



## **Marktgemeinde Gratwein-Straßengel**

Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 0.33  
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 48/2025  
Öffentliche Urkunde gemäß § 15 iVm § 3 Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 50/2025.

### **„Am Schießbühel [OT Gratwein]“**

### **3. Anhörung**

Stand der Ausfertigung: 20.08.2025

GZ: 24 ÄV GS 013

Bearb.: AA/AP/EH

P:\Gemeinden\Gratwein-Straßengel\Änderungsverfahren\24 ÄV GS 013 FWP 0.33 FWP-BLZO Schießbühel\3c Anhörung III\20250820 24 ÄV GS 013 AA Anhörung III FWP-ÄV VF Nr. 0.33.docx



ANKO ZT GmbH | DI Andreas Ankowitsch | Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker | Mariahilferstraße 20, 8020 Graz  
0316 207 008 0 | [www.anko.at](http://www.anko.at) | [office@anko.at](mailto:office@anko.at) | UID Nr.: ATU72954957  
Firmenbuchnummer: FN 483704 f | Gerichtsstand: Graz



## Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

Flächenwidmungsplan-Änderung Verfahrensfall Nr. 0.33

„Am Schießbühel [OT Gratwein]“

### Anhörung

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

von  
28.05.2024 bis  
11.06.2024

### Einladung zur Anhörung (Kundmachung)

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

Datum: 28.05.2024 GZ: 031-2/FWP-ÄV-0.33/2024-1

### 2. Anhörung

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024

von  
28.02.2025 bis  
14.03.2025

### Einladung zur 2. Anhörung (Kundmachung)

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024.

Datum: 26.02.2025 GZ: 031-2/FWP-ÄV-0.33/2024-2

### 3. Anhörung

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 48/2025

von  
22.08.2025 bis  
05.09.2025

### Einladung zur 3. Anhörung (Kundmachung)

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 48/2025.

Datum: 19.08.2025 GZ: 031-2/FWP-ÄV-0.33/2025-1

### Gemeinderatsbeschluss

gemäß § 39 (1) i.V. § 38 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 48/2025.

Datum: GZ:

### Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2021 idF. LGBl. Nr. 48/2025 i.V. § 92 (1) Stmk. GemO 1967, LGBl. Nr. 115/1967 idF. LGBl. Nr. 122/2024.

Datum:

Rechtskraft

mit

Verordnungsprüfung durch die  
Steiermärkische Landesregierung, ABT 13  
gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967

Datum: GZ:

### Die Bürgermeisterin:

Doris Dirnberger

### Planverfasser:

ANKO ZT GmbH

DI ANDREAS ANKOWITSCH

Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

Signator	Andreas Ankowitsch
Ort/Datum/Uhrzeit	Graz, am 22.08.2025 11:51
<b>Hinweis:</b> Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versicherte Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 (eIDAS-VfV) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. <b>Dieses Dokument ist digital signiert!</b> <b>Prüfinformation:</b> Informationen zur Prüfung der digitalen/elektronischen Signatur finden sie unter: <a href="https://www.a-trust.at/verify">https://www.a-trust.at/verify</a>	
 einfach sicher	

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, am:

GZ: 031-2/FWP-ÄV-0.33/2025-1

Graz, am 20.08.2025

GZ: 24 ÄV GS 013

## Inhaltsverzeichnis

Wortlaut	1
§ 1 Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser	1
§ 2 Änderungen/Anpassungen	1
§ 3 Aufschließungserfordernisse gem. § 29 (3) Z.1 und Z.3 StROG 2010:	2
§ 4 Bebauungsplanzonierung/ Bebauungsplanverpflichtung gem. §26 (4) und § 40 StROG 2010:	3
§ 5 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik gem. § 34 StROG 2010:	3
§ 6 Rechtskraft	3
IST - Darstellung Flächenwidmungsplan	4
SOLL - Darstellung Flächenwidmungsplan	5
IST - Darstellung Bebauungsplanzonierungsplan	6
SOLL - Darstellung Bebauungsplanzonierungsplan	7
Erläuterungsbericht	8
1. Rechtssituation / Ausgangslage	8
2. Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 iV § 42 (8a) Stmk. ROG 2010	14
3. Umwelterheblichkeitsprüfung	15
4. Begründungen/Erläuterungen	16
4.2.1 Äußere Anbindung (Nachweis der Anbindungsmöglichkeit an das Gemeindestraßennetz)	19
4.2.2 Infrastrukturelle Erschließung	20
4.2.3 Oberflächenentwässerung	20
4.2.4 Kurzbeschreibung der geotechnischen Voraussetzungen für den Hang- und Kuppenbereich vom Schießbühel (vgl. hierzu Beilage 6.6):	20
5. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Nahbereich:	22
6. Beilagen	24

## Abbildungsverzeichnis

Abb 1 Orthofoto und Kataster, Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 13.05.2024, unmaßstäblich.	8
Abb 2 Ausschnitt aus dem geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.	9
Abb 3 Ausschnitt aus der Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.30 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.	12
Abb 4 Ausschnitt aus der Zonierung des Baulandes – mit Festlegung der Bauungsrichtlinie Wohnen – Zone I, unmaßstäblich.	13
Abb 5 Ausschnitt aus der Abgrenzung des Ortsbildschutzbereiches Gratwein, unmaßstäblich.	14
Abb 6 Ablaufschema Umweltprüfungserfordernis gemäß dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, herausgegeben von der ehemaligen FA 13B (nunmehr ABT13), Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.	15
Abb 7 Drohnensfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus Süd.	17
Abb 8 Drohnensfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus West.	17
Abb 9 Drohnensfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus Nord.	18
Abb 10 Drohnensfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus Ost.	18
Abb 11 Drohnensfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus Südwest.	19
Abb 12 Drohnenaufnahme vom 07.12.2022, Verfasser: ANKO ZT GmbH, Blickrichtung: Osten.	22
Abb 13 Drohnenaufnahme vom 07.12.2022, Verfasser: ANKO ZT GmbH, Blickrichtung: Osten.	23

## Abkürzungsverzeichnis

BBPl	Bebauungsplan
BGBI	Bundesgesetzblatt
FWP	Flächenwidmungsplan
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBI	Landesgesetzblatt
lit.	Litera
Nr.	Nummer
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
Stmk. BauG 1995	Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBI. Nr. 59/1995 idF LGBI. Nr. 48/2025
Stmk. GemO 1967	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, LGBI. Nr. 115/1967 idF LGBI. Nr. 122/2024
Stmk. LStVG 1964	Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 LGBI. Nr. 154/1964 idF LGBI. Nr. 80/2021
Stmk. ROG 2010	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 48/2025
Teilfl	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
vgl	vergleiche
Z	Ziffer/Zahl

## Wortlaut

„Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung“, Verfahrensfall Nr. 0.33 mit der Bezeichnung „Am Schießbühel [OT Gratwein]“, samt Rechtsplan, Verfahren gemäß § 39 StROG 2010. Das erforderliche 1. Anhörungsverfahren gemäß § 39 (1) StROG 2010 fand in der Zeit von 28.05.2024 bis 11.06.2024 die 2. Anhörung in der Zeit von 28.02.2025 bis 14.03.2025 statt. Das 3. Anhörungsverfahren gem. § 39 StROG 2010 wird in der Zeit von 22.08.2025 bis 05.09.2025 durchgeführt.

## § 1 Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser

Das Planwerk (Ist-/Soll-Darstellungen im Maßstab 1:2.500), datiert mit 20.08.2025, verfasst von der ANKO ZT GmbH, basiert auf der Plangrundlage des wiederverlautbarten Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein (Maßstab M: 1:5.000, verfasst von Architekt Malek ZT GmbH, Körösistraße 17/3, 8010 Graz), und auf der Verordnung der Flächenwidmungsplanänderung, VF Nr. 0.30 „Schießbühel [OT Gratwein]“, Stand 23.06.2023, Verfasser: ANKO ZT GmbH, GZ: 22 ÄV GS 041, Rechtskraft mit 21.07.2023 (Kundmachung der MG Gratwein-Straßengel vom 06.07.2023, GZ: 031-2/2023-0.30/1), bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich der Planänderung dar.

## § 2 Änderungen/Anpassungen

- (1) Die Grdste. Nr. 1124/2 (Teilfl.), .404, 1125/19 (Teilfl.), alle KG 63223 Gratwein im Flächenausmaß von ca. 566 m<sup>2</sup> (digitale Flächenermittlung) werden von Verkehrsfläche gem. § 32 StROG 2010 künftig als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,4 gem. § 29 (3) i.V. § 30 (1) Z.1. StROG 2010 festgelegt und mit dem geltenden Aufschließungsgebiet des VF 0.30 zu einem Aufschließungsgebiet zusammengeführt. Das Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet 0,2 – 0,4 umfasst demnach die Grundstücke 1124/2, .404, 1125/19, .403, 1125/7 und 1125/8, alle KG 63223 Gratwein.
- (2) Die Grdste. Nr. 1125/4 (Teilfl.) und 1125/19 (Teilfl.), alle KG 63223 Gratwein, im Flächenausmaß von ca. 80 m<sup>2</sup> (gem. Kataster-Natur-Darstellung/ Mappenberichtigung, Verfasser: ZT DI G. Moser, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, GZ: 5403/23-MB vom 22.01.2024, digitale Flächenermittlung) werden von Verkehrsfläche gem. § 32 StROG 2010 künftig als Reines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 gem. § 30 (1) Z.1. StROG 2010 festgelegt (Mappen- und Flächenberichtigung für Grdst. Nr. 1125/6, KG 63223 Gratwein).
- (3) Das Grdst. Nr. 1124/4, KG 63223 Gratwein im Flächenausmaß von 1.326 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchsabfrage vom 14.08.2025) wird von Reinem Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,4 gem. § 30 (1) Z.1. StROG 2010 künftig als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 gem. § 29 (3) i.V. § 30 (1) Z.1. St. ROG 2010 festgelegt.
- (4) Das Grdst. Nr. 1126, KG 63223 Gratwein, im Flächenausmaß von 2.404 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchsabfrage vom 14.08.2025) wird von Reinem Wohngebiet mit dem Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,4 gem. § 30 (1) Z.1. StROG 2010 künftig als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 gem. § 29 (3) i.V. § 30 (1) Z.1. StROG 2010 festgelegt.
- (5) Das Grdst. Nr. 1127/2, KG 63223 Gratwein, im Flächenausmaß von ca. 2.503 m<sup>2</sup> (gem. digitaler Flächenermittlung) wird von Reinem Wohngebiet mit dem Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,4 (westlicher

Rechtsbestand) gem. § 30 (1) Z.1. St. ROG 2010 (Flächenausmaß ca. 1.760 m<sup>2</sup> gem. digitaler Flächenermittlung) und von Allgemeinem Wohngebiet mit demselben Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,4 (östlicher Rechtsbestand) gem. § 30 (1) Z.2. StROG 2010 (Flächenausmaß ca. 743 m<sup>2</sup> - digitale Flächenermittlung) künftig als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet gem. § 29 (3) i.V. § 30 (1) Z.1. St. ROG 2010 (Flächenausmaß ident wie Rechtsbestand) und als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet gem. § 29 (3) i.V. mit § 30 (1) Z.2. St. ROG 2010 (Flächenausmaß ident wie Rechtsbestand) mit demselben Bebauungsdichterahmen festgelegt.

