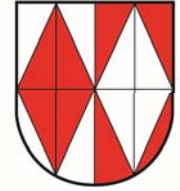


# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00



## REVISION FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 1.00

# MARKTGEMEINDE

# ADMONT

23.02.2023



## STUFENBAU in der RAUMORDNUNG

### ➤ **Überörtliche** Raumordnung

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010

Landesentwicklungsprogramm

Regionales Entwicklungsprogramm REPRO 2016

### ➤ **Örtliche** Raumordnung

Örtliches Entwicklungskonzept ÖEK

Flächenwidmungsplan FWP

Bebauungsplan

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ÖEK

Das örtliche Entwicklungskonzept ist **d a s** strategische Planungsinstrument, welches die raumrelevanten Zielvorstellungen der Gemeinde aufzeigt.

Planungshorizont: 15 Jahre

## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN FWP

### NUTZUNGSARTEN

- Bauland
  - Vollwertiges Bauland
  - Aufschließungsgebiet
  - Sanierungsgebiet
  
- Verkehrsfläche
  
- Freiland

Planungshorizont: 10 Jahre

## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN FWP

- § 3 Abs. 1 Z. 2 Stmk. ROG 2010 / **Raumordnungsgrundsätze**:  
*Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung eines **sparsamen Flächenverbrauches** [...] zu erfolgen.*
- § 2 Abs. 6 Z. 2 REPRO 2016 / Ziele und Maßnahmen:  
*[...] Folgende Grundsätze sind bei der Wohnbauland-Bedarfsberechnung einzuhalten:*

*Zugrundelegung eines Maximalwertes von **800 m<sup>2</sup>** für die durchschnittliche Fläche von Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser*

## WARUM?

- Gemeinde darf nur **begrenzt Bauland** ausweisen
- u.a. abhängig von **Bevölkerungsentwicklung**  
(Einwohnerzahl, Haushalte, Zentralörtlichkeit)
- Baulandhortung → Bauland **in der Praxis nicht verfügbar**
- Blockade → Verhinderung der Entwicklung **von innen nach außen**
- Stmk. ROG - Novelle 2002
- **Gesetzliche Verpflichtung** durch das Land Steiermark
- Vollzug durch die Gemeinde

## WER IST BETROFFEN ?

- **Unbebaute** Grundstücke
- Wohnen Rein, Wohnen Allgemein, Kerngebiet, Kurgebiet, Erholungsgebiet, Zweitwohnsitzgebiet, Dorfgebiet **außerhalb** einer Geruchszone
- **zusammenhängend** ab 1.000 m<sup>2</sup> → **Verpflichtung!**
- bis 1.000 m<sup>2</sup> → bei Neuausweisung
- im Eigentum eines Grundeigentümers  
(Anm.: bedeutet auch Miteigentümerschaft oder juristische Person!)

## AUSNAHMEN

- Grundstücke in der Verfügbarkeit von **Gemeinden**
- Grundstücke in der Verfügbarkeit von **gemeinnützigen Wohnbauträgern**
- Dorfgebiet innerhalb einer Geruchszone
- KANN – Bestimmung (Gleichbehandlung!)  
**Gewerbegebiet, Industriegebiet 1 u. 2, Gebiete für Einkaufszentren 1 u. 2**  
Ausnahme: Erforderliche Flächen zur Erweiterung bestehender Betriebe



## ALTERNATIVEN

- **Privatwirtschaftliche Maßnahme** nach § 35 Stmk. ROG 2010

**ANBOT** an Gemeinde → **freiwillig!**

(Die Gemeinde kann ein Anbot nur **vorbehaltlich nachgewiesener Lastenfreistellung** durch einen aktuellen Grundbuchsauszug annehmen!)

- **Bebauungsfrist** nach § 36 Stmk. ROG 2010

## PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHME ANGEBOT

### Wesentliche Inhalte:

Fläche und Widmung des Grundstückes

Veräußerungsbereitschaft → **freiwillig!**

Preis

Geltungszeitraum des Vertrages

Überbindungsverpflichtung an Dritte und Rechtsfolgen

→ **Gleichbehandlung!**

→ Mustervorlagen vom Land Steiermark (derzeit in Überarbeitung)

## PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHME ANGEBOT / VERÄUSSERUNGSINTERESSE

- Frist von **3** Jahren, um selbst zu veräußern → freie Preisgestaltung
- anschließend **7** Jahre Zeit für die Gemeinde das **Angebot** einzulösen (m<sup>2</sup> - Preis fix); solange die Gemeinde die Option nicht zieht, kann frei verkauft werden
- Wenn nicht veräußert wird und die Gemeinde das Angebot nicht einlöst, bleibt das Bauland **ohne weitere Konsequenz** bestehen. Im Rahmen der nächsten Revision wird wieder mobilisiert.
- Bei Veräußerung an Dritte ist ein Rohbau innerhalb von 3 Jahren zu errichten, sonst der Dritte (**Käufer**) die Raumordnungsabgabe zu **bezahlen** hat → **Überbindung an den Käufer!**

## PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHME ANGEBOT / EIGENBEDARF

- Frist von bis zu **10** Jahren, um selbst zu bauen oder zu veräußern  
→ freie Preisgestaltung
- anschließend **2** Jahre Zeit für die Gemeinde das **Angebot** einzulösen (m<sup>2</sup> - Preis fix); solange die Gemeinde die Option nicht zieht, kann frei verkauft werden
- Wenn nicht veräußert wird und die Gemeinde das Angebot nicht einlöst, bleibt das Bauland **ohne weitere Konsequenz** bestehen. Im Rahmen der nächsten Revision wird wieder mobilisiert.
- Bei Veräußerung an Dritte ist ein Rohbau innerhalb von 3 Jahren zu errichten, sonst der Dritte (**Käufer**) die Raumordnungsabgabe zu **bezahlen** hat → **Überbindung an den Käufer!**

## PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHME ANGEBOT / EIGENBEDARF

- Eigenbedarf des Eigentümers
- Eigenbedarf des **direkten** Nachkommens des Eigentümers (**in gerader Linie**)
  
- Eigenbedarf innerhalb eines Zeitraumes von **10 Jahren**
- Nachkomme muss innerhalb der Laufzeit ein **baufähiges Alter** erreichen

## PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHME

- Die Gemeinde kann ein Anbot nur vorbehaltlich nachgewiesener Lastenfreistellung durch einen **aktuellen Grundbuchsauszug** annehmen!
- Bücherliche **Belastungs- und Veräußerungsverbote**  
→ **Mitunterfertigung** durch den Buchberechtigten!
- **Weitergabe** der so erhaltenen Grundstücke durch die Gemeinde innerhalb von **20 Jahren ohne Gewinn**

## BEBAUUNGSFRIST

- Dauer der Frist: **5** Jahre
- → Leistung einer **Raumordnungsabgabe**
- → Entschädigungslose **Rückführung ins Freiland**,  
sofern mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar (in Randlagen!)
- Grundeigentümer ist schriftlich über Festlegung der Frist zu benachrichtigen!

## BEBAUUNGSFRIST

→ Sofern **kein Rohbau** im Sinne der Widmung innerhalb der Frist errichtet:

- **Raumordnungsabgabe:**

Berechnungsgrundlage = der von der **Statistik Austria** für die Gemeinde bekanntgegebene **Baugrundstückpreis/m<sup>2</sup>** zu diesem Zeitpunkt

Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt **2 %** des Produktes aus Baugrundstückpreis/m<sup>2</sup> und der zu mobilisierenden Grundstückfläche

- **Annahme:**

Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>
Grundstückspreis:	65 € / m <sup>2</sup>
1.000 m <sup>2</sup> x 65 €	= 65.000 €
davon 2%	= <b>1.300 € / Jahr</b>



## BEBAUUNGSFRIST

- Beginn der Abgabepflicht mit dem Tag des fruchtlosen Fristablaufes (nach 5 J.)  
Ende der Abgabepflicht mit der nachweislichen Fertigstellung eines Rohbaus
- Gleichzeitig mit der Erlassung des 1. Abgabenbescheides ist der Grundeigentümer über die Möglichkeit einer **Grundeinlöse** zu informieren
- Der Grundeigentümer kann der Gemeinde das Grundstück **innerhalb eines Monats** zum Kauf anbieten
- Bei **Nichtannahme** des Angebotes muss die Möglichkeit des **Grundstückwerbes durch Dritte** für mindestens vier Wochen **ortsüblich kundgemacht** werden

## BEBAUUNGSFRIST

- Mitteilung innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Einlangen des Angebotes, ob Gemeinde oder eine dritte Person das Grundstück erwerben will
- **Mit der Annahme des Angebotes** durch die Gemeinde oder einer von der Gemeinde namhaft gemachten dritten Person **endet die Abgabepflicht**

## BEBAUUNGSFRIST

**Koppelung der Höhe der Abgabe mit den ortsüblichen Grundstückspreisen:**

Die von der **Statistik Austria** zur Verfügung gestellten **Durchschnittswerte** für Baugrundstücke beziehen sich auf unbebaute Grundstücke, die zum Zwecke der Bebauung von **Privatpersonen** gekauft werden. Die Abgrenzung erfolgt anhand von Informationen über erfolgte Bautätigkeit nach dem Grundstücksankauf aus dem Gebäude- und Wohnungsregister. Für die Grundstücke gibt es keine Kategorisierung, aber eine **Gliederung nach Gemeinden**. Für alle Gemeinden sind die Durchschnittspreise direkt der **Tabelle** zu entnehmen. Jeweils **im Juni** werden auf der Datenbasis der vergangenen 4 Jahre die durchschnittlichen Grundstückspreise ermittelt.

