



Fragen & Antworten zum Informationsabend: Neuer Flächenwidmungsplan für Gratwein-Straßengel

1. Frage: Warum bekomme ich im Freiland keine Baubewilligung, obwohl in unmittelbarer Nähe viele ältere Häuser stehen?

Antwort:

Das Vorhandensein älterer Häuser begründet keinen Anspruch darauf, auf einem benachbarten Grundstück ebenfalls ein Wohnhaus errichten zu dürfen. Entscheidend sind die geltende Flächenwidmung und die gesetzlichen Voraussetzungen für das konkrete Bauvorhaben.

Im Freiland sind Neubauten nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 33 StROG zulässig, insbesondere im Zusammenhang mit einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Für rechtmäßig bestehende Gebäude bestehen bestimmte Möglichkeiten für Umbauten, Erweiterungen oder Ersatzbauten.

Die älteren Häuser können aufgrund früherer Rechtsvorschriften oder besonderer Bewilligungsvoraussetzungen errichtet worden sein. Auch eine mögliche Lückenbebauung setzt entsprechende rechtliche Voraussetzungen und gegebenenfalls die Festlegung eines Auffüllungsgebietes voraus.

Die bloße Nähe zu bestehenden Häusern reicht daher nicht aus.

2. Gibt es Änderungen bei der Bebauungsdichte?

Antwort:

Ja. Im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes werden die bestehenden Bebauungsdichten überprüft und, soweit fachlich erforderlich, angepasst bzw. vereinheitlicht.

Raumplanung, das Ziel eines sparsamen Bodenverbrauchs sowie die Ergebnisse der Bestandsaufnahme. Vergleichbare Standorte sollen nach einheitlichen und nachvollziehbaren Kriterien beurteilt werden. Gleichzeitig sind Unterschiede hinsichtlich Erschließung, Infrastruktur und Gebietscharakter zu berücksichtigen. Eine Anhebung der Dichte ist daher nicht überall gleichermaßen zweckmäßig.

Zur Erklärung: Die Bebauungsdichte beschreibt das Verhältnis der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche zur Bauplatzfläche. Sie bestimmt damit den Umfang der baulichen Nutzung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird zusätzlich durch weitere Festlegungen begrenzt.

3. Was bedeutet Baulandmobilisierung konkret für mich? Ich habe einen Baugrund für mein erst fünfjähriges Enkelkind vorgesehen.

Antwort:

Baulandmobilisierung soll bewirken, dass gewidmete Bauflächen innerhalb eines absehbaren Zeitraums tatsächlich genutzt werden. **Die Reservierung für Kinder oder Enkelkinder begründet für sich allein keine gesetzliche Ausnahme.** Ob Ihr Grundstück betroffen ist, hängt von den Voraussetzungen und Festlegungen ab, die bei Frage 9 erläutert werden.

Wird eine Bebauungsfrist nach § 36 StROG festgelegt, muss innerhalb von fünf Jahren ab dem maßgeblichen Fristbeginn der Rohbau eines bewilligten, der vorgesehenen Nutzung entsprechenden Gebäudes fertiggestellt sein. Eine Baubewilligung oder ein bloßer Baubeginn genügt nicht.



Der Fristbeginn hängt vom Planungs- und Aufschließungsstand ab. Bei Aufschließungsgebieten sind insbesondere die Zuständigkeit für die Herstellung der Baulandvoraussetzungen und ein erforderlicher Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Ist für den ungenutzten Fristablauf eine Raumordnungsabgabe vorgesehen, beträgt diese jährlich:
2 % × Baugrundstückspreis je m² laut Statistik Austria für die Gemeinde × zu mobilisierende Grundstücksfläche.

Maßgeblich ist der bei Fristablauf veröffentlichte Gemeindewert, nicht der individuell geschätzte Verkehrswert.

Beispiel: Bei 1.000 m² und einem maßgeblichen Baugrundstückspreis von 100 Euro/m² ergibt sich eine jährliche Abgabe von 2.000 Euro. Die Abgabepflicht endet grundsätzlich mit der nachgewiesenen Rohbaufertigstellung.

Das Gesetz ermöglicht alternativ eine vorab festgelegte, entschädigungslose Rückwidmung in Freiland, sofern diese mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist. Entscheidend ist daher die konkrete Festlegung für Ihr Grundstück.

4. Was genau ist „Bauerwartungsland“?

Antwort:

„Bauerwartungsland“ ist im steirischen Raumordnungsgesetz keine eigene Widmungskategorie. Umgangssprachlich wird der Begriff unterschiedlich verwendet, unter anderem für Flächen, deren spätere Bebaubarkeit erwartet wird. Er sollte daher nicht ohne Prüfung mit einem Aufschließungsgebiet gleichgesetzt werden.

Ein **Aufschließungsgebiet** ist bereits als Bauland ausgewiesen. Es fehlen jedoch noch bestimmte Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung, beispielsweise eine ausreichende Zufahrt, die Abwasserentsorgung, Schutzmaßnahmen oder ein Bebauungsplan. Die maßgeblichen Aufschließungserfordernisse sind im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan festgelegt.

Nach deren Erfüllung hebt der Gemeinderat die Festlegung als Aufschließungsgebiet durch Verordnung auf. Entscheidend ist somit immer die tatsächliche Ausweisung im Flächenwidmungsplan.

Unter den besonderen Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 StROG können Bewilligungen auch schon vor dieser Aufhebung erteilt werden, insbesondere wenn die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

5. Wie ist das „Zwiebelprinzip“ bei der Bebauungsdichte zu verstehen?

Antwort:

Damit ist eine räumliche Abstufung der Bebauungsdichte gemeint: Im Ortskern und in gut erschlossenen, zentralen Lagen sollen grundsätzlich höhere Dichten ermöglicht werden. In den anschließenden Wohngebieten ist eine abgestufte Bebauung vorgesehen; an den Ortsrändern soll der Übergang zur freien Landschaft durch eine entsprechend maßvolle Bebauung gestaltet werden.

Es handelt sich um einen Planungsgrundsatz und nicht um starre, kreisförmige Zonen. Die konkrete Abgrenzung berücksichtigt die vorhandene Bebauung, die Infrastruktur, die Geländeverhältnisse sowie das Orts- und Landschaftsbild.

6. Wie hoch wird künftig die Bebauungsdichte im Allgemeinen Wohngebiet (WA), wenn dieses unmittelbar an ein Kerngebiet (KG) angrenzt? Ist dort eine höhere Dichte zu erwarten?

Antwort:

Eine unmittelbare Nachbarschaft zum Kerngebiet kann für eine höhere Bebauungsdichte sprechen, insbesondere bei guter Erschließung und ausreichender Infrastruktur. Daraus ergibt sich jedoch keine automatische Dichteanhebung.

Maßgeblich sind die örtlichen Verhältnisse, die bestehende Siedlungsstruktur, die Verkehrsererschließung und die angestrebte Entwicklung. Auch ein verträglicher Übergang zu benachbarten Wohngebieten ist zu berücksichtigen.

Die Bebauungsdichteverordnung sieht für Allgemeine Wohngebiete einen Regelrahmen von **0,2 bis 1,5** vor. Daraus folgt jedoch kein Anspruch auf Ausschöpfung dieses Höchstwertes. Welche Dichte am konkreten Standort vorgesehen ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Flächenwidmungsplan und gegebenenfalls ergänzenden Bebauungsplanfestlegungen.

7. Gilt das neue Räumliche Leitbild auch nach Inkrafttreten des neuen Flächenwidmungsplanes weiter?

Antwort:

Ja. Ein rechtswirksam als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassenes Räumliches Leitbild bleibt grundsätzlich weiterhin maßgeblich. Es wird durch einen neuen Flächenwidmungsplan nicht automatisch ersetzt.

Die Planungsinstrumente erfüllen unterschiedliche Aufgaben: Der Flächenwidmungsplan regelt insbesondere die Flächennutzung und Bebauungsdichte. Das Räumliche Leitbild enthält ergänzende Vorgaben, etwa zum Gebietscharakter, zur Bauweise, zur Erschließung und zur Freiraumgestaltung. Die Festlegungen müssen aufeinander abgestimmt sein; der Flächenwidmungsplan darf dem örtlichen Entwicklungskonzept nicht widersprechen.

8. Angeblich kommt bei meinem Grundstück wegen Hochwassergefahr keine Baulandausweisung infrage. Dort gab es aber noch nie eine Überschwemmung. Kann das ein Fehler sein?

Antwort:

Dass ein Grundstück bisher nicht überschwemmt wurde, schließt eine Hochwassergefährdung nicht aus. Die Beurteilung berücksichtigt auch seltene Ereignisse anhand fachlicher Untersuchungen und Berechnungen. Maßgeblich sind daher nicht ausschließlich persönliche Erfahrungen, sondern insbesondere die vorliegenden Hochwasserabflussuntersuchungen und Gefahrenzonenplanungen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, bekannte Naturgefahren im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen und bei ihren Planungsentscheidungen zu berücksichtigen. Flächen, die aufgrund ihrer Gefährdung von einer Bebauung freizuhalten sind, eignen sich nicht für eine Baulandausweisung.

Eine fehlerhafte oder inzwischen überholte Abgrenzung ist allerdings nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Bei begründeten Zweifeln kann der Grundeigentümer ein Gegengutachten vorlegen, das die Gemeinde dann mit der zuständigen Fachabteilung des Landes abklärt. Die bloße Feststellung, dass bisher kein Hochwasser aufgetreten ist, reicht für eine Änderung der Beurteilung nicht aus.

9. Was gilt für unbebautes Bauland ab 1.000 m²?

Antwort:

Nach § 34 StROG muss die Gemeinde anlässlich einer Revision oder Änderung des Flächenwidmungsplanes für bestimmte unbebaute Baulandflächen Maßnahmen zur Mobilisierung treffen. Erfasst werden grundsätzlich **zusammenhängende Flächen eines Grundeigentümers ab insgesamt 1.000 m²**, die als vollwertiges Bauland oder Aufschließungsgebiet in den Baugebieten ausgewiesen sind.

Entscheidend sind Eigentumsverhältnisse und räumlicher Zusammenhang. Die Einlagezahl allein ist nicht ausschlaggebend; mehrere aneinandergrenzende Grundstücke können gemeinsam erfasst werden.

Die Gemeinde muss entweder privatrechtliche Vereinbarungen nach § 35 StROG abschließen oder Bebauungsfristen nach § 36 StROG festlegen.

Dabei bestehen folgende Ausnahmen beziehungsweise Sonderregelungen:

- Sanierungsgebiete fallen nicht unter diese Verpflichtung.
- Für Gewerbe- sowie Industrie- und Gewerbegebiete sind Mobilisierungsmaßnahmen grundsätzlich möglich, aber nicht verpflichtend; erforderliche Erweiterungsflächen bestehender Betriebe sind ausgenommen.
- Ausgenommen sind Grundstücke in der Verfügbarkeit von Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgern.
- Weitere Ausnahmen betreffen Grundstücke in Dorfgebieten innerhalb einer Geruchszone nach § 27 Abs. 2 sowie entsprechend festgelegte Bereiche nach § 22 Abs. 5a StROG.

Das Erreichen von 1.000 m² löst daher nicht automatisch eine sofortige Zahlungspflicht aus.

Zunächst sind die gesetzlichen Voraussetzungen und die konkrete Mobilisierungsmaßnahme zu prüfen.