### **§ 3 Aufschließungserfordernisse gem. § 29 (3) Z.1 und Z.3 StROG 2010<sup>1</sup>:**

- (1) Für das unter § 2 (1) neu festzulegende Aufschließungsgebiet und für das geltende gem. FWP-Verfahrensfall 0.30<sup>2</sup> werden nachfolgend aufgeführte Aufschließungserfordernisse festgelegt/ fortgeführt:
  - Z.1 Infrastrukturelle Erschließung (Schmutzwasserentsorgung/ Kanal): Ausarbeitung und Umsetzung eines Schmutzwasserkonzeptes/-projektes auf Basis einer Gesamtbetrachtung für das jeweilige (Teil-)Bebauungsplangebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungsgebietes ist der Grundstückseigentümer zuständig.
  - Z.2 Infrastrukturelle Erschließung (Trinkwasserversorgung): Ausarbeitung und Umsetzung eines Trinkwasserversorgungskonzeptes/-projektes auf Basis einer Gesamtbetrachtung für das jeweilige (Teil-)Bebauungsplangebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer zuständig.
  - Z.3 Infrastrukturelle Erschließung (Oberflächenentwässerung/Umweltschutz): Ausarbeitung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes/-projektes auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweilige (Teil-)Bebauungsplangebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer zuständig.
- (2) Für das unter § 2 (3) neu festzulegende Aufschließungsgebiet werden nachfolgend aufgeführte Aufschließungserfordernisse festgelegt:
  - Z.1 Nachweis einer verkehrstechnischen Anbindung an das Gemeindestraßennetz. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer zuständig.
  - Z.2 Infrastrukturelle Erschließung (Schmutzwasserentsorgung/ Kanal): Ausarbeitung und Umsetzung eines Schmutzwasserkonzeptes/-projektes auf Basis einer Gesamtbetrachtung für das jeweilige (Teil-)Bebauungsplangebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungsgebietes ist der Grundstückseigentümer zuständig.
  - Z.3 Infrastrukturelle Erschließung (Trinkwasserversorgung): Ausarbeitung und Umsetzung eines Trinkwasserversorgungskonzeptes/-projektes auf Basis einer Gesamtbetrachtung für das jeweilige (Teil-)Bebauungsplangebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer zuständig.
  - Z.4 Infrastrukturelle Erschließung (Oberflächenentwässerung/Umweltschutz): Ausarbeitung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes/-projektes auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweilige (Teil-)Bebauungsplangebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer zuständig.

1 fehlende Voraussetzungen nach § 29 (2) StROG 2010 und fehlende Voraussetzungen, deren Herstellung zu erwarten ist.

2 Grdst. Nr. 1125/7, 1125/8, 1125/19 (Teilfl.) und .403, alle KG 63223 Gratwein umfassend (Fläche digitalisiert: ca. 5.092 m<sup>2</sup>)

- (3) Für die unter § 2 (4) und (5) neu festzulegenden Aufschließungsgebiete werden nachfolgend aufgeführte Aufschließungserfordernisse festgelegt:
- Z.1 Nachweis einer verkehrstechnischen Anbindung an das Gemeindestraßennetz. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer zuständig.
  - Z.2 Infrastrukturelle Erschließung (Schmutzwasserentsorgung/ Kanal): Ausarbeitung und Umsetzung eines Schmutzwasserkonzeptes/-projektes auf Basis einer Gesamtbetrachtung für das jeweilige (Teil-) Bebauungsplangebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungsgebietes ist der Grundstückseigentümer zuständig.
  - Z.3 Infrastrukturelle Erschließung (Trinkwasserversorgung): Ausarbeitung und Umsetzung eines Trinkwasserversorgungskonzeptes/-projektes auf Basis einer Gesamtbetrachtung für das jeweilige (Teil-) Bebauungsplangebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer zuständig.
  - Z.4 Infrastrukturelle Erschließung (Oberflächenentwässerung/Umweltschutz): Ausarbeitung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes/-projektes auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweilige (Teil-)Bebauungsplangebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer zuständig.

#### **§ 4 Bebauungsplanzonierung/ Bebauungsplanverpflichtung gem. §26 (4) und § 40 StROG 2010:**

Für die unter § 2 (1), (3), (4) und (5) festgelegten Aufschließungsgebiete für Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet werden gem. § 26 (4) iV. § 40 StROG 2010 die Verpflichtung zur Erstellung von (Teil-)Bebauungsplänen festgelegt (Nomenklatur sh. beiliegender Bebauungsplanzonierungsplan B514 und B517).

#### **§ 5 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik gem. § 34 StROG 2010:**

- (1) Für die unter § 2 festgelegten Aufschließungsgebiete werden gem. § 36 (1) und (2) StROG 2010 bestimmungsgemäß Baufristen (für 5 Jahre) festgelegt, wenn die Voraussetzungen nach § 34 (1) leg.cit. gegeben sind (hier: unbebaute Grundstücke Nr. 1124/4 (1.326 m<sup>2</sup>), 1125/8 (1.300 m<sup>2</sup>) 1126 (2.404 m<sup>2</sup>) und 1127/2 (2.356 m<sup>2</sup>), alle KG 63223 Gratwein). Der Fristbeginn wird mit Rechtskraft der zu erstellenden (Teil-)Bebauungspläne (Bebauungsfristenfestlegung und Nomenklatur sh. beiliegender Bebauungsplanzonierungsplan) festgelegt.
- (2) Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufes gilt die Bestimmung des § 36 (3) Z.1 StROG 2010<sup>3</sup>.

#### **§ 6 Rechtskraft**

Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Die Bürgermeisterin

Doris Dirnberger

# Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

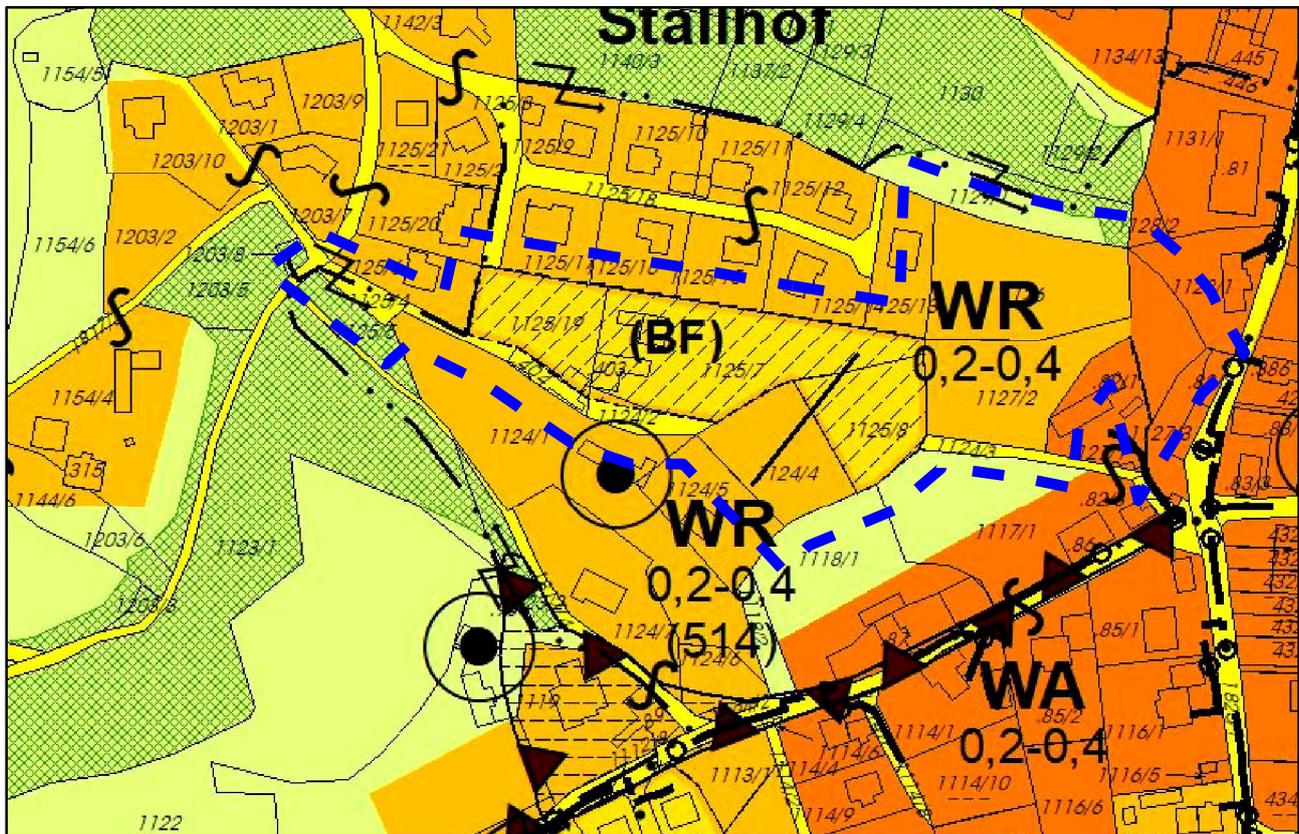
Flächenwidmungsplanänderung

Verfahrensfall Nr. 0.33 "Am Schießbühel [OT Gratwein]"