## BEBAUUNGSFRIST

- Sofern **kein Rohbau** im Sinne der Widmung innerhalb der Frist errichtet:
- Entschädigungslose **Rückführung ins Freiland**,  
sofern mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar (in Randlagen!)
  - Beschluss über Rückwidmung durch Gemeinderat (ohne Verfahren nach § 38)
  - Binnen 2 Wochen kundzumachen
  - **Rückführung in Bauland** innerhalb von **5** Jahren ab dem Tag der Rechtskraft der Rückwidmung ist **unzulässig**, sofern nicht ein öffentliches Interesse besteht

## BEBAUUNGSFRIST

- **Ausnahme** hinsichtlich der **Fälligkeit** im Rahmen der **Land- und Forstwirtschaft** gem. § 36 Abs. 6
  - **Aufschub** bis zum Verkauf des Grundstückes
  - Gilt nicht bei Verpachtung!

## BEBAUUNGSFRIST

- Raumordnungsabgabe | **Zweckgebundene Verwendung:**
- zur Baulandbeschaffung
- zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen
- für die Schaffung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen
- für die Erstellung von Bebauungsplänen
- für die Verbesserung der Nahversorgung
- und dergleichen

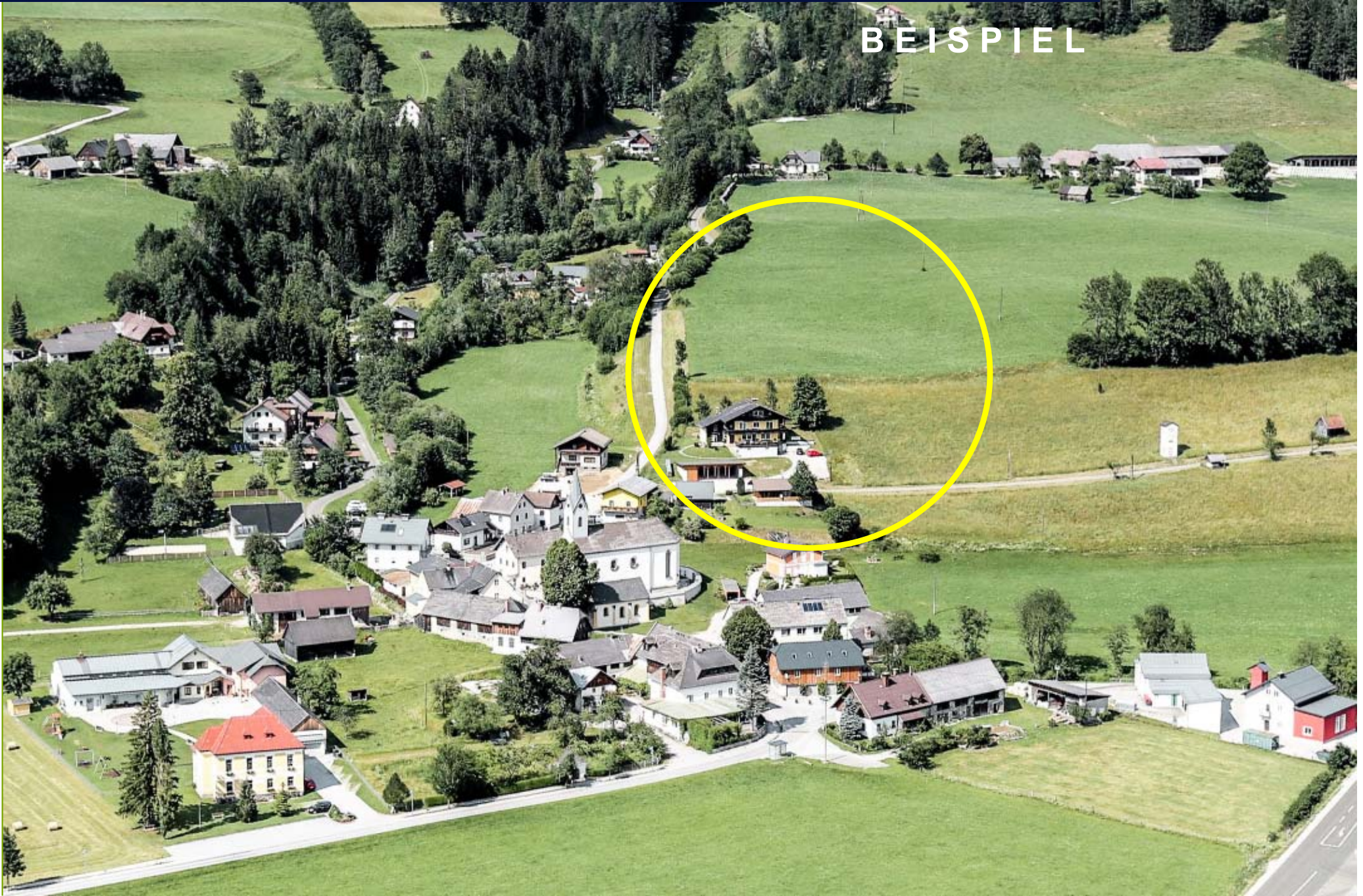
## FRISTENLAUF - AB WANN?

