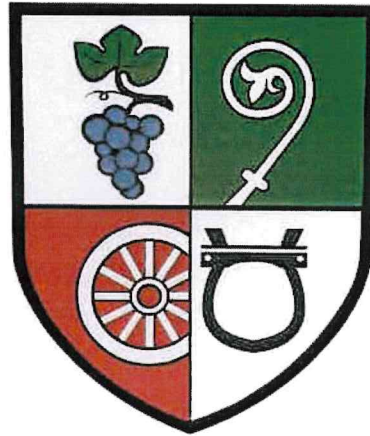


Gemeinde
Seiersberg-Pirka



**BAUSPERRE-VERORDNUNG
ZUR FWP-ÄNDERUNG 1.31**

**– BESCHLUSS –
§ 9 StROG 2010
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026**

Stand: 20.03.2026

GZ: 082FK26
Graz – Seiersberg-Pirka

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
Bausperreverordnung	
Präambel.....	1
§ 1	1
§ 2	1
§ 3	2
Verfahrensblatt.....	3
Erläuterungsbericht.....	4

Verfasserin:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
Abt/ABT	Abteilung
BauG	Baugesetz 1995 (für Steiermark)
BBPI	Bebauungsplan
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
BLZO	Bebauungsplanzonierung(-splan)
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
EPRO	Entwicklungsprogramm
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
PV/PVA	Photovoltaik/Photovoltaikanlage
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
RLB	Räumliches Leitbild
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm
sh	siehe
SK	Sachbereichskonzept
SKE	Sachbereichskonzept Energie
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
u.dgl.	und dergleichen
vgl.	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

VERORDNUNG DER GEMEINDE SEIERSBERG-PIRKA

BAUSPERREVERORDNUNG

ZUM FWP-ÄNDERUNGSVERFAHREN, VF LFDE. NR. 1.31

WORTLAUT

„VERORDNUNG ÜBER DIE VOM GEMEINDERAT DER GEMEINDE SEIERBSERG-PIRKA GEM. DEN BESTIMMUNGEN DES § 9 STROG 2010, LGBL. NR. 49/2010 IDF LGBL. NR. 20/2026, AM 24.03.2026 BESCHLOSSENE BAUSPERREVERORDNUNG ZUM AUFLAGEENTWURF DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN-ÄNDERUNG VF LFDE. NR. 1.31 UND DORTIGER BEBAUUNGSPLANVERPFLICHTUNG¹.“

Erläuternde Textpassagen werden in kursivem Schriftbild dargestellt.

§ 1

- (1) Der Gemeinderat hat gem. § 9 StROG 2010, wenn dies zur Sicherung der Zielsetzungen eines zu erlassenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes notwendig ist, für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen.
- (2) Die Bausperreverordnung besteht aus dem Wortlaut und einer Plandarstellung des Geltungsbereiches, verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz, GZ: 082FK26 (Stand: 20.03.2026) und gilt für das in der Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.31, dargestellte Gebiet (dortige GZ: 082FK26, vom 20.03.2026). Der Verordnung ist eine Erläuterung angefügt.

§ 2

- (1) Der Entwurf zur Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.31, GZ: 082FK26 vom 20.03.2026 wird gem. Verfügung des Bürgermeisters in der Zeit von 25. März 2026 bis 29. Mai 2026 öffentlich aufgelegt und ist dieser integrierender Bestandteil dieser Verordnung.
- (2) Die Bausperre hat die Sicherstellung der Zielsetzungen der zu Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.31 zum Ziel. Dies ist die Festlegung einer Bebauungsplanverpflichtung für alle Zu-/Um- und Neubauten im bezeichneten Gebiet zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

¹ Verfügung zur Anhörung durch den Bürgermeister vom 23. März 2026, GZ: B-2026-1319-0016/0001, Anhörung in der Zeit von 25. März 2026 bis 29. Mai 2026

- (3) 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.
- (4) Bauvorhaben, die dem geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan und dem ggst. Änderungsverfahren entsprechen, unterliegen nicht der Bausperre.

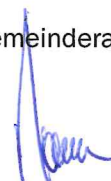
§ 3

- (1) Die Bausperre wird gem. § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idgF mit Kundmachung rechtswirksam.
- (2) Die Bausperre tritt, soweit sie nicht früher aufgehoben wird, mit dem Inkrafttreten der Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.31 außer Kraft.
- (3) Wird die Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.31 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 oder des Landes liegen, um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

Seiersberg-Pirka, am **24. März 2026**



Für den Gemeinderat



Der Bürgermeister
Werner Baumann

Anschlag: **25. März 2026**

Abnahme:.....


