

# Die Gemeinde

Magazin für kommunale Arbeit in der Steiermark

Jahrgang 77

Nummer 7/8

Juli/August 2022

## Energiegemeinschaften als Chance



**Erneuerbare Energiegemeinschaften** bieten viele Vorteile und sind eine Chance für alle, die sich aktiv an der Energiewende beteiligen wollen. Dies gilt auch für Gemeinden, die dabei eine wichtige Rolle als Initiator und Betreiber spielen können. **Seiten 4-5**

### Junge Ortschefs werden mehr

Die Zahl der Bürgermeister unter 40 Jahren ist im letzten Jahr um fast ein Drittel gestiegen. Der Österreichische Gemeindebund startet deshalb eine Initiative, damit junge Ortschefs sich künftig besser vernetzen und ihre Erfahrungen im Amt austauschen können.

Bericht auf Seite 11

### Green Deal auf dem Prüfstand

Im Zuge des heurigen „Geist & Gegenwart“-Pfungstdialoges in Seggau zogen zahlreiche Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik eine erste Bilanz des von der EU ausgerufenen Green Deals. Fazit: Viele Chancen, aber noch mehr Aufgaben für die Zukunft.

Bericht auf Seite 14

### Aktuelles vom

Gemeinde  
bund  
Steiermark



Mit Auszeichnung des Landes Steiermark

Der Gemeindebund Steiermark gibt im ersten Teil einer neuen Artikelserie einen umfassenden Einblick in die Neuerungen und Änderungen, die durch die Gesetzesnovellen zur Bau- und Raumordnung bestehen.

Seiten 6 bis 10

# Novelle zum Steiermärkischen Steiermärkischen Baugesetz.

*Der Landtag Steiermark hat mit Beschluss vom 26. April 2022 umfangreiche Novellen zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz und zum Steiermärkischen Baugesetz beschlossen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Novellen kompakt zusammengefasst. Über die neuen Bestimmungen zur Tierhaltung und das Stmk. Baugesetz berichten wir in der kommenden Ausgabe.*



Die Novelle zum Raumordnungsgesetz und Bauordnungsgesetz enthält zahlreiche für die Gemeinden wichtige Änderungen. Adobe Stock

## Bodenpolitik und Baulandmobilisierung

Eine aktive Bodenpolitik bzw. die Baulandmobilisierung gibt es in der Steiermark seit 2002. Diese wird nun mit dem Ziel verschärft, bestehendes Bauland zu nutzen, ehe neues ausgewiesen wird und den Flächenverbrauch möglichst zu reduzieren.

Bei jeder Revision oder Änderung des Flächenwidmungsplans - FWP (zusammenhängende Fläche eines Grundeigentümers ab

1000 m<sup>2</sup>) müssen bestehende und neue Baulandgrundstücke (reines und allgemeines Wohngebiet, Kern-, Dorf-, Kur-, Erholungs- und Ferienwohngebiet) durch privatwirtschaftliche Maßnahmen (Optionsvertrag) oder eine Bebauungsfrist mobilisiert werden.

Keine Mobilisierung erfolgt für Grundstücke im Eigentum von Gemeinden oder gemeinnützigen Wohnbauträgern und im Nahebereich von Tierhaltungsbetrieben (Dorfgebiete in einer Geruchszone) sowie

über getroffene Festlegungen in Zentrumszonen und im Grüngürtel nach dem ÖEK (§ 22 Abs. 5a).

Alleine die Festlegung von Vorbehaltsflächen stellt kein Mobilisierungsinstrument mehr dar.

Für Gewerbe-, Industrie- und EZ-Flächen können Gemeinden bodenpolitische Maßnahmen festlegen (ausgenommen Flächen für Betriebserweiterungen).