- Beginn der Frist **ab Rechtskraft Flächenwidmungsplan** bzw.
- Beginn der Frist **ab Rechtskraft** eines allfälligen **Bebauungsplanes** bzw.
- Falls nicht ausschließlich der Grundeigentümer zur Herstellung der Baulandvoraussetzungen verantwortlich ist, beginnt die Frist mit Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes
- Aufschließungserfordernisse, die vom Grundeigentümer / Bauwerber zu erfüllen sind (exemplarisch):
  - Objektseitige Hochwasserschutzmaßnahmen
  - Objektseitige Lärmschutzmaßnahmen
  - Innere Erschließungsstraße
  - und dergleichen

# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00

BEISPIEL

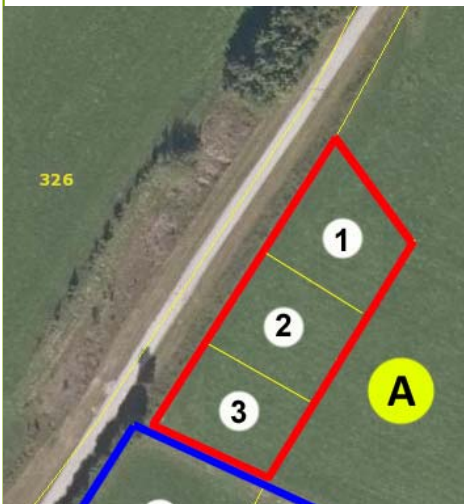
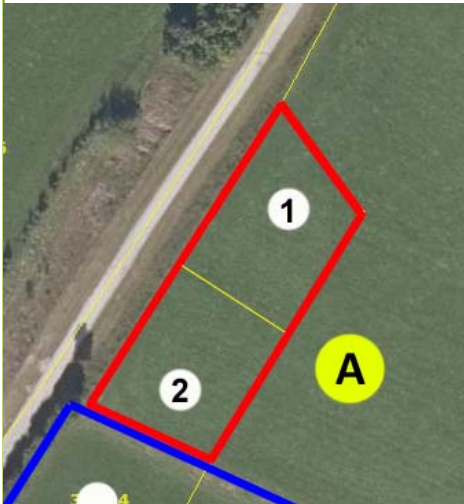




# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00

## BEISPIEL

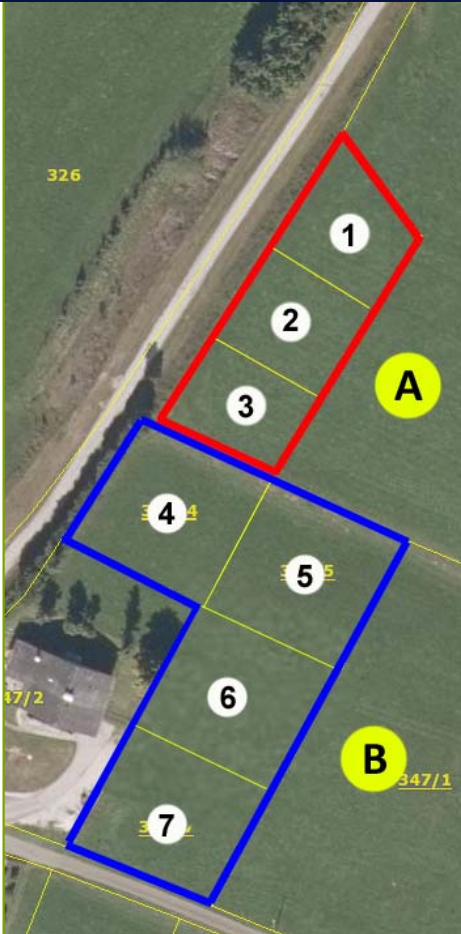


- Bebauungsplan soll auf Antrag der Grundeigentümer A erstellt werden
- Grundstücksgröße von Grundeigentümer A gesamt **2.100 m<sup>2</sup>**
- Grundeigentümer A beantragt die Aufteilung in 2 Parzellen zu je **1.050 m<sup>2</sup>**  
→ Teilungsbewilligung **unzulässig**  
→ **Widerspruch** zu ...
- ... § 3 Abs. 1 Z. 2 Stmk. ROG 2010 / **Raumordnungsgrundsätze**:  
*Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung eines **sparsamen Flächenverbrauches** [...] zu erfolgen.*
- ... § 2 Abs. 6 Z. 2 REPRO 2016 / Ziele und Maßnahmen:  
*[...] Folgende Grundsätze sind bei der Wohnbaulandbedarfsberechnung einzuhalten:*  
  
*Zugrundelegung eines Maximalwertes von **800 m<sup>2</sup>** für die durchschnittliche Fläche von Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser*  
  