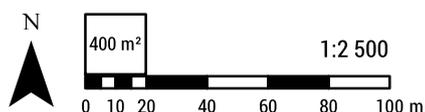
Bearb.: AA/AG/JS/CC

IST - Darstellung (VF 0.30, Stand: 23.06.2023, RK: 21.07.2023)



## Legende

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen (GDB-Stand: 13.08.2025)
- WR** Reines Wohngebiet gem. § 30 (1) Z. 1. StROG 2010
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 30 (1) Z. 2. StROG 2010
- WR 0,2-0,4 (514)** Aufschließungsgebiet für Bauland - Reines Wohngebiet
- WA 0,2-0,4 (517)** Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet
- 0,2-0,4** Bebauungsdichterahmen
- (BF)** Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
- LF** Freiland - land- und forstwirtschaftliche Nutzung (§ 33 StROG 2010)
- Waldflächen
- Verkehrsflächen für fließenden Verkehr gem. § 32 StROG 2010)
- Brauner Hinweisbereich  
UE - Überflutung, Oberflächenwässer (ohne Wildbachcharakter)
- E - 20kV** Hochspannungserdkabel (20kV)
- Tierhaltungsbetrieb (G<20) (VRL - Grundlage 2017)
- Baulandklammer



P:\Gemeinden\Gratwein-Straßengel\Daten\GeoOffice\FWP Änderungen\0.33\_V03 FWP.mxd

PLANVERFASSER  
für die  
ANKO ZT GmbH

DATUM: 20.08.2025  
GZ: 24 ÄV GS 013

# Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

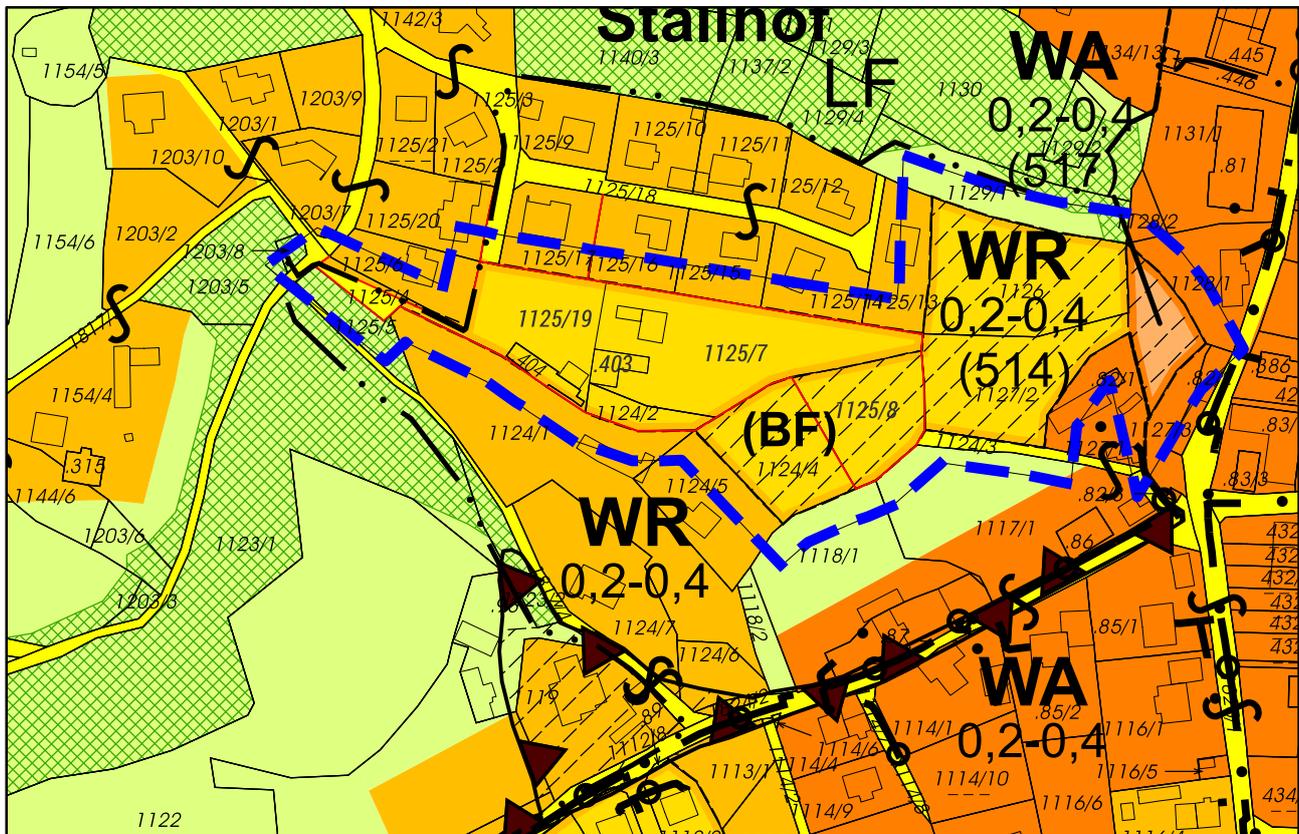
Flächenwidmungsplanänderung

Verfahrensfall Nr. 0.33 "Am Schießbühel [OT Gratwein]"



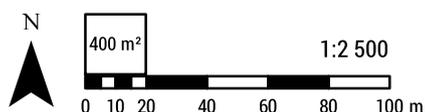
Bearb.: AA/AG/JS/CC/CS

## SOLL - Darstellung



## Legende

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen (GDB-Stand: 13.08.2025)
- WR** Reines Wohngebiet  
gem. § 30 (1) Z. 1. St. ROG 2010
- WA** Allgemeines Wohngebiet  
gem. § 30 (1) Z. 2. St. ROG 2010
- WR** 0,2-0,4 (514) Aufschließungsgebiet für Bauland - Reines Wohngebiet
- WA** 0,2-0,4 (517) Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet
- 0,2-0,4 Bebauungsdichterahmen
- (BF) Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
- LF** Freiland - land- und forstwirtschaftliche Nutzung  
(§ 33 St. ROG 2010)
- Waldflächen
- Verkehrsflächen für fließenden Verkehr  
gem. § 32 St. ROG 2010
- Brauner Hinweisbereich  
UE - Überflutung, Oberflächenwässer  
(ohne Wildbachcharakter)
- E - 20kV Hochspannungserdkabel (20kV)
- Tierhaltungsbetrieb (G<20) (VRL - Grundlage 2017)
- Baulandklammer



P:\Gemeinden\Gratwein-Straßengel\Daten\GeoOffice\FWP Änderungen\0.33\_V03 FWP.mxd

PLANVERFASSER  
für die  
ANKO ZT GmbH

DATUM: 20.08.2025  
GZ: 24 ÄV GS 013

# Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

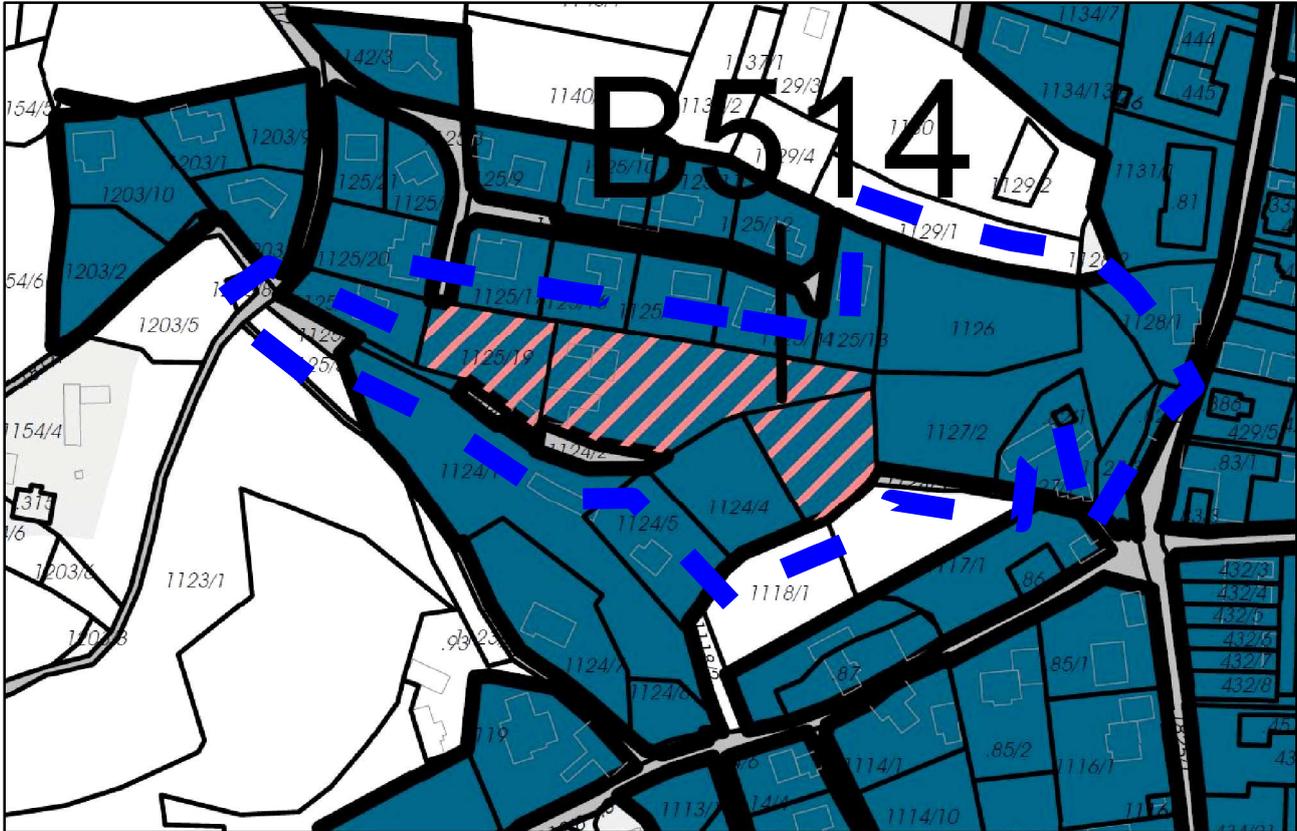
Bebauungsplanzonierungsplanänderung

Verfahrensfall Nr. 0.33 "Am Schießbühel [OT Gratwein]"