## Zur Bebauungsfrist im Detail:

- Die Bebauungsfrist beträgt nunmehr fünf (statt bisher zehn) Jahre.
- Als festzulegende Sanktionen im Falle des fruchtlosen Fristablaufes wurden die entschädigungslose Rückwidmung ins Freiland oder die Raumordnungsabgabe (bisher Investitionsabgabe) definiert.
- Die Bebauungsfrist beginnt bei Aufschließungsgebieten mit der Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu laufen.
- Die Raumordnungsabgabe beträgt 2 Prozent des durchschnittlichen Baulandpreises in der jeweiligen Gemeinde je m<sup>2</sup>. Als Basis werden die Daten der Statistik Austria herangezogen.
- Bei der Sanktionsfolge Rückwidmung hat der

Gemeinderat die Rückwidmung in Freiland zu beschließen. Innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Rückwidmung ist eine neuerliche Baulandausweisung unzulässig.

- Die bisherige Wiederbefragung des Grundeigentümers entfällt.
- Die Abgabepflicht beginnt mit dem Tag des fruchtlosen Fristablaufes (1. Abgabenbescheid) und endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung.
- Gleichzeitig mit der Erlassung des Abgabenbescheides ergeht eine Information an den Grundeigentümer über die Möglichkeit einer Grundeinlöse. Ein Kaufanbot ist dann innerhalb eines Monats an die Gemeinde zu stellen.
- Wenn die Gemeinde das Anbot nicht annimmt, hat sie die Möglichkeit des Grunderwerbes durch Dritte für mindestens 4 Wochen ortsüblich kundzumachen. In der Folge hat die Gemeinde dem Grundeigentümer binnen 6 Monaten ab Einlangen des Angebotes mitzuteilen, ob sie oder ein Dritter das Grundstück erwerben will. Mit der Annahme des Angebotes endet die Abgabepflicht.
- Im Rahmen einer land-

# Raumordnungsgesetz und zum Teil 1: Raumordnungsgesetz

und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung für eigenbewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen oder landwirtschaftliche Flächen, die unmittelbar an die Hoflage grenzen, wurde eine Ausnahme für die Raumordnungsabgabe festgelegt, sofern der Grundeigentümer nicht selbst die Baulandausweisung angeregt hat.

- Über die Höhe der nicht fälligen Abgabenschuld ist der Landwirt jährlich jeweils am Ende des Kalenderjahres zu informieren.
- Die Mobilisierungsverpflichtung und die allfällige Abgabepflicht geht im Falle des Verkaufes auf den Erwerber über.

## Definierte Vorbehaltsflächen:

Der Gesetzgeber hat für folgende Zwecke die Festlegung von Vorbehaltsflächen definiert:

- Für kommunalen oder den förderbaren Geschosswohnungsbau. Nach der bisherigen Rechtslage war das nur für förderbaren Wohnungsbau möglich;
- für die Errichtung von Hauptwohnsitzen;
- wie bisher für die Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen;
- ebenfalls wie bisher für die Nutzung nur im Sinne des Vorbehaltes oder Einlöseantrag bei der Gemeinde.



Adobe Stock

## Klimaschutz:

In die Raumordnungsgrundsätze wurde der „Vorrang einer Entwicklung von innen nach außen“ aufgenommen.

Die Raumordnungsziele wurden um leistbares Wohnen, Flächenrecycling und Wiedernutzbarmachung (insbesondere bei gewerblicher Nutzung und Energieerzeugungsanlagen), Klimaschutzziele und Erhaltung der Orts- und Stadtkerne erweitert.

Die Rechtsgrundlage für ein Sachprogramm Erneuerbare Energie wurde geschaffen. Hier sollen mit einer Verordnung Vorrang- und Ausschlusszonen festgelegt werden.

Für Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen ab einer Mindestgröße von 10 ha sowie für weitere Energie-

projekte sollen Sonderstandorte durch eine Verordnung der Landesregierung (SAPRO Erneuerbare Energie) definiert werden.

