

**GZ: ABT13-269095/2020-13**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit der Novelle 2022 des StROG 2010 (LGBI.Nr. 45/2022) wurden die Möglichkeiten der Baulandmobilisierung verbessert. Zur Umsetzung der Vorgaben bez. §26 Abs.1 StROG 2010 wurden daher das Formblatt WohnbauLandbedarf und Flächenbilanz adaptiert und die Faktoren für die Berechnung des WohnbauLandbedarfs reduziert.

Die entsprechenden Unterlagen finden sie in der Beilage bzw. auf der Homepage der ABT 13. Die neuen Regelungen sind spätestens im Rahmen der nächsten Revision anzuwenden und haben auf laufende Verfahren keine Auswirkung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Michael Redik  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung  
Referat Bau- und Raumordnung  
Stempfergasse 7, 8010 Graz (Lageplan)

Tel.: +43 (0)316 / 877 - 3988  
Fax: +43 (0)316 / 877 - 3490  
Diensthandy: 0676 8666 3988  
E-Mail: [abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)  
Link: <http://www.verwaltung.steiermark.at>  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Straßenbahn Linien 1, 3, 4, 5, 6, 7 Haltestelle Hauptplatz  
Bus Linie 67 Haltestelle Andreas-Hofer-Platz

## Erläuterungen zum Formblatt WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ 2.0

---

Das StROG 2010 bringt eine Reihe von Änderungen für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes und die Erstellung von Flächenbilanzen mit sich. Zur einheitlichen Anwendung dieser Vorgaben hat die ABT 13 das Formblatt „WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ“ mit erarbeitet.

Die wichtigsten Neuerungen sind:

- Das im Flächenwidmungsplan festgelegte unbebaute Wohnbauland darf den Bedarf für die Planungsperiode nicht überschreiten.
- Die Planungsperiode des Flächenwidmungsplanes wurde auf 10 Jahre verdoppelt. Das ÖEK soll eine Vorausschau für die nächsten 15 Jahre sein.
- Die Ermittlung/Abschätzung des Wohnbaulandbedarfes ist sowohl auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als auch des ÖEKs erforderlich.
- Als Wohnbauland gelten die Baulandkategorien „Reines Wohngebiet“, „Allgemeines Wohngebiet“, „Dorfgebiet“ und „Kerngebiet“ (jeweils vollwertiges Bauland, Sanierungsgebiet und Aufschließungsgebiet).

Gegenüber der bisherigen Regelung bedeuten diese Neuerungen, dass die zum Wohnbauland gehörigen Baugebiete nunmehr zur Gänze zu berücksichtigen sind und dass der ursprüngliche Mobilitätsfaktor nicht mehr angewendet werden kann.

Da jedoch die Baulandkategorien des Wohnbaulandes nicht ausschließlich der Wohnnutzung dienen und bereits festgelegtes unbebautes Wohnbauland nicht gänzlich mobilisiert werden kann (auch für neu festgelegtes Bauland greift die Mobilisierung nicht in jedem Fall)\*, ist darauf bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs Bedacht zu nehmen. Der im Wesentlichen aus der zu erwartenden/angestrebten Bevölkerungsentwicklung ermittelte Wohnbaulandbedarf kann daher um den Faktor 2 (bei zentralen Orten mit erhöhtem Anteil an Nicht-Wohnnutzungen im Wohnbauland in Ausnahmefällen um den Faktor 2,5) erhöht werden.

Nach Ablauf einer nunmehr 10-jährigen Planungsperiode ist im Regelfall eine Revision durchzuführen. Dafür sieht das StROG 2010 eine maximale Bearbeitungszeit von 2 Jahren vor. Demgemäß kann der Planungshorizont für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes für den Flächenwidmungsplan mit 10 bis 12, für das ÖEK mit 15 Jahren angenommen werden.

Wesentlich bei der Darstellung der Flächenbilanz ist die Darlegung der Veränderungen zum rechtsgültigen Flächenwidmungsplan bzw. zum letzten Revisionsplan.

---

\* Durch die Novelle des StROG 2010, LGBl.Nr. 45/2022 wurden die Mobilisierungsmöglichkeiten für die Gemeinden verbessert (Bebauungsfrist 5 Jahre ab einer Grundstücksgröße von 1.000m<sup>2</sup>)

Sollten in einer Gemeinde zB.: durch nicht reduzierbare Baulandüberhänge oder durch Bevölkerungs-rückgänge Baulandreserven den Wohnbaulandbedarf übersteigen so sind nachfolgende Maßnahmen erforderlich:

#### **Faktor 2,5 für Zentrale Orte:**

Zentrale Orte sind wichtige Träger des Raumordnungsgrundsatzes der dezentralen Konzentration. Sie sollen lokale und regionale Entwicklungskraft bündeln und damit einen Beitrag zu einer Ressourcen schonenden Raumentwicklung leisten. Eine hohe Entwicklungsdynamik wird erwartet bzw. angestrebt. Dazu sind die erforderlichen Entwicklungsspielräume zu schaffen und sicherzustellen. Gemeinden mit einer zentralörtlichen Funktion gemäß LEP 2009 und der REPROs wird daher entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung und Aufgaben ein Bonus zugestanden. Bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes kann ein „Faktor 2,5“ in Anrechnung gebracht werden.

Dieser „Faktor 2,5“ kann aber nur dann zur Anwendung kommen, wenn sich die Siedlungsentwicklung auf einen überörtlich festgelegten Siedlungsschwerpunkt konzentriert. Diese Konzentration ist an Hand der Flächenbilanzierung nachzuweisen.

#### **Baulandneuausweisung nach Konsumation bestehender Baulandreserven:**

Als konsumiert und damit anrechnungswürdig gilt eine Fläche (ein Bauplatz) der seit der letztmaligen und letztgültigen Flächenbilanzierung bestimmungsgemäß bebaut wurde. Die anrechenbare Bauplatzgröße im Einfamilienhausbau beträgt maximal 800 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit. Baulandneuausweisungen müssen vorrangig in einem überörtlich bedeutsamen Siedlungsschwerpunkt bzw. im örtlichen Siedlungsschwerpunkt liegen.

#### **(Flächengleicher) Abtausch von Wohnbaulandreserven:**

Ein Abtausch ist nur bei Neuausweisung in einem überörtlich bedeutsamen Siedlungsschwerpunkt (erste Priorität) oder örtlichem Siedlungsschwerpunkt (zweite Priorität) zulässig. Anzustreben ist nicht mobilisiertes Bauland (außerhalb von Siedlungsschwerpunkten) durch mobilisiertes Bauland zu ersetzen.

Es wird empfohlen eine Gegenüberstellung des Wohnbaulandbedarfes mit der Baulandreserve bereits zu Beginn der Bearbeitung einer Revision vorzunehmen. Nur dann können die beschriebenen, erforderlichen Maßnahmen gesetzt werden.