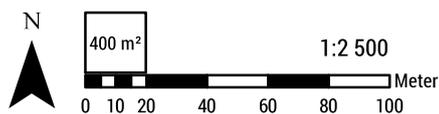
Bearb.: AA/AG/JS/CC

## IST - Darstellung

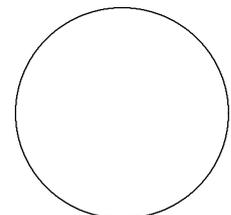


## Legende

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen
- B514 Bebauungsplan erforderlich mit fortlaufender Nummerierung
- Bebauungsrichtlinie Bestand
- Verkehrsflächen

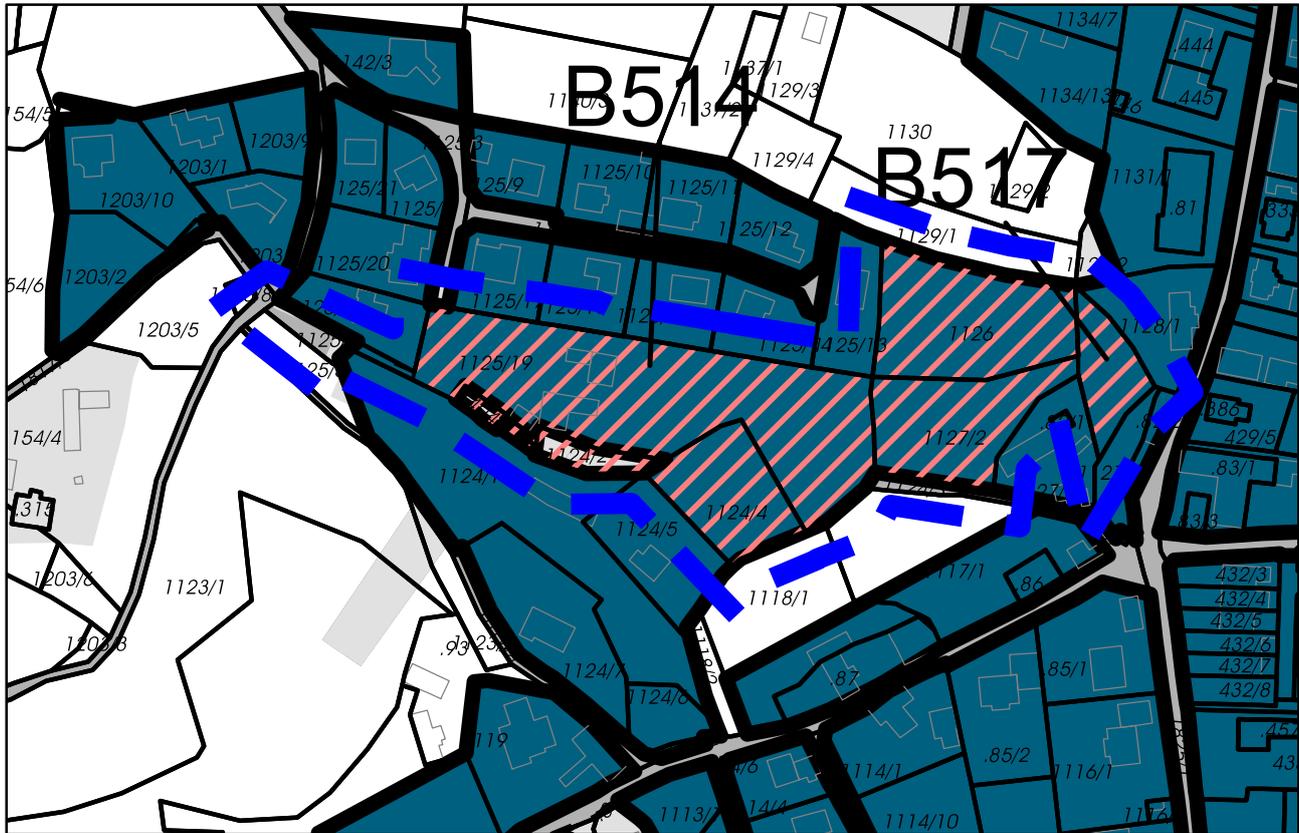


PLANVERFASSER  
für die  
ANKO ZT GmbH

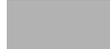


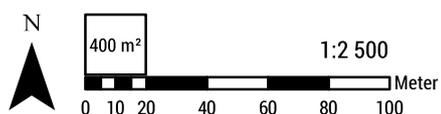
DATUM: 20.08.2025  
GZ: 24 ÄV GS 013

**SOLL - Darstellung**

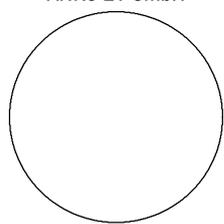


**Legende**

-  Geltungsbereich
-  Grundstücksgrenzen
-  Bebauungsplan erforderlich mit fortlaufender Nummerierung
-  Bebauungsrichtlinie Bestand
-  Verkehrsflächen



PLANVERFASSER  
 für die  
 ANKO ZT GmbH



DATUM: 20.08.2025  
 GZ: 24 ÄV GS 013

## Erläuterungsbericht

### 1. Rechtssituation / Ausgangslage

#### 1.1 Gebietsbeschreibung

Der gegenständliche Bereich der Flächenwidmungsplan-Änderung im Ortsteil „Am Schießbühel“ in der KG 63223 Gratwein umfasst unbebaute wie bebaute Grundstücke in Hang-/Kuppenlage, welche teilweise als Wiese genutzt sind und teilweise in bestockter Form der Gartennutzung vorbehalten sind. Der bebaute Bestand umfasst Wohnbestände mit gewerblicher Nutzung (Gastronomie), letzterer wurde stillgelegt. Der gegenständliche Bereich befindet sich südlich eines tradierten Siedlungsbestandes, ebenso am Schießbühel gelegen. Das verfahrensgegenständliche Gebiet wird nach eingehender Bestandsaufnahme/-analyse auf Basis vorliegender Gutachten bestimmungsgemäß nicht als vollwertiges Bauland fortgeführt, sondern als Aufschließungsgebiete (WA und WR) bei gleichzeitiger Festlegung von fehlenden Aufschließungserfordernissen.

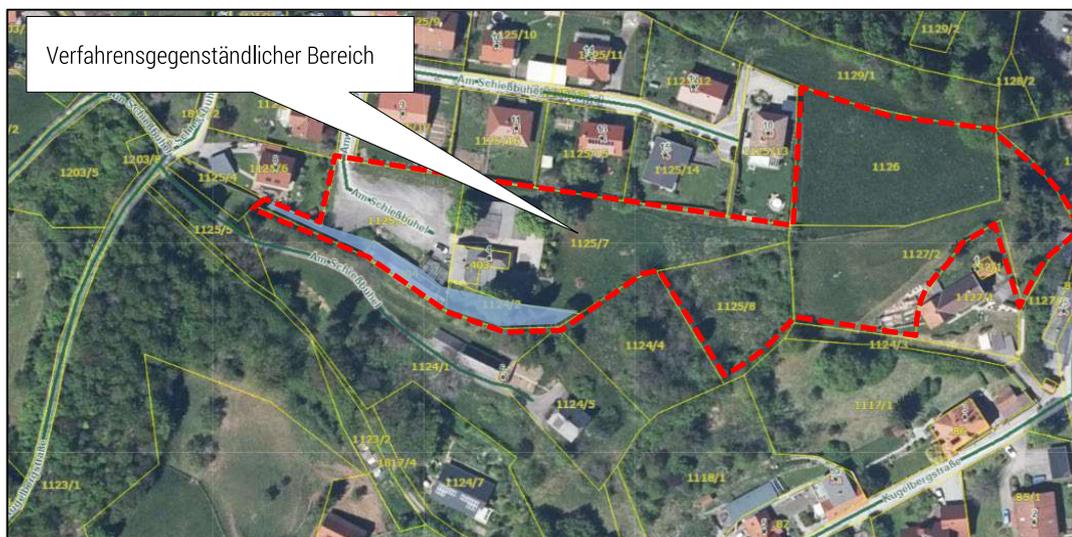


Abb 1

Orthofoto und Kataster, Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 13.05.2024, unmaßstäblich.

#### 1.2 Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

Die gegenständlichen Grdst. der neu festzulegenden Aufschließungsgebiete sind gemäß geltendem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00<sup>4</sup> der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel gem. Bestimmungen des § 3 (Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes) Abs. 2 Z.2.(räumlich-funktionelle Gliederung – die Örtlichen Funktionen) als Gebiete mit baulicher Entwicklung und Potenziale – Bereich mit zwei Funktionen – Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete und Wohnen, Bestand festgelegt (vgl. Abb 2). Bedingt durch die gegebenen tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe im Nahbereich, wurden nachfolgende Festlegungen für das zu betrachtende Gebiet geführt:

- § 3 (2) Z. 2 lit. a) leg. cit.: Gebiet mit baulicher Entwicklung für Wohnen
- § 3 (2) Z. 2 lit. d) leg. cit.: landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete
- Im gegenständlichen Gebiet wurden bestimmungsgemäß Bereiche mit zwei Funktionen (Wohnen/ landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete) festgelegt. Diese gegenständlichen Gebiete zeichnen sich dadurch aus, dass im Flächenwidmungsplan die jeweiligen Nutzungen gem. den beiden definierten Funktionen gem. § 3 (2) Z. 2 (Gebiete mit baulicher Entwicklung) leg. cit. bzw. Z. 3 (Örtliche Eignungszonen) leg. cit. des gegenständlichen Wortlautes zulässig sind.

