Vertragsraumordnung in der Praxis Steiermark

Mag. Christine Schwaberger
Ing. Konsulentin für Geographie

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Inhalte

- Rechtliche Grundlagen in der Steiermark – spezifische Inhalte
- Praxis in den Gemeinden – Einbindung von Juristen – Kontrolle vom Land
- Beispiel aus der Praxis
- Herausforderungen

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (idF. LGBl. 68/2025)

Baulandmobilisierungsinstrumente §§ 34, 35, 36, StROG 2010

§ 34 StROG: Anlässlich einer Revision oder Änderung hat die Gemeinde für unbebaute Grundstücke mit zusammenhängender Fläche von 1000 m² folgendes zu treffen:

§ 35 ROG 2010 Privatwirtschaftliche Maßnahmen (Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer, Kannbestimmung) – Sanktionen Rückwidmung/Raumordnungsabgabe (nach 5 Jahren)

§ 36 ROG 2010 Bebauungsfrist (Sicherung einer Bebauung von unbebauten Grundstücken, ab 1000 m² verpflichtend) - Sanktionen Rückwidmung/Raumordnungsabgabe (nach 5 Jahren)

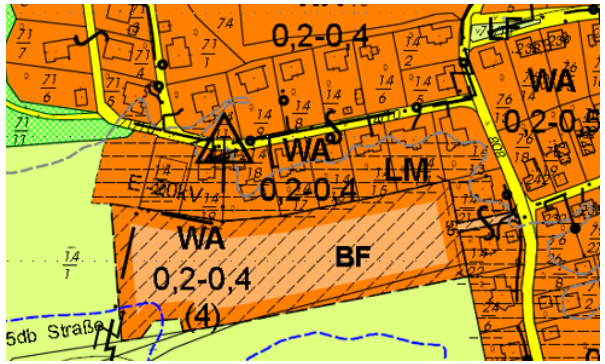
Ausnahmen: Gemeindebesitz, Gewerbe-, Industrieflächen

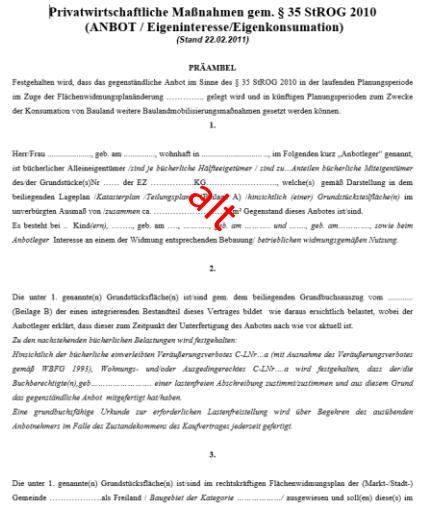
Stmk. Zweitwohnsitz- und Wohnungslehrstandsabgabegesetz (LGBl. Nr. 46/2022) – seit 31.08.2025 außer Kraft

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Praxis in den Gemeinden – Einbindung von Juristen – Kontrolle vom Land

Baulandmobilisierung





Privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 35 StROG 2010
(ANBOT / Eigeninteresse/Eigenkonsumation)
(Stand 22.02.2011)

PRÄAMBEL

Festgehalten wird, dass das gegenständliche Anbot im Sinne des § 35 StROG 2010 in der laufenden Planungsperiode im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung ..... gelegt wird und in künftigen Planungsperioden zum Zwecke der Konsumation von Bauland weitere Baulandmobilisierungsmaßnahmen gesetzt werden können.

1.

Herr/Frau ....., geb. am ....., wohnhaft in ....., im Folgenden kurz „Anbotleger" genannt, ist bücherlicher Alleineigentümer /*sind je bücherliche Hälfteeigentümer / sind zu...Anteilen bücherliche Miteigentümer* des/der Grundstücke(s)Nr ..... der EZ .....KG....., welche(s) gemäß Darstellung in dem beiliegenden Lageplan /*Katasterplan /Teilungsplan* (Beilage A) /*hinsichtlich (einer) Grundstücksfläche(n)* im unverbürgten Ausmaß von /*zusammen* ca. .....m² Gegenstand dieses Anbotes ist/sind.
Es besteht bei .. Kind(*ern*), ..., geb. am ....., ..., geb. am ..... und ....., geb. am....., *sowie beim Anbotleger* Interesse an einem der Widmung entsprechenden Bebauung/ *betrieblichen* widmungsgemäßen *Nutzung.*

2.

