



Rechtliche Rahmenbedingungen für steirische Einstellbetriebe aus Sicht der Raumordnung

Mag. Windhager Fabian,

[Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt- und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung]

WKO, Juni 2025



**Das Land
Steiermark**

Judikatur (VwGH, 2009/05/0304):

Ziel der Raumordnung ist grundsätzlich die Schaffung der objektiven Ordnung des Gesamttraumes, wobei subjektive Momente in den Hintergrund zu treten haben!



Zuständig für Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung ist die **Gemeinde** (Art. 118 Abs. 3 Z 10 B-VG).

- Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz (StROG) gibt den Rahmen vor, in dem sich die Gemeinde bewegen darf.
- Die Gemeinde erstellt dabei **Verordnungen** (ÖEK, FWP, BP)
 - Revision ÖEK/FWP (Planungsperiode 10+2 Jahre)
 - zwischenzeitliches Änderungsverfahren (mglw. Kosten)
- Kein subjektives Recht auf Umwidmung!

➤ Zweistufigkeit des Widmungsverfahrens:

1. Auflage/Anhörung: Grundstückseigentümer und Öffentlichkeit werden vom Planvorhaben der Gemeinde informiert.

2. Endbeschluss der Verordnung durch den GR.

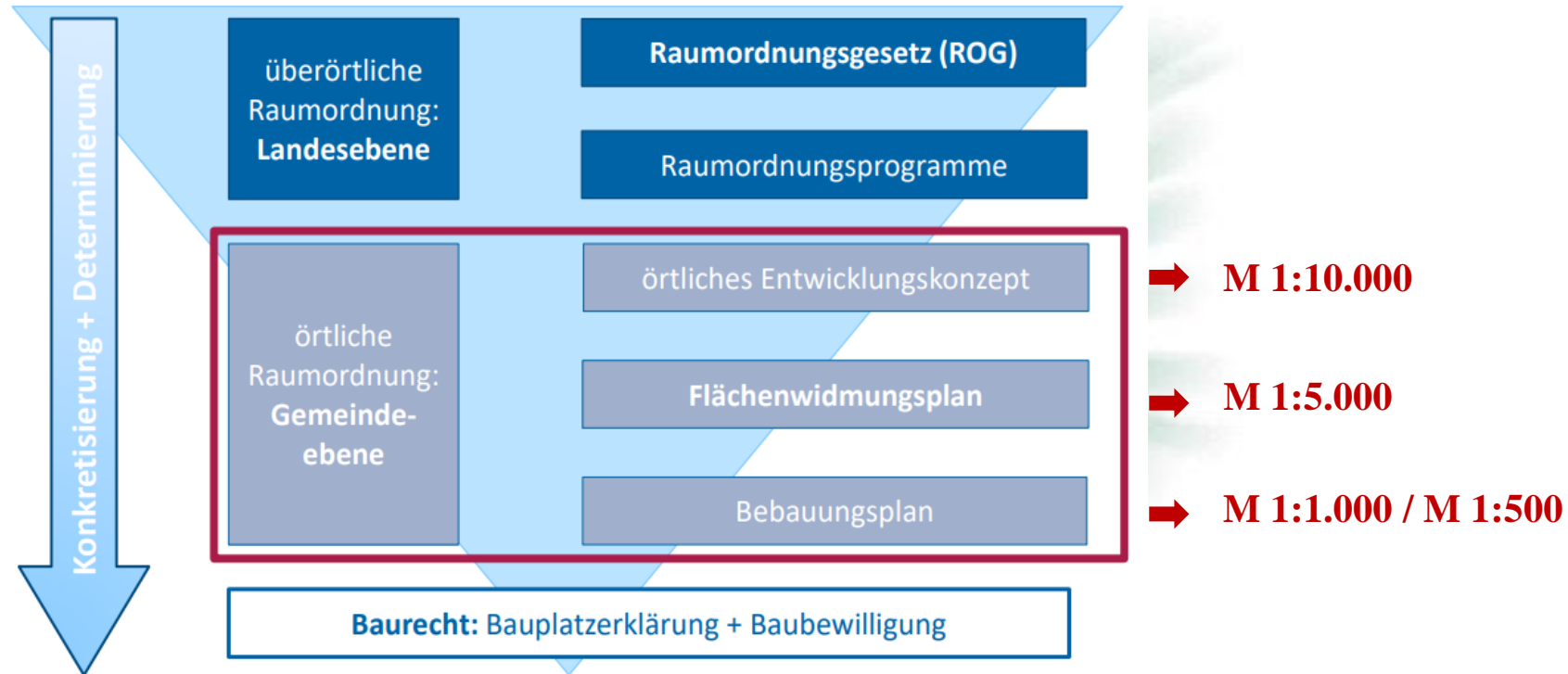
➤ Rechtskraft nach Ablauf der Kundmachungsfrist

Verfahrensarten (ÖEK und FWP):

- Genehmigungsverfahren (vgl. § 24 und 38 StROG): Genehmigung durch stmk. Landesregierung erforderlich.
- vereinfachtes Änderungsverfahren (vgl. § 24a und 39 StROG): keine Genehmigung erforderlich, die Aufsichtsbehörde kann bei Mängeln einschreiten.