4 Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, Genehmigung des Landes Stmk. Vom 25.06.2021 (GZ: ABT13-211608/2020-34), Rechtskraft 23.07.2021.

Des Weiteren sind die unbebauten Grundstücksflächen südöstlich wie östlich des Schießbühel gem. § 3 (2) Z. 2 lit. g) leg. cit. als sog. „Entwicklungspotenziale“ (punktierte Darstellung, Farbe jeweils nach Gebiet mit baulicher Entwicklung) festgelegt. Gemäß Legaldefinition dienen diese Flächen der planmäßigen und bedarfsorientierten Weiterentwicklung bestehender (Siedlungs-)Strukturen während der gesamten Geltungsdauer des ÖEK Nr. 1.00 und allenfalls darüber hinaus. Für das gegenständliche Gebiet wurden keine Entwicklungsgrenzen im Entwicklungsplan festgelegt, vielmehr wurde das Gebiet zwischen der Kuppenlage des Schießbühel und der Talung durch die o. g. Funktionen verbunden.

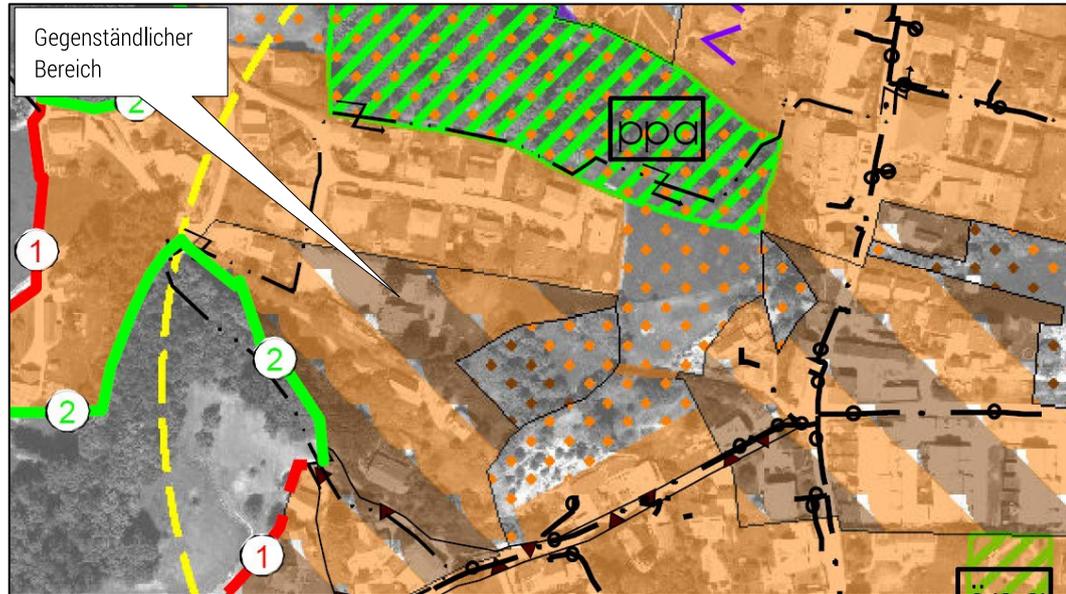


Abb 2

Ausschnitt aus dem geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.

### 1.3 Festlegungen im wiederverlautbarten 4. Flächenwidmungsplan der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein<sup>5</sup>

Der gegenständliche Änderungsbereich ist zur Gänze als vollwertiges Bauland Reines Wohngebiet (gem. § 30 (1) Z.1. StROG 2010) und Allgemeines Wohngebiet (gem. § 30 (1) Z.2. StROG 2010) festgelegt gewesen. Aus den Verordnungsgrundlagen lässt sich nicht ableiten, dass diese verfahrensgegenständlichen Grundstücke die Voraussetzungen nach § 29 (2) StROG 2010 erfüllt haben bzw. erfüllen.

### 1.4 Fortführung der Festlegungen des 4. Flächenwidmungsplanes (Stammplan) durch das FWP- Änderungsverfahren VF Nr. 0.30:

Im Rahmen des FWP-Änderungsverfahrens VF Nr. 0.30<sup>6</sup> wurden die in der nachfolgenden Abb.3 dargestellten Grundstücke (1125/19, .403, 1125/7 und 1125/8, alle KG 63223 Gratwein) bestimmungsgemäß als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet festgelegt. Über das gesamte Gebiet wurde die Bebauungsfrist gelegt, da zum damaligen Zeitpunkt von einer Abbruchbewilligung auszugehen war, welche jedoch später verworfen wurde. Demnach erfolgt dahingehend die Korrektur und werden alle bebauten Grundstücke von einer Bebauungsfrist befreit. Nachfolgende Aufschließungserfordernisse und öffentliche Interessen wurden im VF Nr. 0.30 festgelegt:

Z.1 Bebauungsplan: Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse im Anlassfall gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/Konsenswerber zuständig.

5 Verfasser: Arch. Malek ZT GmbH, im Gemeinderat der ehem. Gemeinde Gratwein beschlossen am 22.06.2006 und 01.03.2007.

6 Vereinfachtes Verfahren nach § 39 StROG 2010, Beschluss des Gemeinderates am: 22.06.2023, Kundmachung vom 06.07.2023 (GZ: 031-2/2023-0.30/1, in Rechtskraft seit: 22.07.2023.

- Z.2 Äußere Anbindung: Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichen dimensionierten Verkehrerschließung / Anbindung an das bestehende Straßennetz (Beibringung verkehrstechnischer Planung inkl. Erstellung eines verkehrstechnischen Gutachtens und Erstellen von Aufschließungsvarianten). Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeit i.S. des § 5 Stmk. BauG 1995. Festlegung einer möglichen Abtretung an die Gemeinde zur Besicherung von Schutzwegen / Parkierungsflächen. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.3 Infrastrukturelle Erschließung: Technische Infrastruktur in Verbindung mit der inneren Verkehrerschließung. Ausarbeitung einer technischen Infrastrukturplanung gemäß § 40 Stmk. ROG 2010. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.4 Durchwegung: Sicherstellung einer ausreichend und den Richtlinien für Straßenbau entsprechende Durchwegung für Fußgänger. Herstellung von erforderlichen verkehrswirksamen Verbindungen. Dies gilt insbesondere für Fußweg- und Radverbindungen. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/Konsenswerber zuständig.
- Z.5 Oberflächenentwässerung: Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes (vgl. § 3 (2) Z.1 des Wortlautes) aufgrund einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweils betroffene Gebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.6 Orts-, Straßen und Landschaftsbild: Integration in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie in die umgebende Siedlungsstruktur. Abstimmung hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Berücksichtigung der Verordnung über die Zonierung des Baulandes der ehem. Gemeinde Gratwein und diesbezüglich insbesondere die Bebauungsrichtlinie Wohnen. Berücksichtigung der Vorgaben des installierten Gestaltungsbeirates der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel. Berücksichtigung der Inhalte des (in Ausarbeitung befindlichen) Räumlichen Leitbildes der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/Konsenswerber zuständig.
- Z.7 Immission: Nachweis des Nichtvorliegens einer unzumutbaren Belästigung oder Gesundheitsgefährdung anhand einer Einzelfallprüfung nach dem Stand der Technik (zB. Berechnung anhand der Prognosemodelle GRAL/ GRAMM) aufgrund eines südlich gelegenen Tierhaltungsbetriebes (G<20) auf dem Grdst. Nr. 1124/1, KG 63233 Gratwein. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.8 Rechtliche Einschränkungen: aufgrund gelt. Materienrechte (Forstrecht, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz, Luftfahrtgesetz etc.; hier: Lage innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung über die Zonierung des Baulandes der ehem. Gemeinde Gratwein und diesbezüglich insbesondere die Bebauungsrichtlinie Wohnen). Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.

Die o.a. Aufschließungserfordernisse wurden auf Basis weiterführender rechtlicher/fachlicher Beurteilungen differenziert betrachtet und einer aktualisierten, rechtlichen Beurteilung zugeführt (strengere Differenzierung der Bestimmungen gem. § 29 (3) Z.1., Z.2. und Z.2. StROG 2010).

#### **1.5 Vorgesehene Änderungen/ Weiterentwicklungen für das Gebiet der FWP-Änderung, VF Nr. 0.33:**

Auf Basis geführter umfangreicher Bestandsaufnahmen und Bestandsanalysen im Zuge der Erstellung des RLB (Heigl ZT GmbH) und Verkehrsplanungen wurde erkannt, dass die weithin sichtbare Kuppen-/Hanglage des Schießbühel einer besonderen Beachtung bedarf und die fortgeführten Festlegungen des wiederverlautbarten FWP Nr. 4.00 der Marktgemeinde Gratwein einer entsprechenden fachlichen/rechtlichen Anpassung bedürfen. So wird der im räumlich-funktionellen Zusammenhang stehende Siedlungsraum des Schießbühels, welcher einer Siedlungsentwicklung zugeführt werden soll (mit möglichem Abbruch bestehender Strukturen) als

Aufschließungsgebiet festgelegt. Unter Beachtung der Bestimmungen des § 29 (3) Stmk. ROG 2010 wurden die entsprechenden fehlenden Aufschließungserfordernisse im Wortlaut festgemacht. Zusätzlich wird für das gesamte nunmehr als Aufschließungsgebiete festgelegte Gebiet ein Bebauungsplanzwang festgelegt (das Gebiet kann in Teilbebauungsplangebiete unterteilt werden). Im Zuge des Verfahrens zur Erstellung von (Teil-)Bebauungsplänen wird die Herstellung der Baulandvoraussetzungen sicherzustellen sein.