→ Teilung in 3 Parzellen zu je **700 m<sup>2</sup> < 800 m<sup>2</sup>**

# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00

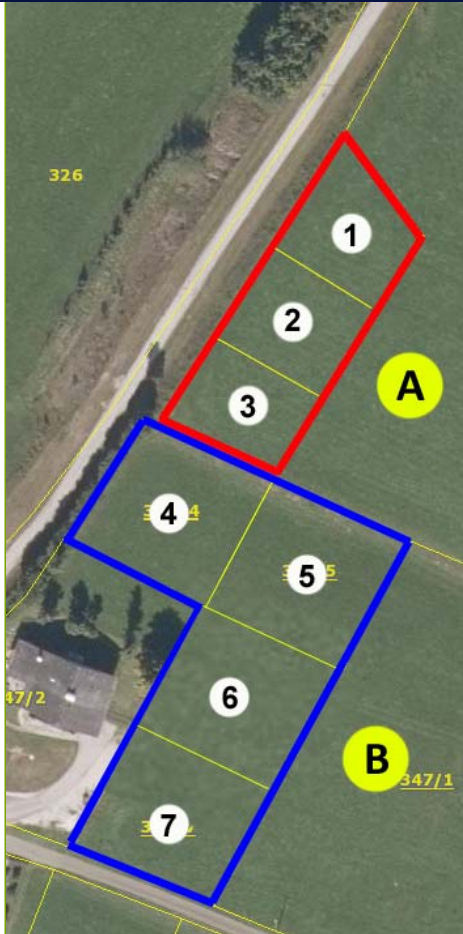
## BEISPIEL



- Grundeigentümer A: 2.100 m<sup>2</sup>
- Teilfläche 1 Freilandrückführung beantragt
- Teilfläche 2 Freilandrückführung beantragt
- Teilfläche 3 Bebauungsfrist, da keine privatwirtschaftliche Maßnahme gewünscht
- Grundeigentümer B: 3.200 m<sup>2</sup>
- Teilfläche 4 Eigenbedarf
- Teilfläche 5 Eigenbedarf
- Teilfläche 6 Gemeinde zieht Option → Kauf durch Dritten
- Teilfläche 7 Gemeinde zieht Option nicht
- Annahme: Bebauungsplanverpflichtung aufgrund der Sichtexposition

# BAULANDMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00



- **Grundeigentümer A / Teilflächen 1 u. 2 / 1.400 m<sup>2</sup>**

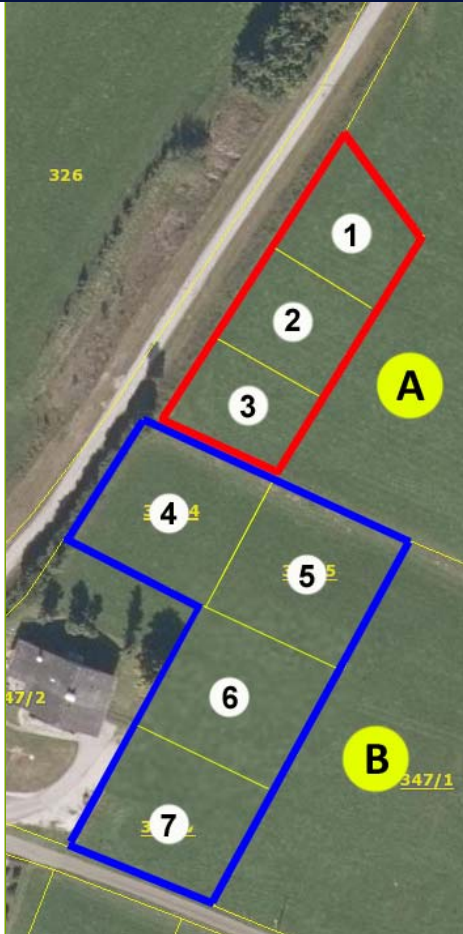
Randlage → Freilandrückführung mit ÖEK daher vereinbar  
Verbleib im ÖEP als Gebiet mit baulicher Entwicklung

**Rückführung in Bauland innerhalb der nächsten 5 Jahre ausgeschlossen!**

- Nachlass → Aufteilung auf 3 Erben
- 5 Jahre später / **Fall 1:** Teilfläche 2 soll ins Bauland:
  - Teilflächen 3 – 7 überwiegend bebaut, vorausgesetzt
  - Möglichkeit der **zivilrechtlichen Vereinbarung** gem. § 43 Stmk. ROG 2010
  - **Rohbau innerhalb von 3 Jahren**, andernfalls 2% Raumordnungsabgabe
- 5 Jahre später / **Fall 2:** Teilfläche 1 soll ins Bauland, Teilfläche 2 nicht:
  - **unzulässig**, da im Widerspruch zu § 3 Abs. 1 Z. 2 Stmk. ROG 2010 zum Raumordnungsgrundsatz: [...] **Entwicklung von innen nach außen** [...]

# BAULANDMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00



- **Grundeigentümer A / Teilfläche 3 / 700 m<sup>2</sup>**

Bebauungsfrist BF, da keine privatwirtschaftliche Maßnahme gewünscht

01. Juli 2024: BF beginnt ab Rechtskraft des Bebauungsplanes zu laufen

01. Juli 2029: 5 Jahre später ist noch kein Rohbau errichtet

02. Jänner 2030: 1. Abgabenbescheid (aliquoter Anteil ab Juli)  
ergeht mit dem Hinweis auf die Möglichkeit der Grundeinlöse

In der Folge jährlich 2% Raumordnungsabgabe:

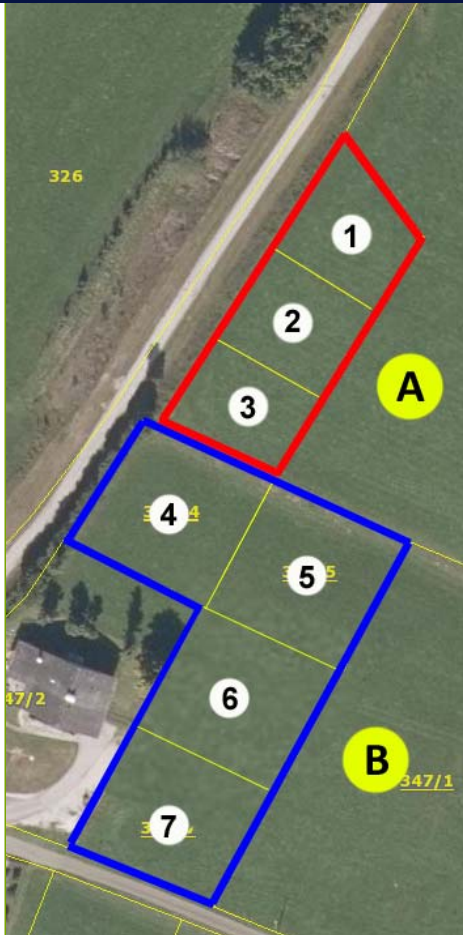
700 m<sup>2</sup> Gst.größe x 65 € Gst.preis lt. Statistik Austria = 45.500 €  
davon 2% = 910 / Jahr

**Ende** der Abgabepflicht mit der nachweislichen Fertigstellung eines **Rohbaus**

Sofern Teilflächen 3 – 7 nicht bebaut sind, können 1 und 2 nicht zurück ins Bauland  
**Blockade** → Verhinderung der Entwicklung von innen nach außen!

# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00



- **Grundeigentümer B / Anbot mit EIGENBEDARF**

4 köpfige Familie:

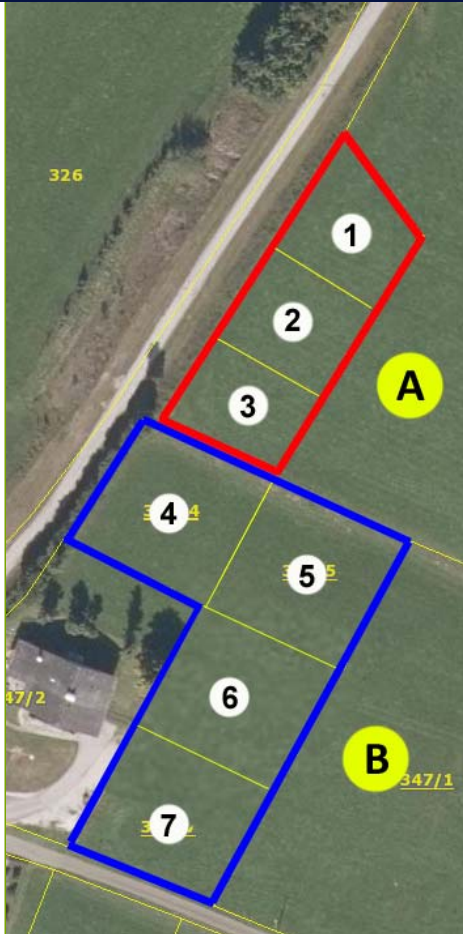
- Mann alleiniger Grundeigentümer der Parzellen 4 – 7
- Frau nicht im Besitz; schwanger
- Sohn 15 Jahre alt
- Tochter 6 Jahre alt
- Geschwister / Nichten/Neffen

- Eigenbedarf des Eigentümers
- Eigenbedarf des **direkten** Nachkommens des Eigentümers (**in gerader Linie**)
- Eigenbedarf innerhalb eines Zeitraumes von **10 Jahren**
- Nachkomme muss innerhalb der Laufzeit ein **baufähiges Alter** erreichen

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| • Mann                         | Eigenbedarf für <b>Teilfläche 5</b>                           |
| • Frau                         | nicht im Besitz, daher kein Eigenbedarf möglich               |
| • Ungeborenes Kind:            | Innerhalb von 10 J. nicht im baufähigen Alter                 |
| • Sohn 15 Jahre alt            | Innerhalb von 10 J. im baufähigen Alter → <b>Teilfläche 4</b> |
| • Tochter 6 Jahre alt          | Innerhalb von 10 J. nicht im baufähigen Alter                 |
| • Geschwister / Nichten/Neffen | nicht in direkter Linie, daher kein Eigenbedarf möglich       |

# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00



- **Grundeigentümer B / Teilfläche 4 / EIGENBEDARF**

- Teilfläche 4: Annahme, dass Rohbau innerhalb von 10 Jahren errichtet wird  
→ erledigt
- Teilfläche 4: Annahme, dass Rohbau innerhalb von **10 Jahren nicht** errichtet wird:

Gemeinde hat **2 Jahre** Zeit um ...

... Grundstück zum vereinbarten Preis selbst zu erwerben

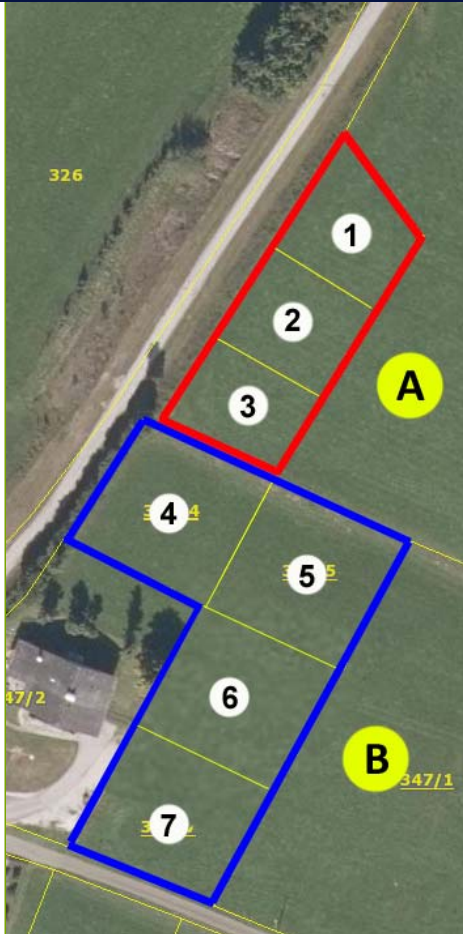
... Möglichkeit des Grundstückserwerbes zum vereinbarten Preis durch Dritte ortsüblich kundzumachen

→ Wird Anbot NICHT eingelöst,

läuft der Vertrag nach in Summe **12 Jahren** aus!

# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00

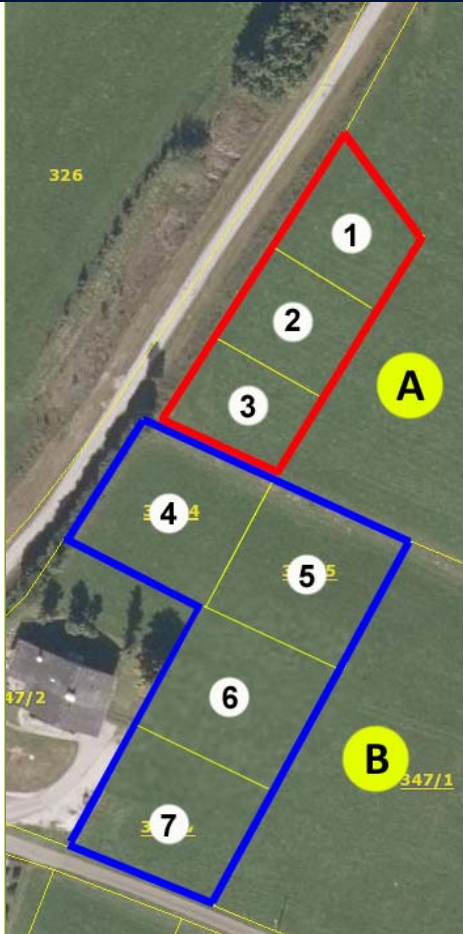


- **Grundeigentümer B / Teilfläche 5 / EIGENBEDARF**
- Teilfläche 5: Trotz Anmeldung von Eigenbedarf wird das Grundstück nach 6 Jahren verkauft:

Käufer muss innerhalb von 3 Jahren Rohbau errichten, andernfalls eine Raumordnungsabgabe von 2% zu zahlen ist

# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00



- **Grundeigentümer B / Teilfläche 6 / VERÄUSSERUNGSINTERESSE**

- Teilfläche 6: Grundstück soll verkauft werden:

Frist von **3 Jahren**, um selbst zu veräußern

→ **freie Preisgestaltung!**

Grundstück wird nach 4 Jahren verkauft

→ gebundene Preisgestaltung gegenüber Gemeinde

→ gebundene Preisgestaltung gegenüber Dritten, sofern durch Gemeinde namhaft gemacht