Die unter 1. genannte(n) Grundstücksfläche(n) ist/sind gem. dem beiliegenden Grundbuchsauszug vom ..... (Beilage B) der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet wie daraus ersichtlich belastet, wobei der Anbotleger erklärt, dass dieser zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Anbotes nach wie vor aktuell ist.
Zu den nachstehenden bücherlichen Belastungen wird festgehalten:
Hinsichtlich der bücherlich einverleibten Veräußerungsverbotes C-LNr....a (mit Ausnahme des Veräußerungsverbotes gemäß WBFG 1993), Wohnungs- und/oder Ausgedingerechtes C-LNr....a wird festgehalten, dass der/die Buchberechtigte(n),geb..... einer lastenfreien Abschreibung zustimmt/zustimmen und aus diesem Grund das gegenständliche Anbot mitgefertigt hat/haben.
Eine grundbuchsfähige Urkunde zur erforderlichen Lastenfreistellung wird über Begehren des ausübenden Anbotnehmers im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages jederzeit gefertigt.

3.

Die unter 1. genannte(n) Grundstücksfläche(n) ist/sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der (Markt-/Stadt-) Gemeinde .....als Freiland / *Baugebiet der Kategorie* ...../ ausgewiesen und soll(en) diese(s) im

alt

Abgabe konkreter Baulandwunsch vom Grundeigentümer →

- ✓ **Prüfung durch Raumplaner/Gemeinde →**
- ✓ **bei Eignung Einarbeiten in Plan →**
- ✓ **Vor Auflageverfahren Information an Eigentümer betreffend Baulandmobilisierung**
- ✓ **Bebauungsfrist Festlegung im FWP, Ersichtlichmachung des Baulandvertrages und Wortlautfestlegung findet sich im Baulandflächenbilanzplan und in Erläuterungen –**
- ✓ **Aufsichtsbehörde prüft → wenn positiv**
- ✓ **Aufsetzen des Baulandvertrages (Muster Land Steiermark oder Anwalt/Notar)**
- ✓ **Baulandvertrag unterschrieben von Grundstückseigentümer und Bürgermeister vor Endbeschluss**

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (idF. LGBl. 68/2025)

§ 43 Zivilrechtliche Vereinbarungen (Planungskostenverträge, Aufschließungs-kostenverträge, Infrastrukturkosten- und Mobilitätsverträge)

(1) Die Gemeinde kann im Rahmen der Vertragsraumordnung über die Tragung von höchstens der Hälfte der konkret zurechenbaren Planungskosten mit den Grundeigentümern für FWP-Änderungen (außerhalb einer Revision) und für die Erstellung von Bebauungsplänen Vereinbarungen abschließen

(2) Weiters Vereinbarungen über die Tragung von konkret zurechenbaren Aufschließungskosten bis zur Höhe der tatsächlichen Kosten, sofern nicht schon durch Gebühren gedeckt

(3) Zur Unterstützung der Erreichung der im ÖEK, in einem Sachbereichskonzept zum ÖEK, in einem räumlichen Leitbild, im FWP oder Bebauungsplan festgelegten Ziele und Maßnahmen (dokumentiert in einem Umweltbericht gem. § 5) für die Gemeinde oder zu Gunsten Dritter können Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen werden betreffend materielle oder finanzielle Beiträge zur Infrastruktur, Dienstbarkeit, Maßnahmen in Bereichen Mobilität oder Energieversorgung/Raumheizung, Maßnahmen im Sinne der Baukultur

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Praxis in den Gemeinden – Zivilrechtliche Vereinbarung

Marktgemeinde Lieboch

- EW: Stand 1.1.2025: 5754
- Starker Bevölkerungszuwachs
- Wohnsitzgemeinde
- Starke Ein- und Auspendler-gemeinde
- Lärm (A2, Landesstraße, GKB)
- Versiegelung, Hochwasser
- Anpassung der Infrastruktur (Kanal, Wasser, Schule, Kindergarten)
- zu wenig öffentl. Plätze mit Aufenthaltsqualität

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Marktgemeinde Lieboch – Bebauungsplan Wohnen am Park