VERFAHRENSBLATT
Seiersberg-Pirka

BAUSPERREVERORDNUNG zu FWP 1.31

KUNDMACHUNG (§ 9 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026)	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§ 9 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026) am 24.03.2026
Kundgemacht am 25. März 2026	Zahl: B-2026-1319-00162
Anschlag am 25. März 2026	Datum: 24. März 2026
Abnahme am	Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister 
Gültig ab: 25. März 2026	Gültig bis:



Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

	Unterzeichner	Gernot Wolfgang Paar
	Datum/Zeit-UTC	2026-03-20T20:37:18+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

082FK26	Graz,	20.03.2026	
Geschäftszahl	Ort	Stand d. Ausfertigung	Unterschrift

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Grundsätzliches

Die Bausperreverordnung gem. § 9 StROG 2010 erfüllt folgende Zielsetzung:

Gem. § 9 (2) StROG 2010 hat „der Gemeinderat, 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 zu erlassen.“

Der Behörde kommt durch die Formulierung kein Ermessen zu, wenn eine Bausperre notwendig ist. Notwendig ist diese wohl dann, wenn die künftigen Planungsabsichten bereits feststehen und daher die entsprechenden Unterschiede zwischen bisheriger Planung und zukünftiger Planung klar ersichtlich werden.

Gemäß § 9 (4) StROG 2010 hat „die Bausperre 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.“

Die Bausperre selbst ist damit ein Instrument der Örtlichen Raumplanung, welches die Verwirklichung einer Planung (so auch Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes bzw. auch von Bebauungsplänen) dahingehend vereinfachen soll, als dass nur mehr solche Bauverfahren bewilligt werden dürfen, die der bisherigen Rechtslage sowie der zukünftigen Rechtslage entsprechen.

Werden daher im Rahmen z.B. einer Änderung des Flächenwidmungsplanes (wie z.B. Änderungen der Baulandkategorien, Bebauungsdichten, neue oder geänderte gestalterische Vorgaben über Räumliche Leitbilder, Bebauungsplanverpflichtungen etc.) vorgenommen, so würde die neue Rechtslage ohne Bausperre erst dann Anwendung finden können, wenn das der neue Flächenwidmungsplan in Kraft getreten ist. Während der Planungs- und Überarbeitungsphase jedoch könnten damit weitere Bauverfahren durchgeführt werden, die eventuell einer angestrebten Zielsetzung (z.B. dem Erhalt des dörflichen Charakters durch die Formensprache zukünftiger Gebäude, für welche zum Zwecke der Einfügung ein Bebauungsplan erlassen werden soll zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes).

Zur Absicherung der Entwicklung des historisch tradierten Dorfgebietes an der Hauptstraße im Ortsteil Pirka wird daher mittels Bausperre festgelegt, dass die Baubehörde für alle Zu-, Um- und Neubauten wie auch sinngemäß bei Abbruchvorhaben stets den alten und den neuen Flächenwidmungsplan samt der Zwecke der Bebauungsplanung auf Übereinstimmung mit dem Bauverfahren zu prüfen hat. Besteht mit beiden Planungen eine Übereinstimmung, so kann das Bauverfahren wie gewohnt bewilligt werden. Gibt es jedoch einen Widerspruch, entweder zum alten oder zum neuen Entwicklungskonzept/ Flächenwidmungsplan, ist eine Baubewilligung unzulässig. Ziel und Zweck ist das „Sperrn“ von Fehlentwicklungen, die der Planung quasi vorab einen „Strich durch die Rechnung“ machen und somit dem öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde zuwiderlaufen würden.

Insgesamt bedeutet die Bausperre somit nicht einen vollständigen „Baustopp“, sondern wird eine weitreichendere Prüfung der Einreichunterlagen durch das Bauamt erforderlich.

2. Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.31

Mittels Verfügung des Bürgermeisters wurde die öffentliche Auflage iSd § 39 (1) Z.2 StROG 2010 eingeleitet. Es liegt der Auflageentwurf zur Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 1.31 im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf. Jedermann kann fristgerecht, schriftlich und begründet Einwendungen einbringen.

Mit dieser Änderung wird eine Bebauungsplanverpflichtung festgelegt. Bis der Bebauungsplan erstellt ist, ist daher die Setzung von baulichen Maßnahmen nicht zulässig. Dies hat zum Ziel, dass keine dem Gebiet widersprechende Neuerrichtungen/Umnutzung oder Änderung von Gebäuden erfolgen kann, sondern der Ortsbildprägende Charakter der vorhandenen dörflich strukturierten Bebauungen erhalten bleibt. Eine entsprechende Gebietsbeschreibung sowie Fotodokumentation sind dem Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren zu entnehmen.