Planungsumfang für Einstellbetriebe (Sondernutzung im Freiland) wird in der Regel ein Genehmigungsverfahren begründen –
Einzelfallbeurteilung!

Regelungstiefe vom „Großen ins Kleine“



Grundsätzliches zum FWP:

- bekanntestes Instrument der örtlichen Raumplanung
- grundstücksscharfe Abgrenzung
- räumliche Gliederung des gesamten Gemeindegebietes durch entsprechende Widmung in Bauland, Freiland und Verkehrsflächen
- Beschränkung durch Ersichtlichmachungen
- Planungsperiode 10 Jahre (+2 Jahre für Revision)

Wo darf gebaut werden?

- **Bauland** (Dorfgebiet, vgl. § 30 Abs. 1 Z. 7 StROG)
- **Freiland**
 - Sondernutzung im Freiland (vgl. § 33 Abs. 3 Z 1 StROG)
 - im Rahmen der „land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung“ (vgl. § 33 Abs. 4 StROG iVm. § 2 Abs. 1 Z 22 StROG)

- Im Freiland können folgende Flächen als Sondernutzung festgelegt werden, wenn aufgrund der **besonderen Standortgunst** die Nutzung **nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen** ist.
 - Diese Voraussetzungen sind von der Gemeinde im Widmungsverfahren nachzuweisen!
- die für eine Sondernutzung **erforderlichen** Neu- und Zubauten dürfen errichtet werden.
 - Einholung eines Gutachtens gem. § 33 Abs. 7 Z 4 StROG zwingend erforderlich!
- Erforderlichenfalls kann die Errichtung von baulichen Anlagen auch eingeschränkt oder ausgeschlossen werden;

Sondernutzungen im Freiland, § 33 (3) Z 1 StROG 2010

⇒ Beispiel einer
Sondernutzung
im Freiland für
Reitsport



Im **Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen** sind gem. §33 (4) StROG 2010 im Freiland zahlreiche bauliche Maßnahmen zulässig.

Definition der land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in § 2 Abs. Z 22 StROG:

Eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete, nachhaltige Tätigkeit, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen land- und/oder forstwirtschaftlichen der Urproduktion dienenden Betriebes rechtfertigt. Zur landwirtschaftlichen Nutzung zählt auch das Einstellen von Reittieren, wenn dazu überwiegend im eigenen Betrieb gewonnene Erzeugnisse verwendet werden.

Erläuterungen: Das Einstellen von Reitpferden soll raumordnungsrechtlich **unabhängig von der Anzahl der Tiere** als landwirtschaftliche Nutzung eingestuft werden, sofern dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden. **Die Regelungen der Gewerbeordnung bleiben davon unberührt.**

Beachte § 2 Abs. 1 Z 1 iVm. Abs. 3 Z 4 GewO 1994.

Auszug zulässiger Bauführungen im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung:

- § 33 Abs. 4 Z 2 StROG: Neu- und Zubauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes, die für einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb **erforderlich** und in ihrer standörtlichen Zuordnung **betriebstypisch** sind. **Insbesondere bei Neugründung** eines Betriebes ist ein **positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachzuweisen** (...).
- § 33 Abs. 4 Z 5 StROG: Änderungen des Verwendungszweckes bei Gebäuden eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes in Hoflage **für gewerbliche Tätigkeiten**, wenn die **Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird**, die Errichtung von neuen Gebäuden nicht erforderlich ist und der Gebietscharakter nicht verändert wird.
- Jeweils ist im Bauverfahren ein SV-Gutachten einzuholen (vgl. § 33 Abs. 7 Z 1 bzw. Z 5 StROG)

Bei Nichteinhaltung der raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen drohen massive Konsequenzen!

§ 8 Abs. 2 StROG:

- *Bewilligungen nach diesem Gesetz, **Baubewilligungen nach dem Steiermärkischen Baugesetz dürfen diesem Gesetz und Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes nicht widersprechen.***

Diese gesetzwidrigen Baubewilligungen sind gem. § 8 Abs. 5 StROG innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Eintreten der **Rechtskraft** mit Nichtigkeit bedroht.

- Aufhebung der rechtskräftigen Bescheide durch die Aufsichtsbehörde



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!