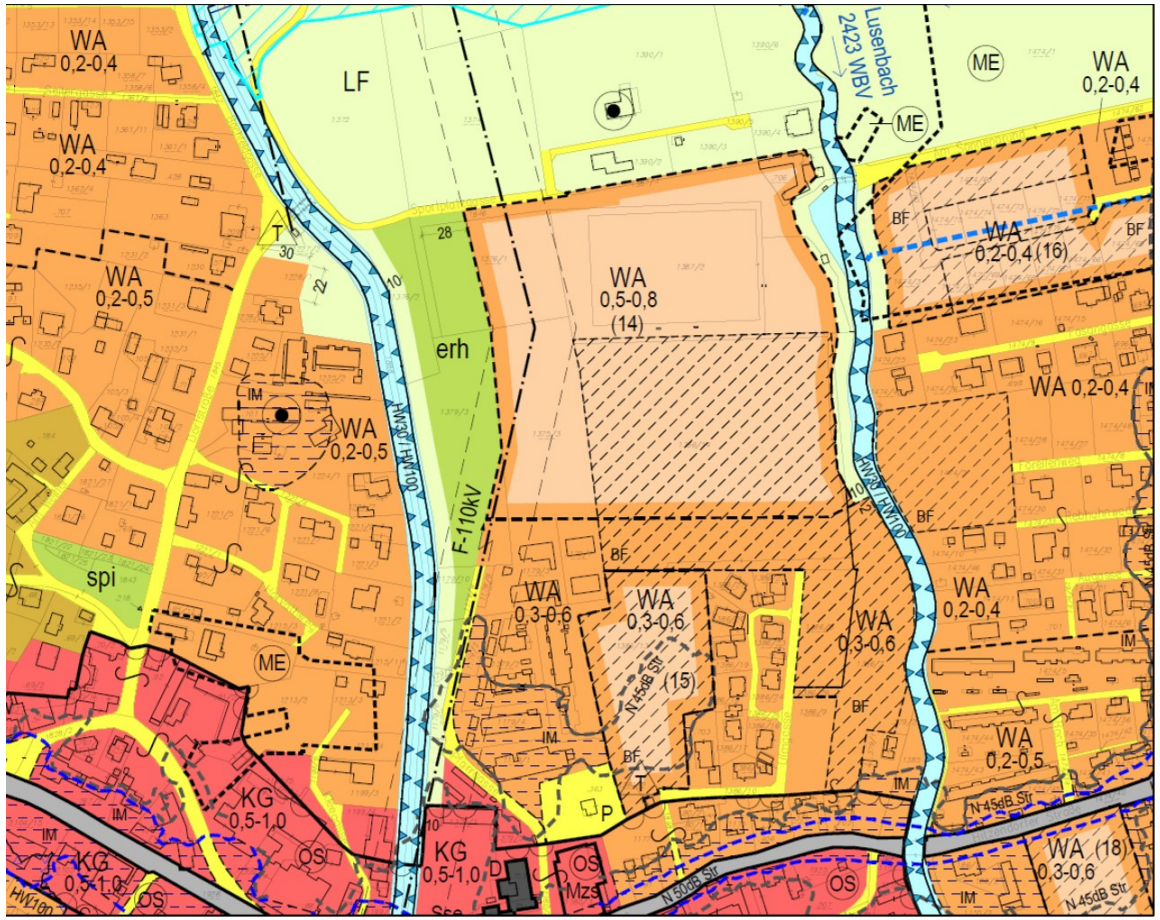
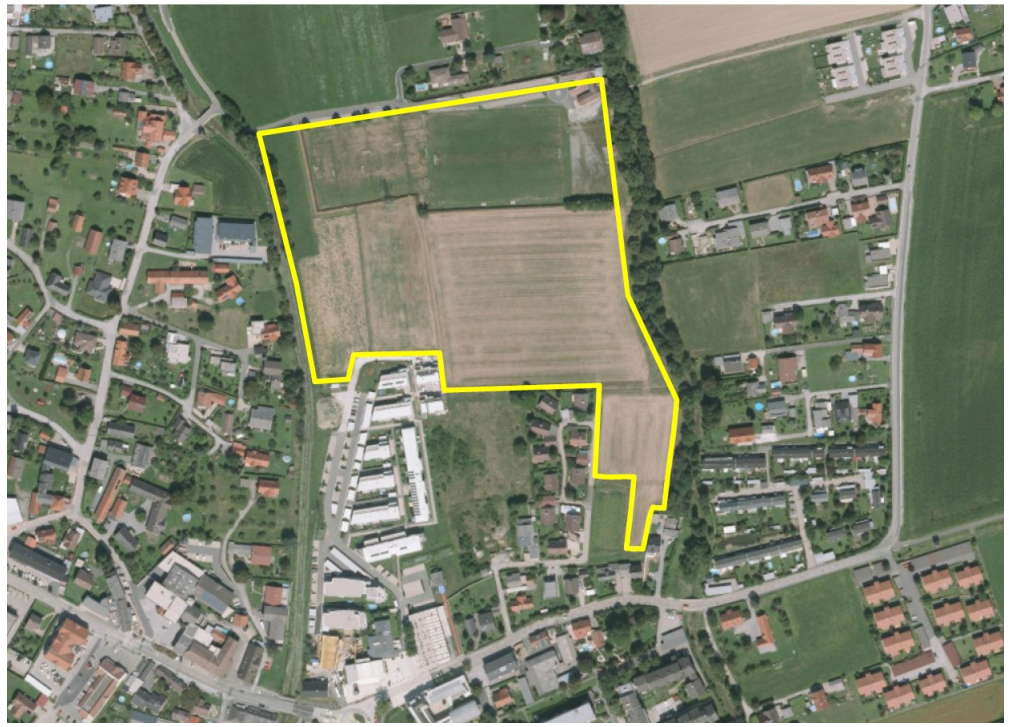