Neu aufgenommen wurden Regelungen für sogenannte Agri-Photovoltaikanlagen. Das sind PV-Anlagen, die im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes auf einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche errichtet werden, wobei die landwirtschaftliche Nutzung die Hauptnutzung darstellen muss: Es müssen mindestens 75 Prozent der Gesamtfläche zur Produktion von pflanzlichen oder tierischen Erzeugnissen dienen. Wenn die bewirtschaftete Fläche, auf der die Anlage errichtet wird, mehr als 0,5 ha beträgt, ist die Ausweisung einer Sondernutzung notwendig.

Bis zu einer Größe der bewirtschafteten Fläche von 0,5 ha ist keine Ausweisung

erforderlich, die baurechtlichen Vorgaben sind davon unabhängig zu beachten.

In Siedlungsschwerpunkten können Zentrumszonen im ÖEK ausgewiesen werden, nur dort ist die Ausweisung von Kerngebieten zulässig. Für Zentrumszonen der Kernstadt Graz sowie der regionalen Zentren können Gemeinden im ÖEK festlegen, dass keine Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu treffen sind.

Neu ist die verpflichtende Erlassung eines Sachbereichskonzeptes Energie (SKE). Darin sind Standorträume für die Fernwärmeversorgung und energiesparende Mobilität darzustellen. Auf Grundlage des SKE können im ÖEK Vorranggebiete für die Fernwärmeversorgung und Vorrang-/Eignungszonen für Solar- und PV-Freiflächen-



anlagen auf Grundlage einer gemeindeweiten Untersuchung festgelegt werden.

Siedlungsentwicklung soll vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten unter Beachtung auf die im Sachbereichskonzept Energie dargestellten Standorträume für Fernwärmeversorgung



und energiesparende Mobilität (insbesondere ÖV, Radwegenetz) erfolgen.

Ein zu hoher Baulandmobilitätsfaktor bildet einen gesetzlichen Versagungsgrund.

Es besteht die Möglichkeit, einen Mindestfaktor für Grünflächen im Bebauungsplan festzulegen.

Die Festlegung von Fernwärmeanschlussbereichen in Vorranggebieten für die Fernwärmeversorgung und die Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmesystem mit hocheffizienter Fernwärme (Regelung im Baugesetz) runden die

Bestimmungen zum Klimaschutz ab.

### Zweitwohnsitz und touristische Beherbergung:

Künftig können Vorbehaltsflächen für Hauptwohnsitze zur wirksamen Beschränkung der Begründung von Zweitwohnsitzen festgelegt werden.

Es wurde die Möglichkeit geschaffen, im FWP die touristische Nutzung mit dem Ziel auszuschließen, Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen zu ermöglichen.

Mit der Beweislastumkehr bei konsenswidriger Zweitwohnsitznutzung, müssen nunmehr die EigentümerInnen oder Verfügungsberechtigte im baupolizeilichen Verfahren nachweisen, dass eine solche nicht vorliegt.

### Sonstige Regelungen:

Frühestens mit Auflage einer Änderung des ÖEK/FWP/Bebauungsplanes,

ausgenommen für bereits anhängige Baubewilligungsverfahren, können Gemeinden Bausperren verhängen.

Die Auffüllungsgebiete wurden im Gesetz mit der Einschränkung belassen, dass eine Erweiterung der Auffüllungsgebiete nach außen entfällt.

Vergrößerungen von Wohngebäuden im Freiland über die Verdoppelung hinaus sind nunmehr bis max. 250 m<sup>2</sup> möglich, wenn in den letzten zehn Jahren durchgehend die Hauptwohnsitznutzung durch den Bauerwerber oder einen in direkter Linie Verwandten gegeben war. Es dürfen maximal zwei Wohneinheiten entstehen.

Es kann nunmehr ein Planungskostenbeitrag bis zur Hälfte der Planungskosten auch für Bebauungspläne vorgeschrieben werden. Die bisher schon mögliche Vereinbarung über die Kostentragung für FLÄWI-Änderungen außerhalb der Re-

vision bleibt weiter aufrecht. Weiters kann die Gemeinde Vereinbarungen über die Tragung der konkret zurechenbaren Aufschließungskosten bis zur Höhe der tatsächlichen Kosten abschließen, sofern diese nicht durch Abgaben oder Gebühren gedeckt sind.