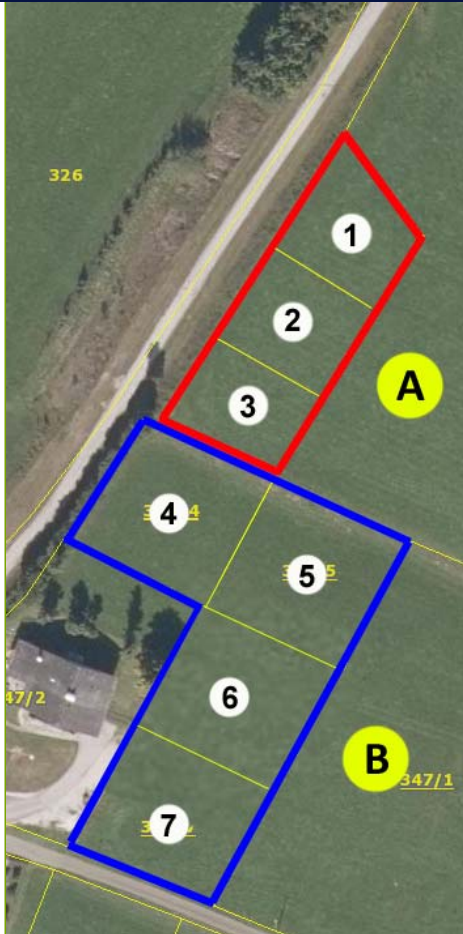
→ **Überbindung an den Käufer!**

Käufer muss innerhalb von 3 Jahren Rohbau errichten, andernfalls eine Raumordnungsabgabe von 2% zu zahlen ist



# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00



- **Grundeigentümer B / Teilfläche 7 / VERÄUSSERUNGSINTERESSE**

- Teilfläche 7: Grundstück soll verkauft werden:

Frist von **3 Jahren**, um selbst zu veräußern

→ freie Preisgestaltung!

Annahme, dass innerhalb von 3 Jahren weder ein Rohbau errichtet wurde noch verkauft ist:

Gemeinde hat **7 Jahre** Zeit um ...

... Grundstück zum vereinbarten Preis selbst zu erwerben

... Möglichkeit des Grundstückserwerbes zum vereinbarten Preis durch Dritte ortsüblich kundzumachen

→ Wird Anbot NICHT eingelöst,

läuft der Vertrag nach in Summe **10** Jahren aus!

→ **ANNAHME**: Teilflächen 6 und 7 sind nicht bebaut und damit zusammenhängend größer als 1.000 m<sup>2</sup>, dann neue Bauland-Mobilisierungsmaßnahme im Rahmen der nächsten Revision

### PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHME

## VERÄUSSERUNGSINTERESSE

Rechtskraft Flächenwidmungsplan  
ggf. Rechtskraft Bebauungsplan  
ggf. Rechtskraft Aufschließungsgebiet, sofern nicht Grundeigentümer zur Herstellung der  
Baulandvoraussetzungen zuständig ist

Frist von **3 Jahren**, um selbst zu  
veräußern  
→ freie Preisgestaltung!

Verkauf an Dritte

3 Jahre bis  
Rohbaufertigstellung

andernfalls

2% Raumordnungsabgabe / Jahr

Option der Gemeinde  
**7 Jahre** \*)  
m<sup>2</sup> - Preis fix

Fristende / nicht mobilisiert / Neue Baulandmobilisierungs-  
Maßnahme im Rahmen der nächsten Revision

\*) Mustervorlagen vom Land Steiermark derzeit in Überarbeitung

## PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASZNAHME

### EIGENBEDARF

Rechtskraft Flächenwidmungsplan  
ggf. Rechtskraft Bebauungsplan  
ggf. Rechtskraft Aufschließungsgebiet, sofern nicht Grundeigentümer zur Herstellung der  
Baulandvoraussetzungen zuständig ist

**10 Jahre** Eigenbedarf

Verkauf an Dritte

3 Jahre bis  
Rohbaufertigstellung

andernfalls

2% Raumordnungsabgabe / Jahr

Option der Gemeinde

**2 Jahre**  
m<sup>2</sup> - Preis fix

Fristende / nicht mobilisiert / Neue Baulandmobilisierungs-  
Maßnahme im Rahmen der nächsten Revision

# BAULANDBMOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00

## BEBAUUNGSFRIST von 5 Jahren

Keine Bebauung im Sinne der widmungsgemäßen Nutzung  
nach Ablauf von 5 Jahren

Sanktionsfolgen

vorübergehende  
entschädigungslose  
Rückführung ins Freiland

Vereinbarkeit mit ÖEK  
vorausgesetzt (in Randlagen)

Wiederaufnahme im Bauland  
frühestens nach 5 Jahren

Verbleib im Bauland  
2% Raumordnungsabgabe / Jahr

Hinweis auf Möglichkeit der  
Grundeinlöse mit  
1. Abgabenbescheid

Ende der Abgabepflicht

- mit Fertigstellung Rohbau durch Grundeigentümer
- oder mit Annahme Anbot zur Grundeinlöse

# BAULANDBOBILISIERUNG

Revision des Flächenwidmungsplanes 1.00

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