Abbildung 1 – Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 5.00, unmaßstäblich



Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Marktgemeinde Lieboch – Bebauungsplan Wohnen am Park

- Flächenausmaß: 6,4 ha
- Festlegung im FWP Nr. 5.00 (Verf. Ing. Franz Radaschitz): Allgemeines Wohngebiet (WA 0,5-0,8 bzw. WA 0,3-0,6) und Sondernutzung im Freiland - erh
- Zielsetzung gem. ÖEK Nr. 5.00 – Zuordnung Bereich Zentrum/Nord (ehem. Sportplatz) Bereich Wohnen/ Verdichtungszone:
  - Bebauungsdichte: mind. 0,2 – max. 1.0
  - Vornehmliche Nutzung für den Geschoßwohnbau – Entwicklungsziel
  - Qualitätssicherung der Gestaltung durch städtebauliche und architektonische Wettbewerbsverfahren mit professioneller Vorbereitung

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Marktgemeinde Lieboch – Bebauungsplan Wohnen am Park

Inhalte – Festlegungen:

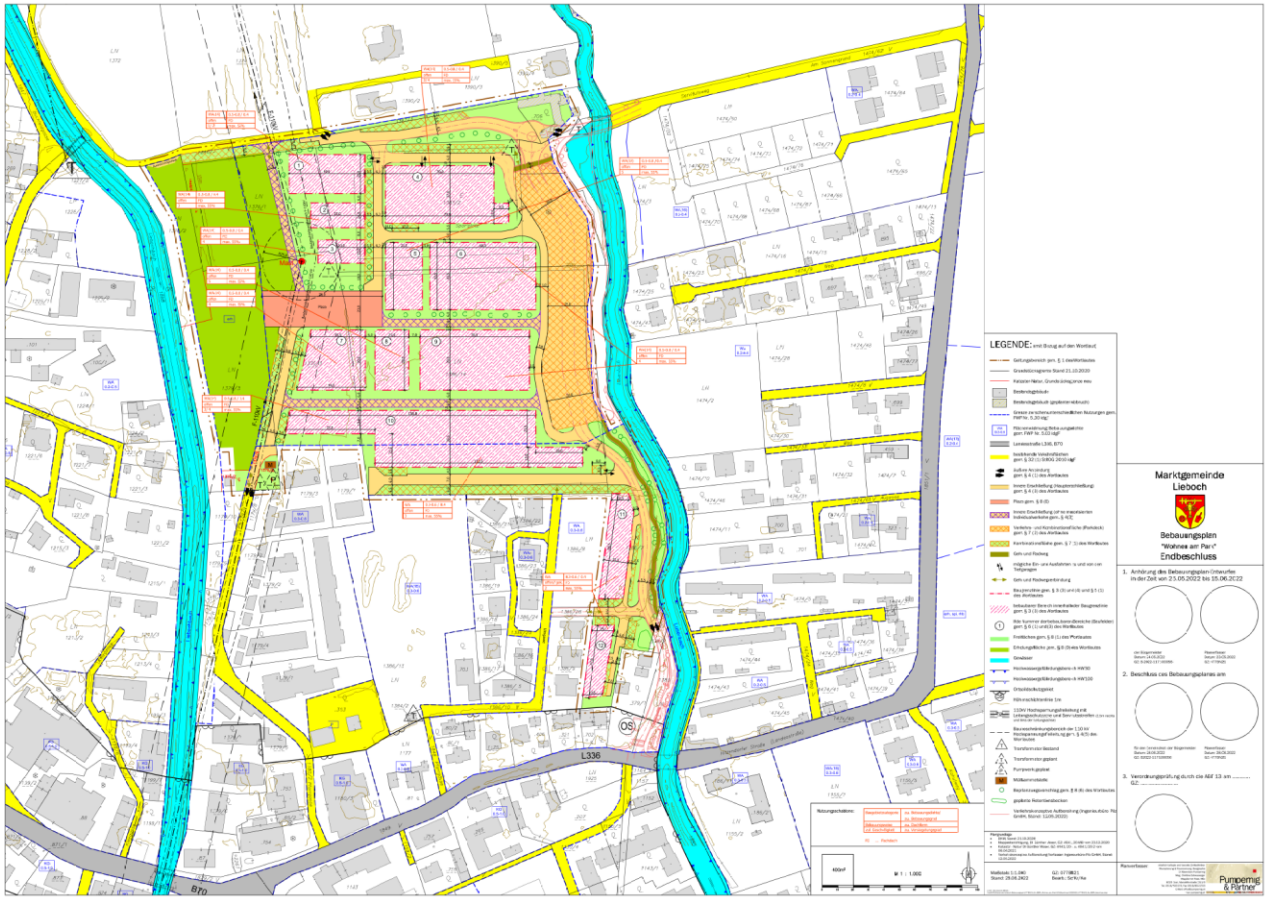
- **Innere Erschließung ohne motorisierten Individualverkehr (nur für Fußgänger, Radfahrer, Einsatz- und Wirtschaftsfahrzeuge**
- **E- Ladestationen, Parkdeck, Tiefgarage**
- **Möglichkeit des Anschlusses an bestehendes FW-Netz gegeben**
- **Versiegelungsgrad max. 55% (45% Freiflächenanteil) – Nachweis**
- **Grüninseln (verpflichten Bäume mit umgebender Grünfläche) zwischen KFZ-Abstellplätzen**
- **Begrünte Flachdächer – zumindest extensiv**
- **Mind. 30% der Fassadenflächen der Hauptgebäude verpflichtend zu begrünen**
- **Straßenbegleitende Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches gem. ökol. Begleitkonzept**
- **Zeitliche Zonierung der 12 Baufelder und Parkdeck**
- **Max. 5 Geschoße (Stufung)**

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Marktgemeinde Lieboch – Bebauungsplan Wohnen am Park

