



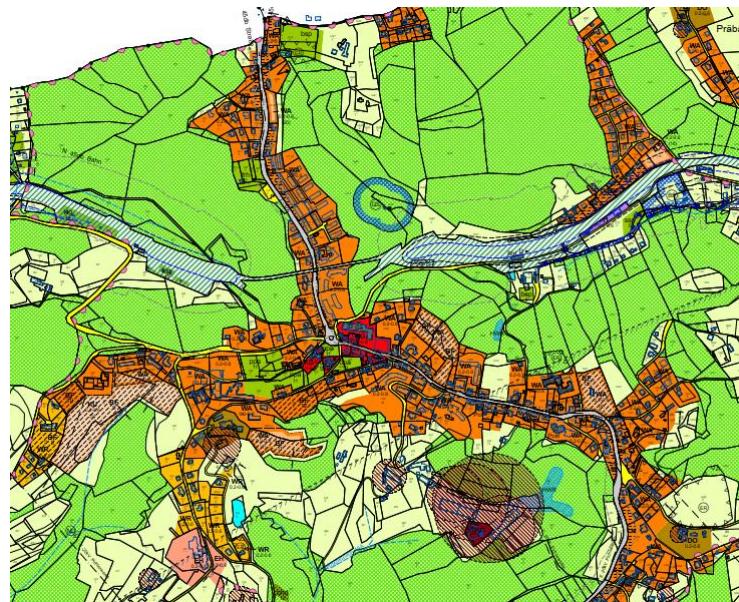
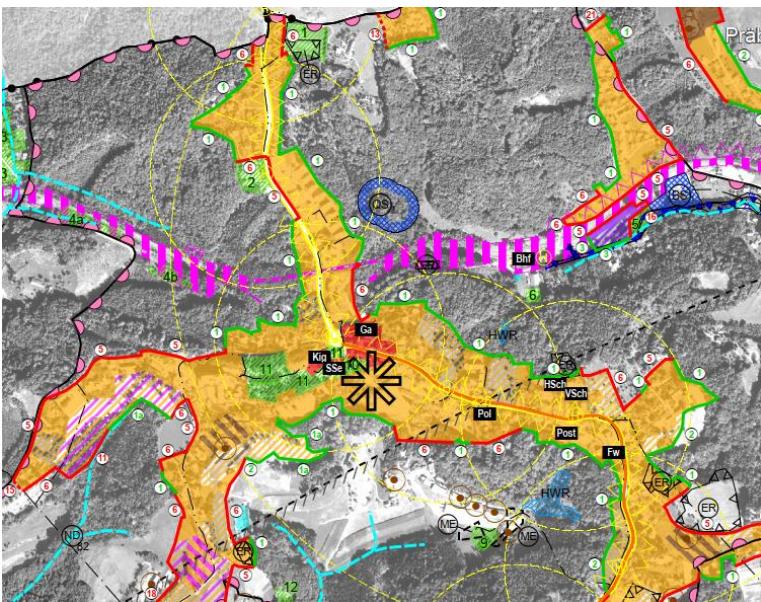
Marktgemeinde Laßnitzhöhe

**Infoabend „Baulandmobilisierung“
im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes 5.0**

LASSNITZHÖHE

Geltende Rechtsgrundlagen

- Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) 4.0 idgF
 - Flächenwidmungsplan (FWP) 4.0 idgF
 - Jeweils Rechtskraft **2011**



REVISION 5.0

Verfahrensstand

- Abfrage der Planungsinteressen
- Bestandsaufnahme
- Vorabstimmungen im Gemeinderat
- Ausarbeitung Vorentwürfe
- Erhebung und Analyse der unbebauten Flächen

Infoabend 12.02.2025

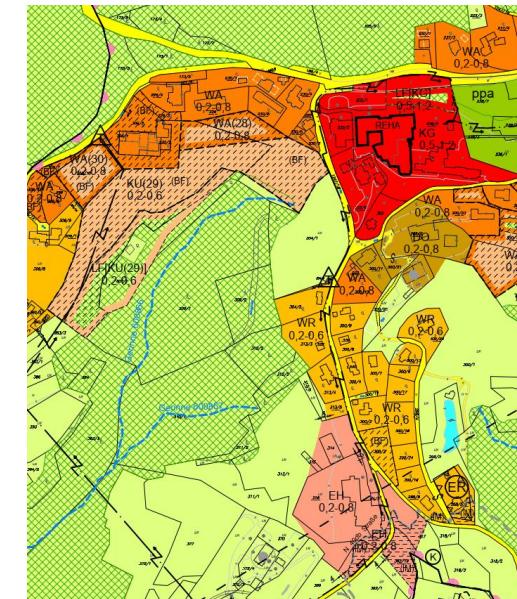


RECHTSGRUNDLAGE

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG)

§34 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik - Baulandmobilisierung

- *Revision oder Änderung des Flächenwidmungsplanes*
- Baugebietskategorie:
 - Kerngebiet
 - Wohngebiet (Allgemeines / Reines)
 - Dorfgebiet
 - Kurgebiet
 - Erholungsgebiet
- **Unbebaute / zusammenhängende
Grundstücke eines Eigentümers > 1.000 m²**



Bebauungsfristen / Privatwirtschaftliche Maßnahmen

RECHTSGRUNDLAGE

§34 – Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Festlegung hat zu erfolgen für unbebaute

- **Bestehende Baulandflächen**
- **Neu ausgewiesene Baulandflächen (Baulandwünsche)**



Warum?

- Baulandüberschuss / Baulandleichen \leftrightarrow **einfacher Baulandbedarf**
- Mobilisierung des Baulandes = widmungsgemäß Nutzung

Baulandreserve (ausgewiesenes, unbebautes Wohnbau Land)

Baulandbedarf (errechneter Wohnbau Landbedarf $\times 2$)

< 1

RECHTSGRUNDLAGE

§36 – Bebauungsfrist

- Festlegung von **5 Jahren**
- **Beginn Fristenlauf** ab
 - Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes oder
 - Rechtskraft des Bebauungsplanes (wenn erforderlich)
- Bei **Fristenablauf** (kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes fertiggestellt)
 - Leistung einer **Raumordnungsabgabe** oder
 - Ausweisung als **Freiland** (Baulandrückführung)

Festlegung hat jetzt im Flächenwidmungsplan 5.0 zu erfolgen



RECHTSGRUNDLAGE

§36 – Bebauungsfrist - Fristenablauf

Raumordnungsabgabe

- **pro Jahr:** 2% von Baugrundstückspreis/m² x Grundstücksfläche
- Baugrundstückspreis von Statistik Austria (Festlegung je Gemeinde)
- Bsp.: 2.000 m² x € 143,40 = € 286.800 → 2 % = **€ 5.736 / Jahr**

Freilandausweisung

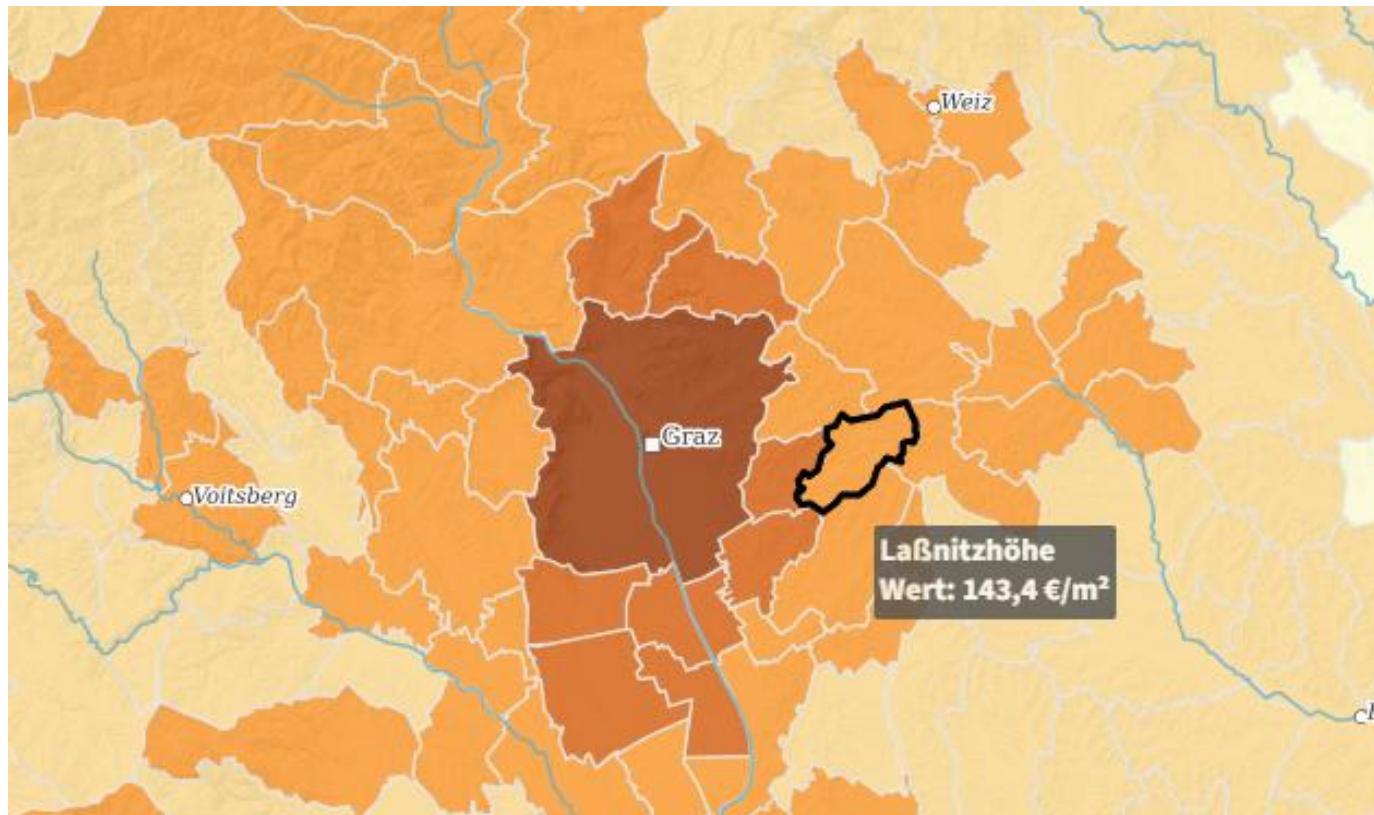
- Beschluss durch den Gemeinderat
(für dezentrale Bereiche in Randlagen möglich)



BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Statistik Austria – durchschnittlicher Baugrundstückspreis 2019 – 2023

Laßnitzhöhe: **143,40 €/m²** (wird jährlich angepasst)



RECHTSGRUNDLAGE

Raumordnungsabgabe

- **Beginnt mit Tag des Fristablaufes**
- **Endet mit Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes**
- **Abgabenbescheid + Information über mögliche Grundeinlöse**
 - Eigentümer kann der Gemeinde innerhalb eines Monats das Grundstück zum Kauf anbieten
 - Gemeinde kann Grundstück kaufen oder hat die Möglichkeit des Grundstückserwerbs durch Dritte kundzumachen
 - Innerhalb von 6 Monaten hat Gemeinde mitzuteilen, ob das Grundstück durch sie oder eine dritte Person erworben wird
 - Durch Annahme des Anbotes endet die Abgabepflicht

Raumordnungsabgabe = ausschließliche Gemeindeabgabe

RECHTSGRUNDLAGE

Raumordnungsabgabe - Ausnahmen

Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung

- eigenbewirtschaftete Fläche oder
- landwirtschaftliche Fläche unmittelbar an Hoflage angrenzt
- **Flächen dürfen nicht verpachtet sein**
- Grundeigentümer nicht selbst die Baulandausweisung angeregt hat

→ Raumordnungsabgabe erst fällig mit

- Verkauf des Grundstückes oder
- bei Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes

→ **ACHTUNG:**

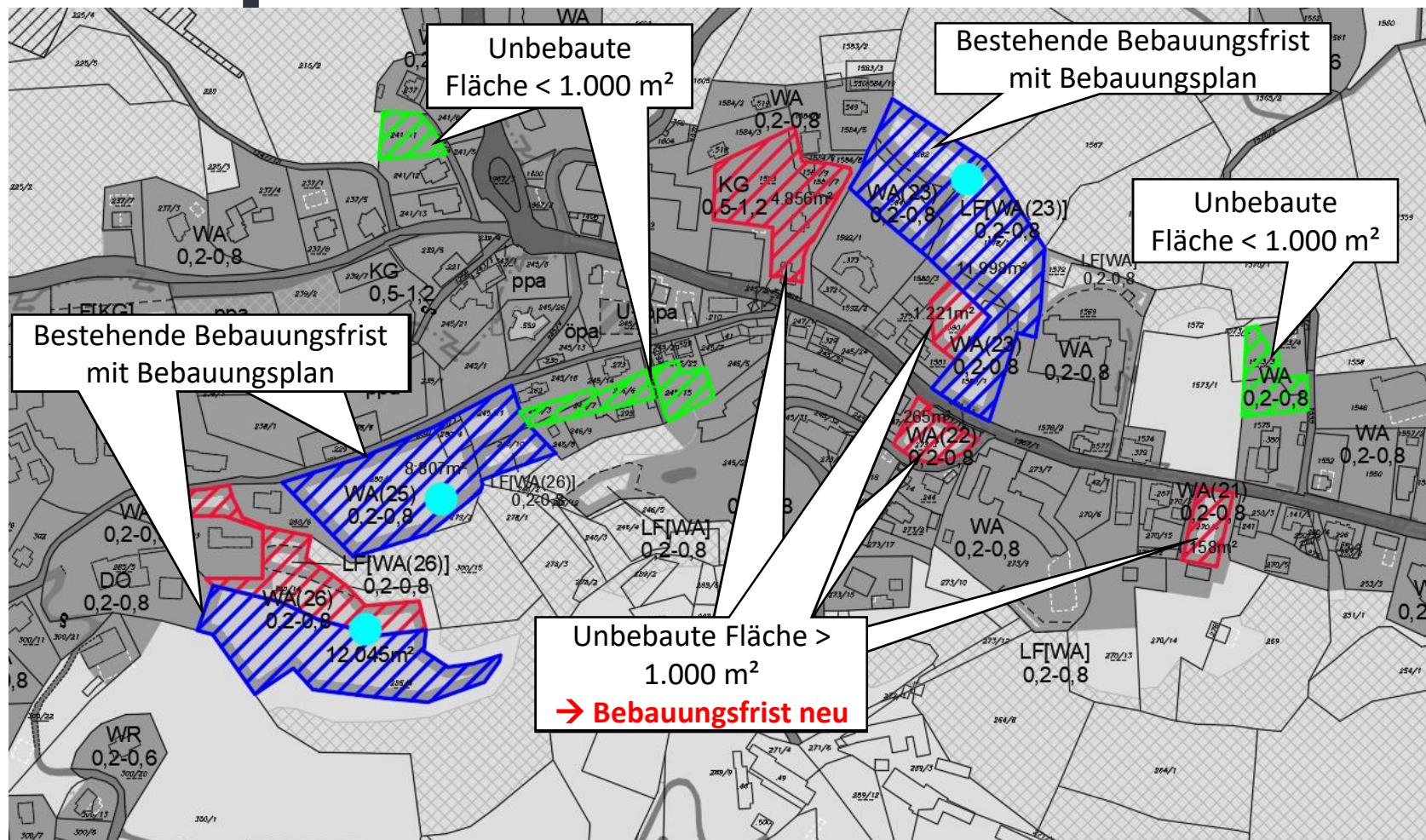
- Lediglich Verschiebung der Fälligkeit der Abgabe auf späteren Zeitpunkt
- muss dann zur Gänze geleistet werden

RECHTSGRUNDLAGE

§36 – bestehende Bebauungsfristen – Investitionsabgabe

- im FWP 4.0 (2011) **18 Bebauungsfristen** festgelegt – StROG 1974
 - Festlegung „**Investitionsabgabe**“ (€1 / m² / Jahr) für zusammenhängende unbebaute Flächen > 3.000 m²
 - **Einhebung ab 2023 - Gemeinde verzichtet!**
-
- FWP 5.0 neue Rechtsgrundlage – StROG 2010
 - Bebauungsfristen neu festzulegen
 - nach Rechtskraft FWP 5.0 → **Raumordnungsabgabe nach 5 Jahren**

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE



MÖGLICHKEITEN

- Bebauung des betroffenen Grundstückes
 - Verkauf/Tausch des Grundstückes – Bedarf in der Nachbarschaft?
 - Teilung des Grundstückes (jeweils unter 1.000 m²) und Aufteilung auf unterschiedliche Eigentümer
 - Verkleinerung der Baulandfläche auf unter 1.000 m²
 - Antrag auf Freilandausweisung (nur in Randbereichen möglich
<-> Übereinstimmung mit ÖEK!)
- **Achtung:** es gibt keine Garantie für eine spätere Baulandausweisung

ACHTUNG: wenn Bebauungsfrist einmal festgelegt ist, ist diese bei nachträglichen Teilungen weiterzuführen

WEITERE VORGEHENSWEISE

- bei geänderten Grundlagen
 - Neuteilung
 - Bebauung
 - Eigentümerwechsel
- > Gemeinde informieren!**

- Auflage Sommer 2025 (mindestens 8 Wochen)
- Grundeigentümer von festgelegten Bebauungsfristen sind zu benachrichtigen



**MALEK
HERBST**

Raumordnung

MALEK HERBST
Raumordnungs GmbH
Körösistraße 17
A-8010 Graz

T +43(0)316 681 440 F-33
office@malekherbst.com

DI Sylvia Vorstandlechner

12.02.2025