3. Zielsetzungen und Begründungen:

Da sich die Gemeinde sehr dynamisch entwickelt und u.a. für verschiedene Wohnbauträger:innen sehr attraktiv ist, ist davon auszugehen, dass auch bestehende Dorfgebietsflächen in den nächsten Jahren einer anderen Bebauung zugeführt werden. Damit verschwinden allenfalls bisherige Ortsbildcharakteristika gänzlich.

Meist kommt es auch bei der Ortsplanung zu Konflikten zwischen verschiedenen Zielen, die sich nicht alle zur gleichen Zeit am gleichen Ort verwirklichen lassen. Es muss daher einem Ziel der Vorrang vor einem anderen eingeräumt werden. Die Auswahlentscheidung liegt im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, der vor Eingriffen von außen (Aufsichtsbehörde, VfGH) geschützt ist.

Ziele müssen sich nicht gegenseitig ausschließen. Der wohl wichtigste Raumordnungsgrundsatz verlangt, gegenseitige Beeinträchtigungen bzw. Nutzungskonflikte nach Möglichkeit zu vermeiden. Für die Flächenwidmung bedeutet dies beispielsweise, dass Wohnnutzungen und Landwirtschaft zu entflechten sind.

Die Bausperre soll daher eine gegenteilige Entwicklung hintanhaltend. Alle Zu-/Um- und Neubauten müssen sich der bisherigen Festlegung und der zukünftigen Festlegung unterwerfen. Da die zukünftige Festlegung insbesondere der gestalterischen Schwerpunkte über einen Bebauungsplan zu erfolgen hat, dient die Bausperre der Festlegung einer Bebauungsplanverpflichtung.

4. Zum Verfahrensablauf/zur Kundmachung

Die Erlassung einer Bausperre als gemeindeeigene Verordnung erfolgt durch den Gemeinderat – unmittelbar nachdem die öffentliche Auflage der Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.31 durch den Bürgermeister verfügt wurde.

Verordnungen der Gemeinde, die – wenn nicht anderes bestimmt wird – für das gesamte Gemeindegebiet gelten, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der öffentlichen Kundmachung. Die Kundmachung ist vom Bürgermeister binnen zwei Wochen nach der Beschlussfassung durch Anschlag an der Amtstafel durchzuführen. Die Kundmachungsfrist beträgt grundsätzlich gem. § 92 Stmk. Gemeindeordnung zwei Wochen. Der Tag des Anschlages und der Abnahme der Kundmachung sind auf dieser zu vermerken. Die Rechtswirksamkeit solcher Verordnungen beginnt, sofern nicht anderes bestimmt wird, mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag. Eine rückwirkende Inkraftsetzung einer Verordnung ist nur zulässig, wenn dies durch Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist. Bei Gefahr im Verzug kann in der Verordnung bestimmt werden, dass sie mit der Kundmachung rechtswirksam wird. Verordnungen, die zu ihrer Rechtswirksamkeit der vorherigen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde bedürfen, sind, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt wird, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Genehmigungsbescheides durch Anschlag an der Amtstafel kundzumachen.

Verordnungen, deren Umfang oder Art den Anschlag an der Amtstafel nicht zulässt, sind im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden innerhalb der Kundmachungsfrist aufzulegen. Die Auflegung ist kundzumachen.

Geltende Verordnungen sind im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten und der Kundmachungsinhalt ist nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten auch im Internet bereit zu stellen.

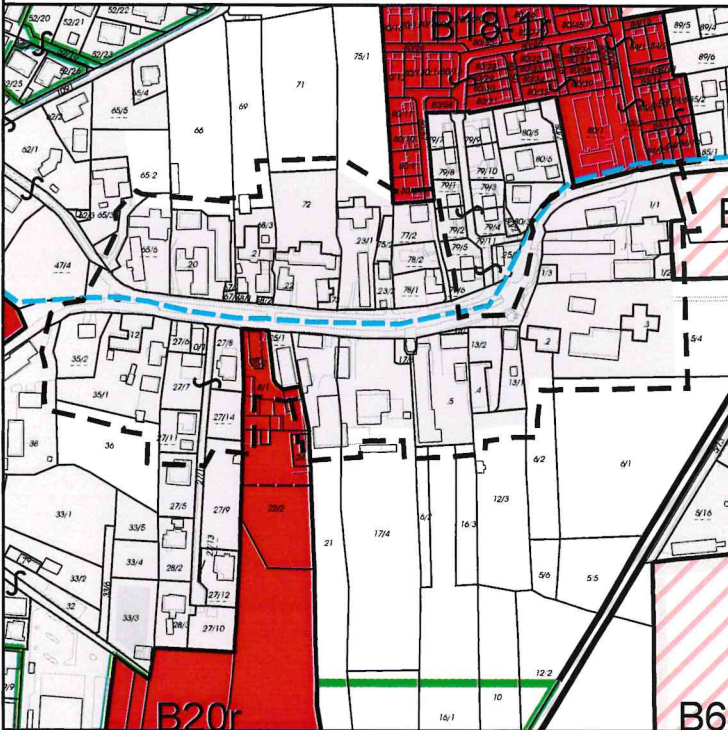
Es wird daher, um die Zielsetzungen der Gemeinde sicherzustellen, das Inkrafttreten der Bausperreverordnung mit Kundmachung (Anschlag an der Amtstafel) festgelegt.