Inhalte – Festlegungen:

- **Oberflächenentwässerungskonzept, Geologisches und Geotechnisches Gutachten**
- **Infrastrukturkonzept**
- **Verkehrskonzeptive Aufbereitung**
- **Verkehrstechnische Untersuchung**
- **Ökologische Begleitplanung**
- **Aufschließungsvereinbarung**
- **Mobilitätsvertrag**



Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Marktgemeinde Lieboch – Wohnen am Park

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Marktgemeinde Lieboch – Wohnen am Park

Aufschließungsvereinbarung:

- Teichfläche und Park
- Parkdecks
- Kinderbetreuungseinrichtung (4 Gruppen)
- Straßenerrichtung – Verantwortliche
- Abtretungsflächen (Straßen, Park)
- Öffentliche Parkplätze im Geltungsbereich
- Brücke als Anbindung über Lusenbach
- Weiterbenützung des Sportplatzes
- Plaza – Autofrei
- Ökologisches Begleitkonzept
- Vertrag mit Abwasserverband

Mobilitätsvertrag:

- Abweichende Regelung zu KFZ – Stellplatz VO – bei Unterschreiten Bereitstellen von Alternativen
- Fahrgemeinschaften, Multimodaler Knoten
- Carsharing
- E- Mobilität
- Dig. Anzeige – Fahrpläne Busse, S-Bahn
- 10 Zonenkarte/Wohneinheit bei Wohnungsübergabe
- Geh- und Radwegenetz

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Vertragsraumordnung – Herausforderungen/Conclusio für die Praxis

- Verhandlungsintensiv (mehrere Grundstückseigentümer)
- positive Auswirkungen für die Gemeinden
- …wenn es Dir gehört, geht alles leichter
- mit Wissen von heute, würden wir noch mehr festlegen
- Hätte man schon früher bei anderen Bebauungsplänen anwenden sollen, aber man darf ja immer gescheiter werden
- ….

Interview mit Bürgermeister
und Bauamtsleiterin

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit