

Bauherrn Information – Bauen im Freiland!

Die Raumplanung regelt in der Steiermark die Widmung eines Grundstückes. Jedes Gemeindegebiet ist in einem Flächenwidmungsplan erfasst. Dieses Planungsinstrument weist den Flächen innerhalb einer Gemeinde eine spezifische Nutzung zu. Damit soll eine einheitliche und überregionale Bebauungsentwicklung sichergestellt werden. Dieses überregionale Entwicklungskonzept wurde in den 1980er Jahren gesetzlich verankert. Viele Gebäude, die vor Inkrafttreten des ersten Flächenwidmungsplanes rechtmäßig errichtet wurden, befinden sich heute im sogenannten Freiland. Ein Bestandsgebäude deutet daher nicht zwangsläufig auf die Widmung als Bauland hin.

Grundsätzlich gilt, dass auf einem unbebauten Grundstück mit der Widmung Freiland nicht ein Wohnhaus gebaut werden darf. Die zuletzt geübte Praxis einer recht großzügigen Möglichkeit von Zubauten zu ehemaligen Land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden im doppelten Ausmaß zu Wohnzwecken wird nunmehr restriktiver gehandhabt. So sind beispielsweise Zubauten bei solchen baulichen Anlagen unzulässig, die ehemals im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung unter Anwendung von raumordnungsrechtlichen Freilandbestimmungen bewilligt wurden. Der Grundsatz der Vermeidung der Zersiedelung geht nunmehr vor. Generell wird auch die zwingende Einholung ein Sachverständigengutachten vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung für die im Gesetz näher definierten Bauten erforderlich.

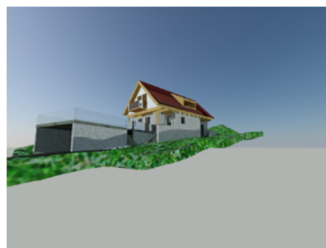
Es besteht aber trotzdem die Möglichkeit, im Einvernehmen mit dem zuständigen Raumplaner durch eine abgestimmte und detaillierte Planung eine Baumaßnahme durchzuführen.

Umbauten dürfen um die vorhandene Fläche, die vor Inkrafttreten des ersten Flächenwidmungsplanes bestand, vergrößert werden. Somit ist eine Verdoppelung der vorhandenen Fläche möglich. Die jeweilige Nutzung muss aber erhalten bleiben.

Zwei Beispiele für Zu- und Umbauten im Freiland:



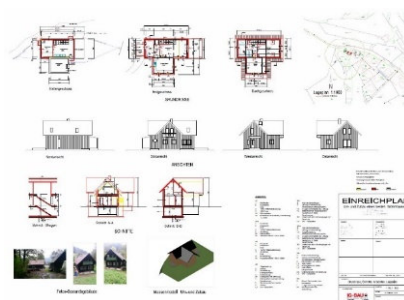
Bestand



Zu- und Umbau



Bestand



Zu- und Umbau