

# **Boden- und Klimaschutz nach dem StROG**

**Neuerungen durch die Bau- und  
Raumordnungsnovelle 2022**

**HOHENBERG Rechtsanwälte**

RA Mag. Mario Walcher LL.M.

Rechtsanwalt / Partner

[www.hohenberg.at](http://www.hohenberg.at)

# Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022

## ▪ **Novelle:**

- Beschluss vom 26.04.2022 zur Änderung des stmk Bau- und Raumordnungsgesetzes.
- Ende **Juni 2022** ist die Novelle in Kraft

## ▪ **Ziel der Novelle:**

- **Klimaschutz:** Beitrag zu nationalen und internationalen Vereinbarungen, deren Ziele der **Klimaschutz** sowie die **Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien** sind;
- **Bodenschutz:** Reduktion des Bodenverbrauchs durch Förderung eines sparsamen Umgangs mit der Ressource „Boden“

## ▪ **Maßnahmen:**

- Neuregelung der **Baulandmobilisierungsvorschriften**
- Adaptierung der Regeln zur **Vorbehaltsfläche**
- Überarbeitung der **Raumordnungsgrundsätze und -ziele**
- Ausdehnung der **Fernwärmeanschlussbereiche und Fernwärmeanschlussverpflichtung**
- Adaptierung der Regelungen zur **Bausperre**

*Bausperre*

## Bausperre gem § 9 StROG

### ▪ Zweck der Bausperre

- die Aufstellung oder Abänderung eines Raumordnungsplanes (FLÄWI/ÖEK) soll durch bauliche Maßnahmen in einem bestimmten Gebiet **nicht erschwert oder verhindert/unterlaufen werden**;
- **Freihaltung** von Grundstücken von einer Bebauung, die dem künftigen Zweck widersprechen;

### ▪ Konkretisierung durch Nov 2022

- Die (bestehende) gesetzliche Bestimmung zur Bausperre wird durch die **Raumordnungsnovelle 2022** ergänzt/klargestellt.

### ▪ Notwendigkeit der Änderung

- **Schwierigkeiten** bereitete in der Vollzugspraxis die Frage, **ab welchem Zeitpunkt** eine Bausperre **frühestens erlassen** werden durfte.
- **Rsp des VfGH** (VfSlg, 15192/1998; VfGH 28. 9. 1992, B 1447/91 mwN):
  - Verordnungsgeber hat die **konkreten Änderungsabsichten** des – mit der Bausperre – zu sichernden Planungsinstrumentes **in der Bausperre anzuführen**,

## Bausperre gem § 9 StROG

- Dadurch soll **sichergestellt** sein, dass die Prüfung für den Normunterworfenen ermöglicht ist, ob ein konkretes Vorhaben diesen (zu sichernden) Zielsetzungen entgegensteht.
- Aus dieser Anforderung ergibt sich, dass eine **Bausperre frühestens ab jenem Zeitpunkt möglich ist**, ab dem die konkreten **Änderungsabsichten des zu sichernden Planungsinstrumentes feststehen**.

### ▪ Abänderungen durch StROG-Nov 2022

#### **1. 9 Abs 2 StROG:**

*„Der Gemeinderat ~~hat~~ kann, wenn dies zur Sicherung der Zielsetzungen eines zu erlassenden örtlichen Entwicklungskonzeptes, Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes notwendig ist, für das gesamte Gemeindegebiet oder für bestimmte Teile desselben durch Verordnung eine **Bausperre** erlassen. **Der Beschluss über die Bausperre darf frühestens mit dem **Beschluss, der Verfügung der Auflage bzw der Verfügung der Anhörung** der genannten Planungsinstrumente erfolgen.***

Erläuterungen des Gesetzgebers:

- eine **„Kann“-Regelung** entspricht der geübten Verwaltungspraxis → Instrument wurde bisher nur eingesetzt, wenn es aus Sicht der Behörde (Gde) erforderlich war;

## Bausperre gem § 9 StROG

- Eine Bausperre darf **frühestens** gemeinsam mit der **Auflage oder Anhörung** des zu ändernden Planungsinstruments (ÖEK, FLÄWI, BBPL) erlassen werden;
  - zu diesem ZP sind die **neuen Zielsetzungen**, die es zu sichern gilt, bereits formuliert;
  - zu diesem ZP ist der **Wille zur Änderung bereits dokumentiert**;

### **2. § 9 Abs 4 StROG:**

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

*Ausgenommen sind **baubehördliche Bewilligungsverfahren**, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bausperre bereits **anhängig** sind, wobei dem Bauansuchen zumindest Unterlagen über die Bauplatzeignung und das Projekt gem § 22 Abs 2 Z 5 und 6 Stmk BauG angeschlossen sein müssen.*

# *Bodenschutz*

# Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik §§ 34ff StROG

## ▪ Zweck

- Sinn und Zweck der Baulandmobilisierung ist, mit **bodenpolitischen Instrumenten** als Bauland gewidmete (jedoch nicht verfügbare) Flächen zu **mobilisieren**.