### Übergangsbestimmungen:

Das Sachbereichskonzept Energie als Teil des ÖEK ist binnen drei Jahren zu erstellen.

Die Anpassung an die neuen Geruchsregelungen und Baulandmobilisierungsvorschriften hat binnen fünf Jahren zu erfolgen.

Bis zur Anpassung an die neuen Regelungen bleiben die ausgewiesenen Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche unberührt und es ist in Baubewilligungsverfahren die bisherige Rechtslage anzuwenden.

Im Zusammenhang mit den Geruchsregelungen und Baulandmobilisierungsvorschriften ist in bereits anhängigen Verfahren zur Revision des FWP die bisherige Rechtslage anzuwenden, wenn der Auflagebeschluss bis 30. September 2022 gefasst wird.

Rechtskräftige Bebauungsfristen bleiben unberührt. Noch nicht abgelaufene Bebauungsfristen sind fortzuschreiben.

**Es wird damit gerechnet, dass die Novelle im Juli 2022 in Kraft treten wird, der Gemeindebund Steiermark wird unsere STEIRISCHEN GEMEINDEN umgehend darüber informieren.**

# Agenda 2030 – gemeinsam nachhaltig in Trofaiach

*Trofaiach soll allen bestehenden und nachfolgenden Generationen als lebenswerte Stadt mit wunderbarer Natur und Umwelt erhalten bleiben. Die Stadtgemeinde hat sich aus diesem Grund mit einem Gemeinderatsbeschluss im Jahr 2020 zur Agenda 2030 bekannt und es sich zur Aufgabe gemacht, die 17 Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen umzusetzen.*

Nach einer coronabedingten Projektpause wurden nun 5 von 17 Themen ausgewählt, für deren Umsetzung möglichst viele Trofaiacherinnen und Trofaiacher begeistert werden sollen: **Die Förderung guter Ernährung (SDG 2), eines gesunden Lebens (SDG 3),**

**nachhaltiger Wirtschaft (SDG 8) und des Klimaschutzes (SDG 13) – insgesamt einer lebenswerten Stadtgemeinde (SDG 11).**

Dabei ist es der Stadtgemeinde Trofaiach wichtig, die internationalen Ziele auf die Bedürfnisse, Herausforderungen und Möglichkei-

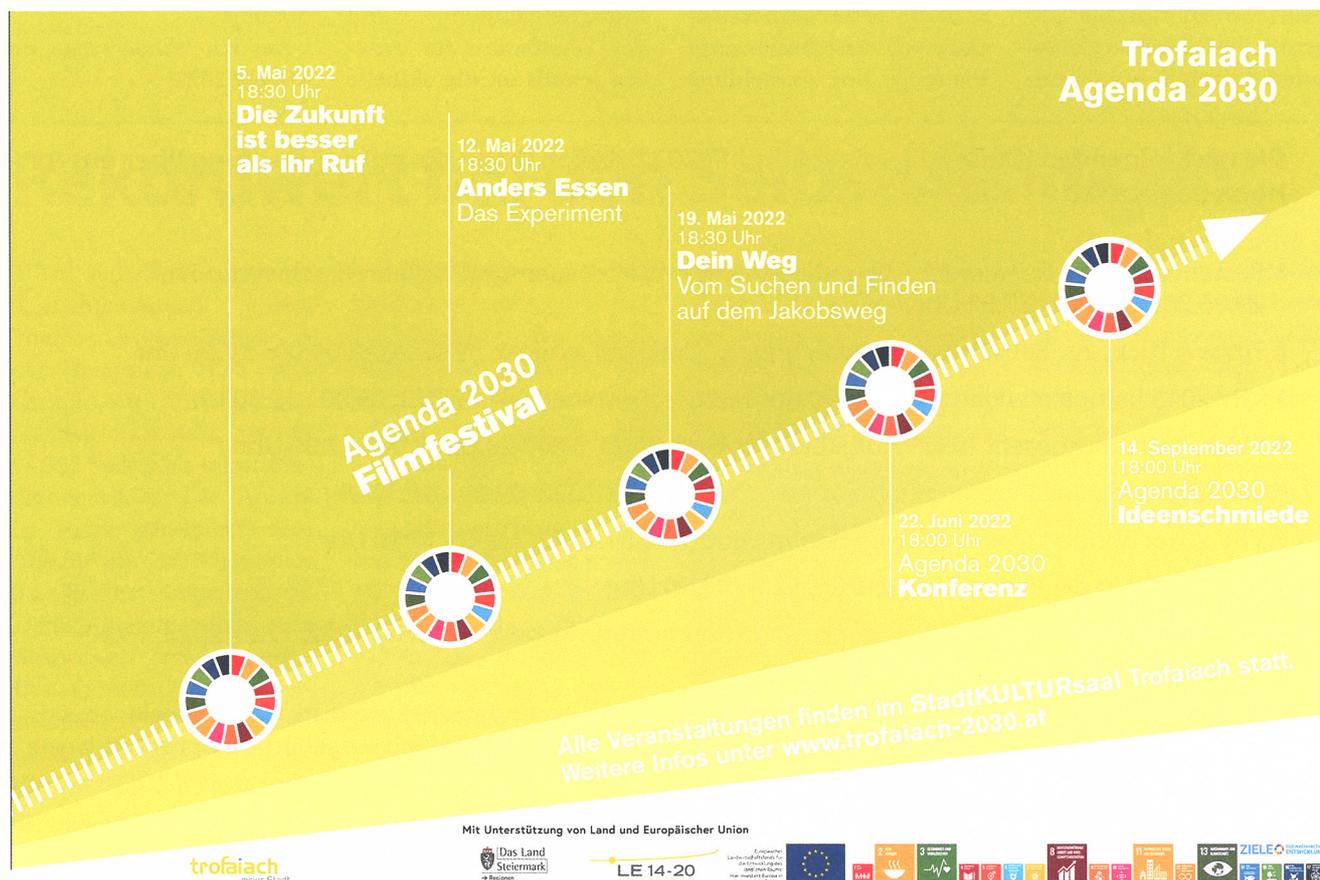
ten der Menschen vor Ort umzulegen.

## Ideenwettbewerb für lebenswerte Zukunft

In einem mehrmonatigen Beteiligungsprozess sind alle Trofaiacherinnen und Trofaiacher eingeladen, Ideen für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele einzubringen. Nach dem Start mit einem Filmfestival im Mai wurden im Rahmen der Agenda 2030 bei einer Konferenz Jung bis Alt eingeladen, Ideen gemeinsam zu sammeln, zu konkretisieren und Projektgruppen zu bilden. Die über den Sommer

weiter ausgearbeiteten Projektideen werden daraufhin bei der Ideenschmiede am 14. September 2022 vorgestellt und drei Projekte ausgewählt, die mit Unterstützung der Stadtgemeinde in die Umsetzung gebracht werden. Die Auswahl der drei Pilotprojekte erfolgt anhand eines Publikumsvotings sowie einer Jury unter Vorsitz der Landesrätin Ursula Lackner. Im Herbst 2022 sollen bereits die ersten Schritte der Umsetzung erfolgen.

Weitere Informationen gibt es unter [www.trofaiach-2030.at](http://www.trofaiach-2030.at).



# Gemeindevwaltungsakademie geht in die Sommerpause

*Nach Abhaltung des letzten geplanten Seminars am 12. Juli 2022 verabschiedet sich die Gemeindevwaltungsakademie nach einem neuerlich herausfordernden Schulungsjahr in die Sommerpause. Für den Herbst werden zahlreiche neue Schulungsangebote für unsere STEIRISCHEN GEMEINDEN geplant.*

Wir ersuchen um Verständnis dafür, dass unser Büro ab Juli 2022 nicht mehr durchgehend besetzt ist.

Unsere **neuen Büroöffnungszeiten** sind von **Montag bis Donnerstag von 07.30 bis 15.30 Uhr**, Freitags ist das Büro nicht besetzt.

Erreichen Sie uns telefonisch unter 0316/ 42 47 70 nicht, so können Sie uns gerne eine E-Mail an [akademie@gemeindegewerbeverband.steiermark.at](mailto:akademie@gemeindegewerbeverband.steiermark.at) zukommen lassen.

Wir bemühen uns, Ihre Anfrage schnellstmöglich zu bearbeiten.

Die Sommerpause nutzen wir, um die Seminare für Herbst/Winter 2022/2023 zu planen und zu organisieren.

Haben Sie **besondere Wünsche oder Anregungen**, so können Sie diese selbstverständlich an uns senden - gerne **berücksichtigen** wir diese **bei unserer Planung**. Eine **Anmeldung**



*Das Team der Gemeindevwaltungsakademie des Gemeindebundes Steiermark Fr. Müller, Fr. Janisch und Fr. Lang (v.l.).* Gemeindegewerbeverband Steiermark

zu den Seminaren wird ab **Anfang August 2022** möglich sein – eine genaue Information hierzu ergeht rechtzeitig per Rundmail an alle Gemeinden.

**Wir danken für Ihre Seminarteilnahmen und das Verständnis für unseren jeweils an die aktuelle**

**für COVID-19 geltende Rechtslage angepassten Seminarbetrieb.**

Wir wünschen Ihnen sowie Ihren Kolleginnen und Kollegen einen gesunden, sonnigen und erholsamen Sommer!

**Auf ein Wiedersehen im Herbst 2022.**

## Die nachfolgenden (Online-)Seminare im Juli 2022 stehen Ihnen derzeit zur Buchung über unsere Homepage bereit:

- ◆ Besteuerung der Gemeinden - Grundlagen mit Umsatzsteuer- und Verfahrensschwerpunkt, 29.06.2022: 09:00 - 17:00 Uhr
- ◆ Tipps & Tricks zur Betriebskostenabrechnung - Praktikerseminar, 29.06.2022: 09:00 - 17:00 Uhr
- ◆ VRV 2015 kompakt erklärt - Follow up (für Fortgeschrittene), 04.07.2022: 09:00 - 12:30 Uhr
- ◆ Stmk. Tourismusgesetz 1992 - Aufgaben der Gemeinde, 04.07.2022: 13:00 - 17:00 Uhr
- ◆ VRV 2015: Budgetsteuerung und -überwachung, 06.07.2022: 09:00 - 12:30 Uhr
- ◆ VRV 2015: Budgetsteuerung und -überwachung, 06.07.2022: 13:30 - 17:00 Uhr
- ◆ Melderecht in der Praxis, 11.07.2022: 09:00 - 17:00 Uhr
- ◆ ONLINESEMINAR: Steiermärkische Bau- und Raumordnungsgesetznovelle 2022, 12.07.2022: 13:00-17:00 Uhr

Diese und alle weiteren Seminare sind über die Homepage des Gemeindebund Steiermark ([www.gemeindegewerbeverband.steiermark.at](http://www.gemeindegewerbeverband.steiermark.at)) abrufbar. Ist der gewünschte Termin zum Zeitpunkt der Anmeldung ausgebucht, empfiehlt sich eine Anmeldung auf die Warteliste.

Das Team steht Ihnen bei Fragen unter der Telefonnummer 0316/42 47 70 oder via E-Mail an [akademie@gemeindegewerbeverband.steiermark.at](mailto:akademie@gemeindegewerbeverband.steiermark.at) gerne zur Verfügung.