) Wenn in einem Gebiet, für das ein Bebauungsplan besteht oder das als Baufläche im Sinne des § 23 Abs. 1 bis 4 (6e) geeignet ist, die Bebauung einzelner aneinandergrenzender Grundstücke wegen ihrer unweckmäßigen Form oder mangels einer entsprechenden Erschließungsmöglichkeit verhindert oder wesentlich erschwert wird, kann von der Landesregierung eine Änderung der Grenzen von Grundstücken verfügt werden (Grenzänderung).

(2) Eine Grenzänderung ist nur zulässig, wenn

- a) dadurch Baugrundstücke geschaffen werden, die nach Maßgabe der geltenden Vorschriften bebaut werden können,
- b) die von der Änderung der Grenzen erfaßten Flächen der einbezogenen Grundstücke unbebaut sind,
- c) durch die Änderung der Grundstücksgrenzen für bestehende Bauwerke kein baugesetzwidriger Zustand entsteht und
- d) die von der Grenzänderung erfaßte Fläche je Grundstück nicht mehr als 1500 m<sup>2</sup> beträgt.

#### § 48

### **Antrag**

(1) Ein Grenzänderungsverfahren ist von der Landesregierung durch Bescheid einzuleiten, wenn es vom Eigentümer eines Grundstückes oder mit dessen Zustimmung von der Gemeinde beantragt wird und die Voraussetzungen des § 47 Abs. 2 gegeben sind.

(2) Dem Antrag müssen angeschlossen sein

- a) ein Plan, der von einer der im § 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes bezeichneten Stelle oder Person verfaßt wurde und der den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968, entspricht,
- b) Grundbuchauszüge und Auszüge aus dem Grundstücksverzeichnis des Grenz- oder Grundsteuerkatasters hinsichtlich der von der Grenzänderung betroffenen Grundstücke, die nicht älter als sechs Monate sein dürfen.

#### § 49

#### **Durchführung**

(1) Nach der Einleitung des Grenzänderungsverfahrens ist zunächst ein Vertrag anzustreben und erforderlichenfalls den Parteien eine zwei Monate nicht überschreitende Frist einzuräumen.

(2) Wenn ein Vertrag nicht zustande kommt, hat die Landesregierung unter möglichster Berücksichtigung der Interessen der Beteiligten die Grenzänderung durch Bescheid unter Beachtung nachstehender Grundsätze zu verfügen:

1. Die Grundstücke, die sich auf Grund der Grenzänderung ergeben, müssen selbständig bebaubar sein.
2. Das Ausmaß der abzutretenden Flächen ist nur in dem für die Erreichung des Zweckes der Grenzänderung unbedingt erforderlichen Umfang festzusetzen.
3. Das Flächenausmaß der einzelnen Grundstücke muß vor und nach der Grenzänderung gleich groß sein. Soweit jedoch Teile von Grundstücken abgetrennt werden, für die nach der Lage des Grundstückes ein Ausgleich durch eine andere Fläche eines in die Grenzänderung einbezogenen Grundstückes nicht möglich ist, ist eine Geldabfindung zuzuerkennen.
4. Geldabfindungen nach lit. c sind von den Eigentümern zu erbringen, die durch die Grenzänderung eine größere Fläche erhalten. Nach den gleichen Grundsätzen sind auch wesentliche Wertänderungen auszugleichen.

(3) Die Bestimmungen der §§ 43 Abs. 1 und 44 bis 46 gelten sinngemäß.

#### Abschnitt VII

#### **Straf-, Übergangs- und Schlußbestimmungen**

#### § 50

#### **Strafbestimmungen**

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

- a) gemäß § 5 ermächtigte Personen an der Durchführung einer Arbeit hindert oder von ihnen angebrachte Zeichen verändert oder entfernt oder
- b) die Teilung des Grundstückes ohne die nach § 35 Abs. 1 erforderliche Bewilligung grundbücherlich durchführen läßt.

(2) Verwaltungsübertretungen nach Abs. 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu EUR 727,- (*1s*) (*12e*) zu bestrafen.

(3) Geldstrafen fließen dem Land zu.

#### § 50 a (7a)

#### **Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes (7a)**

Wird ein Grundstück ständig oder wiederholt anders als in der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Art genutzt, so hat die Gemeinde durch Bescheid das Unterlassen dieser Nutzung vorzuschreiben. (*7a*)

## § 51

**Aufsichtsbehördliche Maßnahmen** (8e)

(1) Kommt eine Gemeinde der ihr nach § 30 auferlegten Verpflichtung nicht fristgerecht nach, so hat die Landesregierung ein örtliches Entwicklungskonzept oder einen Flächenwidmungsplan anstelle und auf Kosten der Gemeinde selbst zu erlassen. In diesem Falle gelten hinsichtlich des Verfahrens die Bestimmungen der §§ 30 und 31 sinngemäß. Falls die Erlassung einer Bausperre notwendig erscheint, kann auch diese von der Landesregierung erlassen werden. § 33 gilt sinngemäß. (8e)