#### 1.6 **Rechtliche Herleitung für die gegenständliche FWP-Änderung:**

Gemäß der im Kap. 1.2 des Erläuterungsberichtes aufgeführten Festlegungen des ÖEK Nr. 1.00 werden nunmehr die bereits genehmigten Entwicklungspotenziale gem. § 3 des Wortlautes zum ÖEK Nr. 1.00 südöstlich wie östlich des Schießbühel unter Einschluss der Kuppenlage „Am Schießbühel“ statt bisher vollwertiges Bauland nunmehr als Aufschließungsgebiete gem. § 29 Stmk. ROG 2010 festgelegt (Reines Wohngebiet im Westen, Allgemeines Wohngebiet im Osten). Wie im Wortlaut unter § 2 (3) festgehalten, handelt es sich hier um die bestimmungsgemäße Fortführung der Örtlichen Raumplanung auf Basis der geltenden Grundlagen des ÖEK Nr. 1.00 und ergibt sich die gegenständliche FWP-Änderung aus den Bestimmungen des § 42 (8a) Stmk. ROG 2010. Gemäß § 42 (8a) leg. cit. ist eine Änderung des ÖEK und des FWP nur bei einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen zulässig, wobei Änderungen des FWP, die im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten ÖEK erfolgen, vorgenommen werden dürfen. Hiezu sei auf die Fußnoten 16 und 17 des BauR Stmk. – Stmk. Baurecht, Kommentar, 6. Auflage (Schwarzbeck/ Freiberger/ Scharfe), Seite 1570 verwiesen. *„Werden aufgrund wissenschaftlicher Untersuchungen neue Informationen bekannt, können dadurch neue oder geänderte Planungsvoraussetzungen entstehen. Aktuelle Hochwasserabflussuntersuchungen sind jedenfalls als geänderte Planungsgrundlagen zu werten, die auch zum Ziel haben, schwerwiegende volkswirtschaftliche Nachteile abzuwehren. ... Ist ein vernünftiger Grund für eine Umwidmung nicht ersichtlich, stellt dies oft ein Indiz für Willkür oder für eine unsachliche Begünstigung von Sonderinteressen dar; die Vermutung der Rechtswidrigkeit liegt nahe.“*

Im gegenständlichen Fall wurde auf Basis fachlichen Untersuchungen erkannt, dass die bis dato durchgeführten Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung weder dem Stand der Technik entsprechen noch auf Basis vorliegender wasserrechtlicher Bewilligungen vollzogen wurden. Für den ganzen Kuppen- wie Hangbereich sind umfangreiche Rückhaltemaßnahmen erforderlich, die Ableitung der rückgehaltenen Oberflächenwässer hat zeitverzögert zu erfolgen bzw. sind die Wässer zu verrieseln. Dies bedarf entsprechender umfangreicher Vorkehrungen und technischer Planungen. Mangels der gegebenen Oberflächenentwässerung vor Ort ist bei Auftreten von Starkregenereignissen mit entsprechenden hohen Abflussraten zu rechnen und sind diese im Rahmen von weiterführenden Detailplanungen entsprechend zu beachten und in Kombination mit den vorgesehenen Oberflächenentwässerungsmaßnahmen einer technischen Gesamtlösung zuzuführen.

Seitens der Gemeinde wurden die im Amt evidenten Grundlagendaten für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung beigebracht. Diese sind nicht tauglich zur Verwendung für die nachfolgendes Individualverfahren und sind hier umfangreiche Infrastrukturplanungen im Zuge von der Bebauungsplanverfahren von den Eigentümern beizubringen. Für Teile der Aufschließungsgebiete sind weiterführende Verkehrsplanungen notwendig, die eine Anbindungsmöglichkeit an das Gemeindestraßennetz belegen.

Die im wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan festgelegte Verkehrsanlage scheint eher zufällig bzw. willkürlich und verläuft diese teilweise über Bereiche, die mit Objekten bebaut sind. Im gegenständlichen Änderungsverfahren erfolgt eine bestimmungsgemäße Herausnahme dieser Verkehrsfläche und wird diese umgewandelt in ein Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet. Dies ist schon allein deshalb notwendig, da die geltenden Bestimmungen des § 22 Stmk. BauG 1995 eine Harmonisierung der Widmungsfestlegungen mit den

Bauplatzgrenzen voraussetzt.

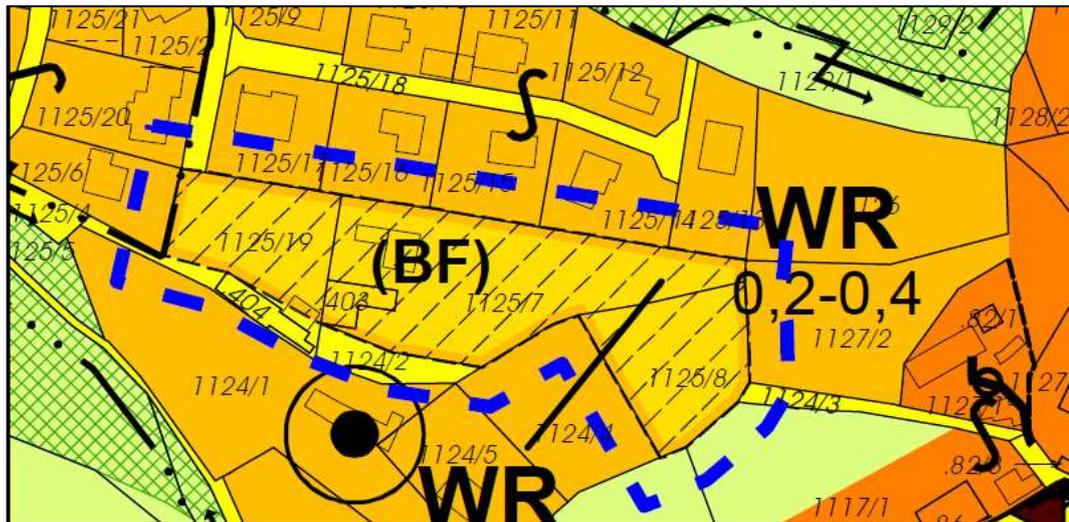


Abb 3

Ausschnitt aus der Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.30 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.

### 1.7 Räumliches Leitbild (RLB) 1.00 (laufendes Verfahren):

Die Gemeinde hat im eigenen Wirkungsbereich, insbesondere zur Vorbereitung der Bebauungsplanung, für das gesamte Gemeindegebiet ein Räumliches Leitbild als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ausgearbeitet. Zur Wahrung der im Räumlichen Leitbild – Entwurf festgemachten Festlegungen wurde bestimmungsgemäß eine sog. Bausperre-Verordnung nach § 9 Stmk. ROG 2010 erlassen. Im RLB sind für alle Nutzungsarten gem. § 26 (1) Stmk. ROG 2010 (Bauland, Verkehrsflächen, Freiland) Grundsätze zur Bauweise, zum Erschließungssystem und zur Freiraumgestaltung festgelegt. Das gegenständliche Gebiet selbst befindet sich innerhalb der Typologie „Kleinhausgebiet“ und wurden hier bestimmungsgemäße Zielvorstellungen/ Festlegungen geübt.

Festlegungen zu Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien erfolgen demnach über das vor dem Genehmigungsverfahren stehende Räumliche Leitbild und sind die Gestaltungsvorgaben in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen. Die Festlegungen des RLB 1.00 bedingen eine hinreichende einheitliche Entwicklung des exponierten Gebietes im Rahmen der zu erstellenden Teilbebauungspläne. Mit Durchführung des Verfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes nach den geltenden Bestimmungen des § 40 Stmk. ROG 2010 werden die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes geltenden vorliegenden Festlegungen/ Zielsetzungen in die Verordnungsgrundlage des Bebauungsplanes implementiert. Hierzu gehören Dachformen, Gestaltungsvorgaben, zulässige Geschoßigkeiten, Farben und Materialien uam. Für das verfahrensgegenständliche Gebiet wurden Zielsetzungen und Maßnahmen getroffen, die im Rahmen von (Teil-)Bebauungsplänen und Bauverfahren umzusetzen sind.

### 1.8 Hinweis zur geltenden Bebauungsrichtlinie Wohnen gem. Verordnung über die Zonierung des Baulandes (auf Basis FWP 4.0 der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein):

Für das gegenständliche Gebiet ist die Bebauungsrichtlinie Wohnen – Zone I der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein geltend. Darin werden Festlegungen zur Bebauung eines großflächigen Gebietes der ehemaligen Gemeinde getroffen, welche im Bauverfahren einzuhalten sind.

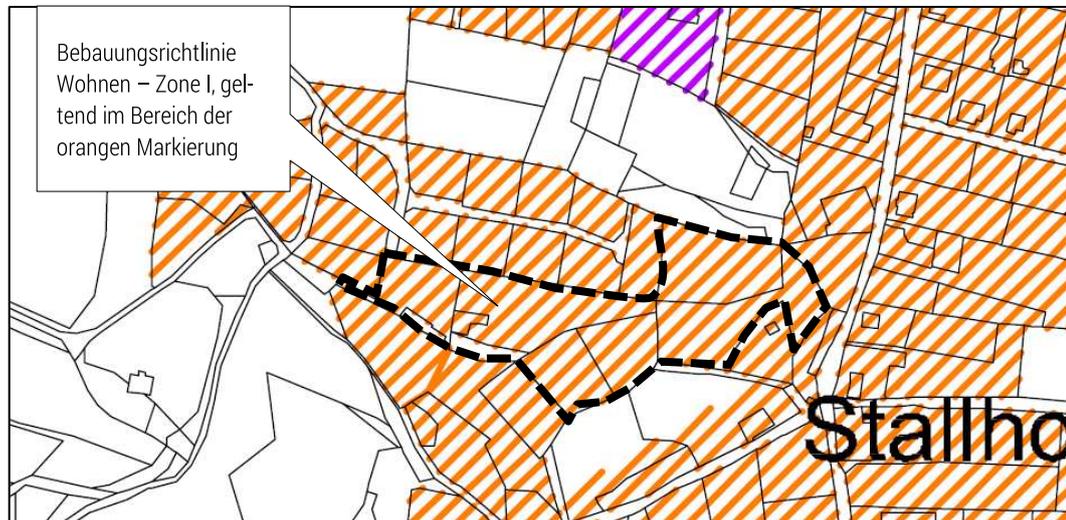


Abb 4

Ausschnitt aus der Zonierung des Baulandes – mit Festlegung der Bebauungsrichtlinie Wohnen – Zone I, unmaßstäblich.