## ▪ Regelungen / Instrumente

- Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (§ 34 StROG)
- Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 35 StROG)
- Bebauungsfristen (§ 36 StROG)

## ▪ Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik ( § 34 StROG)

- Anlässlich einer Revision oder Änderung des FLÄWI **hat** jede Gemeinde
  - für unbebaute Grundstücke eines Grundeigentümers
  - mit einer zusammenhängenden Fläche **von mind 1000 m<sup>2</sup>** (vormals 3.000 m<sup>2</sup>)
  - in Baugebieten

Mobilisierungsmaßnahmen festzulegen durch:

- **Privatwirtschaftliche Maßnahmen** (unverändert, Optionsvertrag) oder
- **Bebauungsfrist** (Sanktion: Freilandrückwidmung oder Raumordnungsabgabe).

**Vorbehaltsflächen** sind keine Mobilisierungsmaßnahmen mehr.

## Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik §§ 34ff StROG

- **Pflicht** zur Setzung von Mobilisierungsmaßnahmen gilt:
  - für **jedes neu auszuweisende** Baulandgrundstück im reinen und allgemeinen Wohngebiet, Kern-, Dorf-, Kur-, Erholungs- und Ferienwohngebiet
  - für **bereits als Bauland ausgewiesene, aber noch unbebaute Grundflächen** (vollwertiges Bauland, Anschließungsgebiet)
- **Möglichkeit** zur Setzung von Mobilisierungsmaßnahmen:
  - in Gewerbe- und Industriegebiete
  - in Gebieten für Einkaufszentren

besteht die Möglichkeit („*kann*“) der Setzung von Mobilisierungsmaßnahmen.

- **Ausnahmen** von der Pflicht zur Setzung von Mobilisierungsmaßnahmen:
  - in **Zentrumszonen der Kernstadt Graz** und der regionalen Zentren aufgrund der Bedeutung für **Klima und Ökologie** und als Naherholungsraum
  - Grundstücke in der Verfügbarkeit von **Gemeinden und gemeinnützigen Bauträgern** (§ 34 Abs 3 StROG)
  - Grundstücke in **Dorfgebieten**, die innerhalb einer Geruchszone (§ 27 Abs 2 StROG) liegen (§ 34 Abs 4 StROG) → Vermeidung von Nutzungskonflikten

# Bebauungsfrist

## ▪ Zweck und Dauer:

- Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Baulandgrundstücken **kann** die Gemeinde im FLÄWI eine **Bebauungsfrist von 5 Jahren (anstatt wie bisher 10 Jahre)** festlegen.
- Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch **Zonierung** ist zulässig.

## ▪ Sanktion:

Mit Festsetzung der Bauungsfrist erfolgt **zeitgleich** die **Festlegung der Sanktion** im Falle des fruchtlosen Fristablaufes

- **entschädigungslose Rückwidmung in Freiland** oder
- **Raumordnungsabgabe** (bisher Investitionsabgabe).
- **Raumordnungsabgabe:**
  - **2 %** des Produktes aus **Baugrundstückspreis/m<sup>2</sup>** und der **zu mobilisierenden Grundstückfläche** (regional unterschiedlich, Basis Statistik Austria)
  - Abgabepflicht **beginnt** mit dem Tag des fruchtlosen Fristablaufes (1. Abgabenbescheid) und **endet** mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung.

# Bebauungsfrist

## – Rückwidmung:

- Gemeinderat **hat** unter Abstandnahme von den Verfahrensbestimmungen des § 38 die **Rückwidmung** in Freiland **zu beschließen**.
- Innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Rückwidmung ist eine (neuerliche) Baulandausweisung unzulässig

## ▪ Beginn der Bebauungsfrist

- Vollwertiges Bauland: mit Rechtskraft des FLÄWI oder BBPL
- Aufschließungsgebiet: mit Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder mit Rechtskraft des BBPL

## Vorbehaltsflächen gem § 26a StROG

- Bei Vorbehaltsflächen ist zwischen **zwei Widmungen zu unterscheiden** (VwGH 27.01.2009, 2008/06/0159):
  - Der „**Grundwidmung**“ der Fläche iSd § 26 Abs 1 StROG:
  - Der **Vorbehaltsfläche** für den angegebenen **Zweck**.
  
- **Arten von Vorbehaltsflächen**
  - für **kommunalen oder förderbaren Geschoßwohnbau** (§ 26a Abs 2 Z 1 StROG)
  - für die **Errichtung von Hauptwohnsitzen** (§ 26a Abs 2 Z 2 StROG)
  - für insb **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**, Anlagen für Hochwasserschutz sowie kommunale Einrichtungen und **Verkehrsflächen** (§ 26a Abs 1 StROG)
  - Vorbehaltsflächen zur **Sicherstellung für Gewerbe und Industrie** (§ 26a Abs 2 Z 3 StROG)

**DANKE FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!**

**RA MAG. MARIO WALCHER LL.M.**

HOHENBERG Rechtsanwälte GmbH  
A-8010 Graz, Hartenaugasse 6

Tel: +43-316-383636  
E-Mail: [mario.walcher@hohenberg.at](mailto:mario.walcher@hohenberg.at)  
[www.hohenberg.at](http://www.hohenberg.at)