Es bedarf keiner Aufhebung dieser Verordnung, da diese ex-lege (mit Inkrafttreten der betreffenden Verordnungen) außer Kraft tritt.


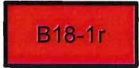


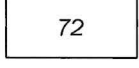
Plandarstellung zur Bebauungsplanzonierungsänderung, FWP VF lfde. Nr. 1.31

Flächenwidmungsplan - Änderung
 Änderung der Bebauungsplanzonierung, Verfahrensfall lfd. Nr. 1.31
 "BLZO-Änderung Hauptstraße Pirka"
 IST- / SOLL-Darstellung

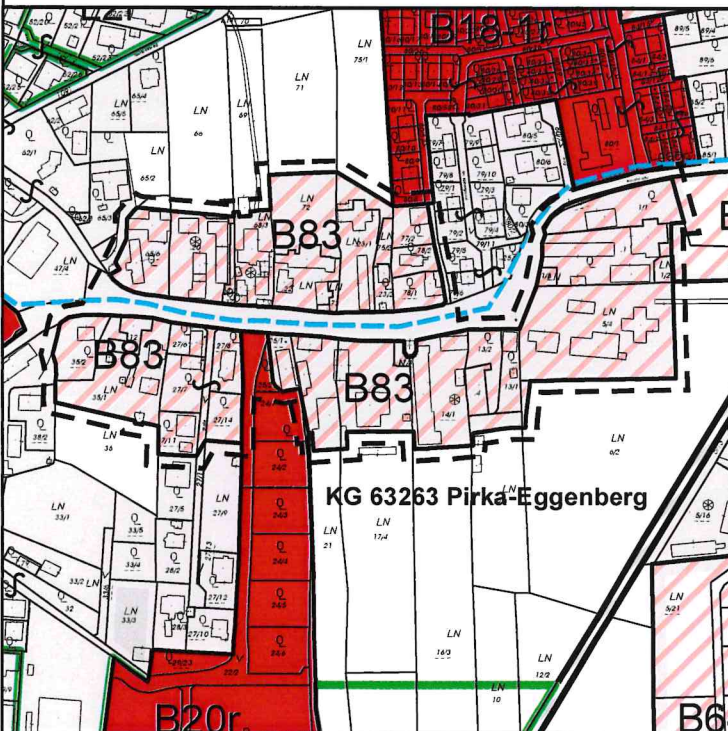
IST: Rechtsbezug: StROG 2010, LGBl. Nr. 61/2017



Legende:

-  Geltungsbereich
-  **B18-1r** Bebauungsplan Bestand mit fortlaufender Nummerierung -1 (Nr. Änderung) r (rechtswirksam), a (anpassungsbedürftig)
-  **B83** Bebauungsplan erforderlich (Neufestlegung) mit fortlaufender Nummerierung der Anschließungsgebiete
-  **L2r** Räumliches Leitbild - L2r Räumliches Leitbild für Bauland - Reine Wohngebiete inkl. Entwicklungspotenziale und Sanierungsgebiete, GZ: 205RL15
-  **72** Grundstücke gem. DKM mit Grundstücksnummer (IST-Stand: 01.04.2017) (Soll-Stand: 01.10.2025)

SOLL: Rechtsbezug: StROG 2010, LGBl. Nr. 20/2026



Planverfasser

Gemeinde



Planverfasser:

Ingenieurbüro für
Raumplanung und Raumordnung

Mag. Gernot Paar, MSc
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
 Tel: 0316/833170
 E-Mail: office@pumpernig.at
 www.pumpernig.at


**Pumpernig
 & Partner**

GZ: 082FK26
 Datum: 20.03.2026
 Bearb.: Pa/BI

M = 1:5 000



L:\02 - Workbench-GIS\01 - ArcGIS-ArcView\Gemeinden\Seiersberg-Pirka\Änderungen
 \BLZ_zu_F131_Seiersberg_Pirka.mxd