(2) Kommt die Gemeinde den Verpflichtungen nach § 21 Abs. 5 a und § 21 a nicht fristgerecht nach, können diese durch die Landesregierung auf Kosten der Gemeinde erfüllt werden. (8e)

(3) Entgegen den Bestimmungen der §§ 23a Abs. 9, 25 Abs. 6 (15e) und 27 Abs. 6 erlassene Bescheide sind innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht (§ 68 Abs. 4 Z 4 AVG). (8e)(9e)

(3) – (8) (8s)

## § 51 a (8a)

**Übergangsbestimmung** (8a)

(1) Innerhalb von drei Jahren haben alle Gemeinden Bebauungsrichtlinien für jene Grundflächen zu verordnen, für die nach § 27 die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsrichtlinien vorgesehen ist. (8a)

(2) Für im Sinne § 29 Abs. 6 im wesentlichen abgeschlossenen Änderungsverfahren ist die bisherige Rechtslage anzuwenden. (8a)

(3) Auf Gebäuden, bauliche Anlagen oder Nutzungen, die vor dem Wirksamwerden des ersten Flächenwidmungsplanes rechtmäßig bestanden haben, findet § 50 a keine Anwendung. (8a)

## § 52

**Schlußbestimmungen**

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten die noch geltenden Bestimmungen der Gesetze vom 4. Juli 1964, LGBl. Nr. 329, über die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne und vom 27. Jänner 1965, LGBl. Nr. 78, über die Raumordnung im Lande Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz) außer Kraft. (7e)

**Artikel II** (zu LGBl. Nr. 22/2003) (16a)

*In Bauverfahren, die auf Flächen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens als Flächen nach § 23 Abs. 5 lit. d und e rechtskräftig ausgewiesen sind, durchgeführt werden, sind die Einschränkungen des § 23 Abs. 5 lit. e vorletzter Satz in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 20/2003 anzuwenden.*

**Artikel III** (zu LGBl. Nr. 22/2003) (16a)

(1) Artikel I tritt rückwirkend mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBl. Nr. 20 / 2003, das ist der 25. März 2003, in Kraft. (16a)

(2) Artikel II tritt mit 1. Jänner 2004 in Kraft. (16a)

**Anmerkung**

Ausgehend von der Stammfassung LGBI. Nr. 127/1974 (EZ 452 Blg.Nr.92 VII. GPSStLT) beinhaltet der vorliegende Gesetzestext folgende Novellen:

- |      |           |          |   |
|------|-----------|----------|---|
| (1)  | LGBI. Nr. | 13/1977  | (EZ 209 Blg.Nr. 51 VIII. GPSStLT)         |
| (2)  | LGBI. Nr. | 56/1977  | (EZ 765 Blg.Nr. 71 VIII. GPSStLT)         |
| (3)  | LGBI. Nr. | 51/1980  | (EZ 332 Blg.Nr. 44 IX. GPSStLT)           |
| (4)  | LGBI. Nr. | 54/1982  | (EZ 101 Blg.Nr. 10 X. GPSStLT)            |
| (5)  | LGBI. Nr. | 75/1985  | (VfGH)                                    |
| (6)  | LGBI. Nr. | 39/1986  | (EZ 773 Blg.Nr. 99 X. GPSStLT)            |
| (7)  | LGBI. Nr. | 15/1989  | (EZ 567 Blg.Nr. 48 XI. GPSStLT)           |
| (8)  | LGBI. Nr. | 41/1991  | (EZ 1194 Blg.Nr. 123 XI. GPSStLT)         |
| (9)  | LGBI. Nr. | 1/1995   | (EZ 590 Blg.Nr. 111 XII. GPSStLT)         |
| (10) | LGBI. Nr. | 59/1995  | (EZ 992 Blg.Nr. 132 XII. GPSStLT)         |
| (11) | LGBI. Nr. | 64/2000  | (EZ 1511 Blg.Nr. 183 XIII. GPSStLT)       |
| (12) | LGBI. Nr. | 7/2002   | (EZ 443 Blg.Nr. 69 XIV. GPSStLT)          |
| (13) | LGBI. Nr. | 97/2002  | (EZ 490,31,54,58 Blg.Nr.125 XIV. GPSStLT) |
| (14) | LGBI. Nr. | 112/2002 | (VfGH)                                    |
| (15) | LGBI. Nr. | 20/2003  | (EZ 1009 Blg.Nr. 139 XIV. GPSStLT)        |
| (16) | LGBI. Nr. | 22/2003  | (EZ 1099 Blg.Nr. 149 XIV. GPSStLT)        |

Die Veränderungen der Stammfassung durch die einzelnen Novellen werden durch in Klammern gesetzte Zahlen (1 – 18 entsprechend den Novellen) in kursiver Schreibweise fest gehalten. Der in der Klammer beigefügte Buchstabe bezieht sich jeweils auf ein Ersetzen (*e*), eine Anfügung (*a*) bzw. einer Streichung (*s*) eines Wortlautes oder einer Textpassage.