Nach *Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe* (Stmk BauR<sup>6</sup> (2024) Anm 1 zu § 67 StROG) bedeutet das Weiterbestehen der Bebauungsrichtlinie gem. § 67 Abs 4 StROG 2010, dass auch jene Bestimmungen des ROG 1974, die Grundlage für die Erlassung der Bebauungsrichtlinien waren, insoweit weitergelten, als sie Grundlage für die Bebauungsrichtlinien sind.

Die Bebauungsrichtlinie – Wohnen (Zone 1) ist nach wie vor in Bestand (da integrierender Bestandteil des wiederverlautbarten Wortlautes zum FWP Nr. 4.00 der Marktgemeinde Gratwein). Die Flächen, auf welche die Bebauungsrichtlinie anzuwenden ist, sind in einer planlichen Darstellungen als Teil der Verordnung ausgewiesen. Das gegenständliche Verfahrensgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Richtlinie.

Die Festlegungen der Bebauungsrichtlinien, welche für einen Bereich gelten, wo (Teil-)Bebauungspläne zu erstellen sind, sind anlassbezogen mit Rechtskraft der Bebauungspläne aufzuheben und hierfür die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

In der o.g. Verordnung (Bebauungsrichtlinie – Wohnen) wird überdies festgehalten, dass sich „*die Zone in einem ortsbildmäßig geschützten Bereich befindet*“. Nach Prüfung der Rechtsgrundlagen kann festgehalten werden, dass diese Aussage nicht den geltenden VO-Grundlagen entspricht und sich dieses Gebiet außerhalb jeglicher „Ortsbildschutzzone“ befindet.

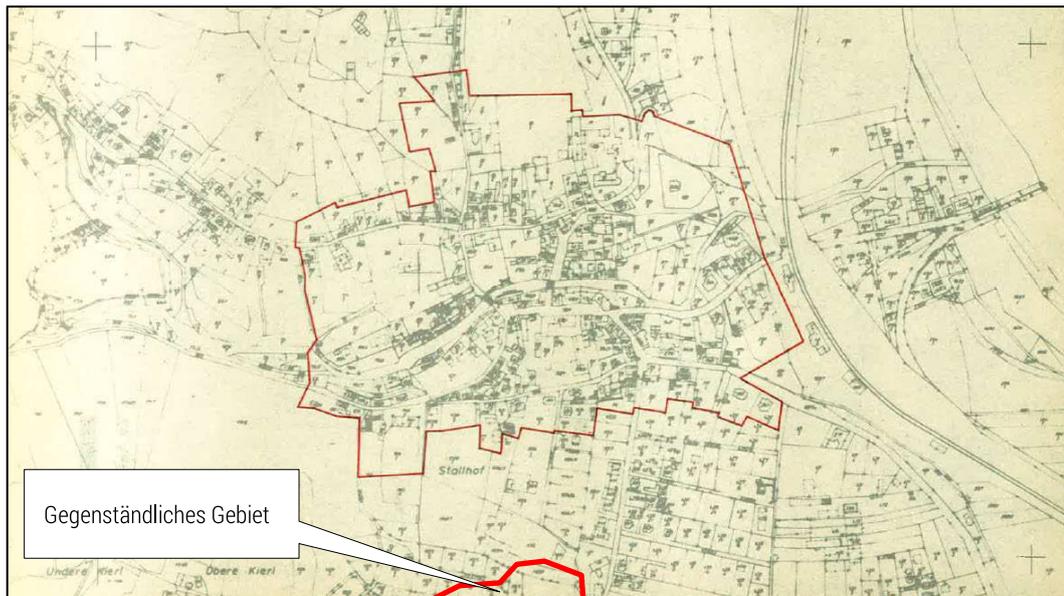


Abb 5

Ausschnitt aus der Abgrenzung des Ortsbildschutzgebietes Gratwein, unmaßstäblich.

**1.9 Verordnung der Marktgemeinde Gratwein mit der der Grad der Bodenversiegelungsfläche und ein Grünflächenfaktor für das Gemeindegebiet der MG Gratwein-Straßengel festgelegt werden (Verordnung vom 27.11.2024, GZ: A-2024-1282-02507):**

Für das gesamte Gebiet der MG Gratwein-Straßengel gilt die gemeindeeigene Verordnung hinsichtlich der Festlegung eines Bodenversiegelungsflächengrades sowie eines Grünflächenfaktors. Diese Vorgaben sind in die Bebauungsplanverordnung aufzunehmen und gelten für die nachfolgenden Individualverfahren.

**1.10 Alpenkonvention:**

Es können keine Widersprüche zur Alpenkonvention erkannt werden. Für den gegenständlichen Änderungsbe-  
reich liegt durch das genehmigte Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1.00<sup>7</sup> der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel ein Plan höherer Stufe vor und sind somit die 6 Oberziele der Alpenkonvention und die Inhalte der 8 Protokolle zur Durchführung der Alpenkonvention als erfüllt anzusehen.

**2. Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 iV § 42 (8a) Stmk. ROG 2010**

Es wird auf die obigen Ausführungen zu den Bestimmungen des § 42 (8a) leg. cit. verwiesen. Wesentlich für den gegenständlichen Änderungsfall sind die Festlegungen des ÖEK Nr. 1.00, hier: § 3 (2) leg. cit.

Die gegenständliche Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gemäß § 3 Stmk. ROG 2010, da bereits auf Basis der Festlegungen des ÖEK Nr. 1.00 diese einer ausreichenden Würdigung und Prüfung unterzogen wurden. Es wird an dieser Stelle auf die Zielsetzungen des ÖEK 1.00 verwiesen. In Ergänzung hierzu wird festgehalten:

- Durch die vorgesehene FWP-Änderung wird durch gleichzeitige Festlegung von Aufschließungserfordernissen danach getrachtet, dass die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft erhalten wird.
- Es erfolgt die Nutzung der Grundflächen unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, eine wirtschaftliche Aufschließung wird angestrebt und eine gegenseitige nachteilige Beeinträchtigung vermieden. Auf Basis der gesetzten Zielsetzungen im ÖEK wie auch im RLB wird vermieden, dass eine

<sup>7</sup> Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, Genehmigung des Landes Stmk. vom 25.06.2021 (GZ: ABT13-211608/2020-34), Rechtskraft 23.07.2021.

Zersiedelung der Landschaft erfolgt.

- Im Rahmen der gesetzten Festlegungen (Bebauungsplanerstellung) wird danach getrachtet, dass die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften aufeinander abgestimmt werden.

Des Weiteren werden die konkreten Zielsetzungen des § 3 (2) Z. 1 bis Z. 6 vollinhaltlich erfüllt und wird an dieser Stelle auf die genehmigten Zielsetzungen des ÖEK 1.00 verwiesen.

Es wird bestimmungsgemäß ein Anhörungsverfahren im Sinne der Bestimmungen des § 39 (1) Z.3 Stmk. ROG 2010 durchgeführt.

### 3. Umwelterheblichkeitsprüfung

Änderungen von Flächenwidmungsplänen, die nicht unter die Bestimmungen des § 4 (1) Stmk. ROG 2010 fallen, jedoch erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, müssen einer Umweltprüfung unterzogen werden. Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt.

Weiters ist eine Umweltprüfung gemäß § 4 (3) Stmk. ROG 2010 dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Abb 5). Für das gegenständliche Verfahren kann das Kriterium der Abschichtung angewendet werden, da die Änderungen innerhalb umweltgeprüfter Festlegungen des geltenden 1. ÖEK der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel stattfinden. Zusätzlich handelt es sich um eine geringfügige Änderung (vgl. Abb 6).

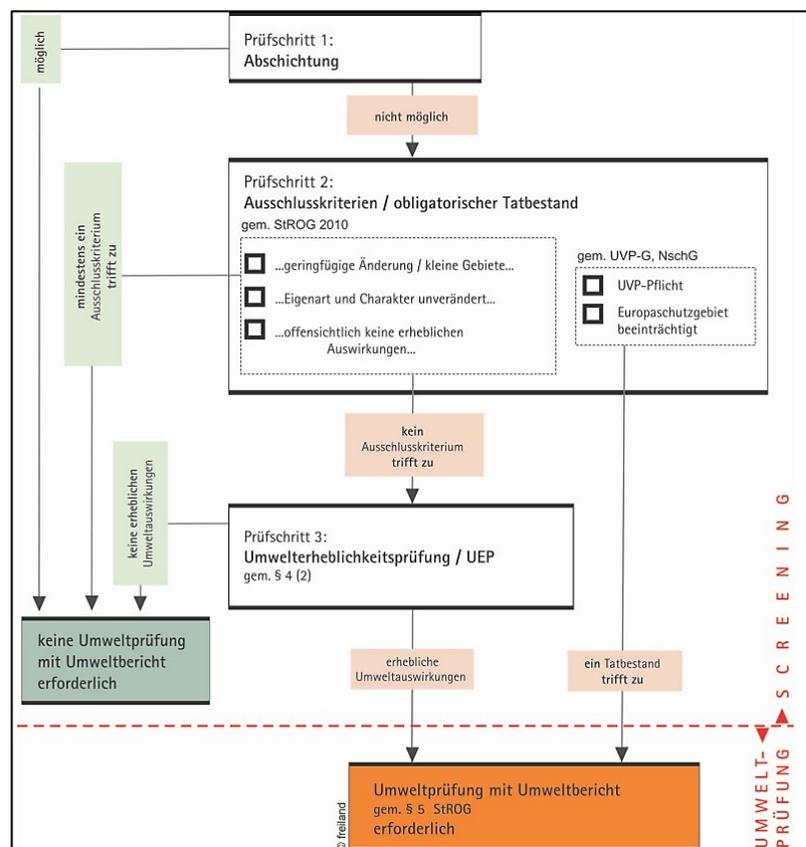


Abb 6

Abblaufschema Umweltprüfungserfordernis gemäß dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, herausgegeben von der ehemaligen FA 13B (nunmehr ABT13), Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.

## 4. Begründungen/Erläuterungen

4.1 Einige der verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind teilweise bebaut und sollen die Bestandsobjekte abgebrochen werden und durch bauliche Anlagen ersetzt werden, die dem Räumlichen Leitbild entsprechen. Im westlichen Gebiet wurden die Grundstücksgrenzen berichtigt und soll nunmehr das Bauland an die vorliegenden Grenzen angepasst werden (Mappenberichtigung von DI Moser). Im östlichen Bereich wurden bis dato unbebaute Grundstücke ins Aufschließungsgebiet mit aufgenommen und gelten für diese die im Wortlaut festgemachten Aufschließungserfordernisse.

Die Festlegung als Aufschließungsgebiet samt verpflichtender Erstellung von (Teil-)Bebauungsplänen für sämtliche nun betroffenen Grundstücke erfolgt aufgrund nachweislich ableitbarer geänderter Planungsvoraussetzungen, die in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben werden.

Die festgelegten Aufschließungserfordernisse und Öffentlichen Interessen wurden gem. der vorangegangenen FWP-Änderung Nr. 0.30 fortgeführt bzw. im Sinne aktuell vorliegender Grundlagen adaptiert und nach strengen rechtlichen Vorgaben differenziert.

Die gegenständliche Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 3 Stmk. ROG 2010, da mit dieser Änderung eine weitgehende Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen erfolgt. Ferner wird den Bestimmungen des § 39 (1) Z.3 Stmk. ROG 2010 entsprochen und kann anstelle eines Auflageverfahrens ein Anhörungsverfahren durchgeführt werden, da die beabsichtigte Änderung im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt.

Die Festlegung des Bebauungsplangebietes ist zur Wahrung der Einheitlichkeit der Planung und Adaptierung der Instrumente der Bebauungsrichtlinie erforderlich. Da eine Änderung der Bebauungsrichtlinie für diese exponierte, zum Teil unbebaute Lage rechtlich nicht mehr möglich ist, war dieser Bereich in einen Bereich mit einer Bebauungsplanpflicht überzuführen, um die Vorgaben an die Bebauung entsprechend anpassen und adaptieren zu können. Die Rückführung in Aufschließungsgebiete erfolgte überall dort, wo die im Wortlaut aufgeführten Aufschließungserfordernisse festzumachen waren.

Die einbezogenen Grundstücke sind überdies geeignet in ihrer Gesamtheit das Bild und die Ansicht des geschützten Ortskernes Gratwein aufgrund der vorliegenden Hang-/Kuppenlage zu prägen und zu beeinflussen. Insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Dach- und Fassadengestaltung bedarf es hier eines sorgsamen Umganges und darauf abstellender Vorgaben. Die Vorgaben der Bebauungsrichtlinie sind hier zu unbestimmt gehalten, um eine den Vorgaben des StROG entsprechende Entwicklung dieses exponierten Gesamtbildes sicherzustellen und eine harmonische Gestaltung des Gesamtbildes zu gewährleisten.

Die nachfolgenden Drohnenbilder der ANKO ZT GmbH, Aufnahmedatum: 07.12.2022, zeigen die o. geschilderten Gegebenheiten. Insbesondere in der Abb. 8 ist gut erkennbar, dass der zur Bebauung vorgesehene Bereich eine erhebliche Sichtbeziehung zu den Talgründen aufweist und gesetzte Bebauungen im Bereich der Kuppe/Hanglage vom Tal aus sehr gut eingesehen werden können.



Abb 7  
Drohnenfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus Süd.



Abb 8  
Drohnenfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus West.



Abb 9  
Drohnenfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus Nord.



Abb 10  
Drohnenfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus Ost.



Abb 11  
Drohnenfoto der ANKO ZT GmbH vom 07.12.2022 – Blick aus Südwest.

Die bestehende Bebauungsrichtlinie kann (konnte) diesem planerischen Anliegen nur begrenzt Rechnung tragen und entsprechen, weshalb eine Überführung dieses Bereiches in ein Bebauungsplanpflichtgebiet erforderlich wurde.

#### 4.2 Zu den im Wortlaut festgelegten Anschließungserfordernissen:

##### 4.2.1 Äußere Anbindung (Nachweis der Anbindungsmöglichkeit an das Gemeindestraßennetz)

Die verkehrstechnische Anbindung der Anschließungsgebiete erfolgt hauptsächlich über die Gemeindestraße „Am Schießbühel“ und wurden hierfür umfangreiche verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt. Dieses Anschließungserfordernis wurde für all jene Grundstücke festgelegt, über keine direkte Anbindungsgegebenheiten verfügen (vgl. Bestimmungen des § 3 (2) Z.1. und (3) Z.1. des Wortlautes). Für diese Grundstücke ist der Nachweis einer verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeit an das Gemeindestraßennetz zu prüfen und diese Anbindung in verwendungszwecktauglicher Ausführung herzustellen. Für das im § 3 (1) festgelegte Gebiet ist ein solcher Nachweis nicht erforderlich, da dieses Gebiet eine direkte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche hat (ehem. Zufahrt zum Gasthof). Auf Basis der zu erstellenden (Teil-)Bebauungspläne sind für die im Wortlaut aufgeführten Gebiete diese verkehrstechnischen Anbindungen nachzuweisen und auch herzustellen. Wenngleich im Wortlaut nicht als Öffentliches Interesse festgelegt, besteht Interesse zur Herstellung von fußläufigen Anbindungen zu den öffentlichen Gemeindestraßen.

Im öffentlichen siedlungspolitischen Interesse liegt die Anbindung mittels Fußweg aller Gebiete zur Attraktivierung des Fußverkehrs und zur Verschiebung des Modalsplit und der Verringerung des MIV in der exponierten Lage. Diese Festlegung fußt auf den Bestimmungen des § 29 (3) StROG 2010 iV. § 41 (1) lit.c. leg.cit. Die Zuständigkeit der Gemeinde ist dort gegeben, wo konkrete Maßnahmen aus Sicht der Gemeinde (im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse) gesetzt werden mögen (i.S. der Anrainerinteressen). Die Verwendungszwecktauglichkeit der Zulaufstrecke (L316 und Gemeindestraße „Am Schießbühel“ umfassend) wurde durch Verkehrsbüros geprüft und für den Fall der Bebauung des Kuppen- und Hanggebietes (gesamtheitlich) positiv attestiert<sup>8</sup>.

#### 4.2.2 **Infrastrukturelle Erschließung**

Für die verfahrensgegenständlichen Grundstücke ist die Anbindung an das Gemeindegewässernetz sowie das Kanalnetz herzustellen, dies unter Berücksichtigung der vorliegenden Kapazitäten, Druckverhältnisse und topografischen Situationen. Für die infrastrukturellen Erschließbarkeiten wurden Vorerhebungen durchgeführt und sind entsprechende Planungen im Rahmen des Verfahrens zur Erstellung der (Teil-)Bebauungspläne von Nöten (bspw.: Verstärkung des Leitungsnetzes, erforderliche Drucksteigerungsanlagen, Leitungsführungen innerhalb der Bebauungsplangebiete, uam.).

In der Beilage 6.4 sind die Wasserversorgungsleitungen ersichtlich gemacht und verläuft eine der Versorgungsleitungen vom Hochbehälter kommend an der westlichen Grundstücksgrenze des Grdstes. Nr. 1125/19 Richtung Süden. Von dieser abzweigend ist die Versorgung der festgelegten Aufschließungsgebiete machbar. Hierzu ist eine umfassende technische Planung nötig und Leitungsführung, Dimensionierung, Versorgungsdruck u.a.m. zu prüfen.

In der Beilage 6.5 werden die Schmutzwasserschacht-Bestände dargestellt und differenziert die Gemeinde in eine Entsorgungsmöglichkeit für „oben“ (GR-S-1041) und „unten“ (GR-S-927). Für die Entsorgung der Gebiete sind umfangreiche Gesamtplanungen erforderlich (Lage, Dimensionierung der Abflussleitungen, Einspeisungspunkte, mögliche Pumpschächte u.a.m.).

#### 4.2.3 **Oberflächenentwässerung**

Auf Basis der vorliegenden bodenmechanischen und geologischen Untersuchungen wurde klargestellt, dass die gänzliche Versickerung aller anfallenden Oberflächenwässer auf den jeweiligen Bauplätzen nicht anzuraten ist (vgl. Beilage 6.6 – Geotechnisches Gutachten Insitu vom 23.02.2022, GZ: 294221). Im Rahmen der zu erstellenden (Teil-)Bebauungspläne sind Maßnahmen hinsichtlich Retention bzw. Ableitung bis zum nächsten Vorfluter festzumachen bzw. Nachweise zur Verrieselung vorzulegen (vgl. hierzu Beilage 6.7 – Plandarstellung Oberflächenwasserkanal der öffentlichen Straßenanlagen, Verfasser: Marktgemeinde Gratwein-Straßengel vom 07.08.2025). Für ein Teilgebiet der Aufschließungsgebiete kann die Oberflächenentwässerung über einen Bestandsbrunnen erfolgen und wurden hierzu entsprechende Voruntersuchungen durchgeführt. Die Zuständigkeit der Gemeinde findet sich in der Planung und Ausführung allenfalls erforderlicher Regenwasserkanalisationssysteme, die i.B. der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden. Seitens der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel wurden am 07.08.2025 die entsprechenden Plangrundlagen hierzu ausgearbeitet und zur Einarbeitung für die gegenständliche FWP-Änderung zur Verfügung gestellt (sh. Beilagen) (im Falle einer Ableitung in die bestehenden Regenwasserkanalsysteme wäre zu verifizieren, ob eine technische Einleitung in zeitverzögerter Form möglich/zulässig ist).

#### 4.2.4 **Kurzbeschreibung der geotechnischen Voraussetzungen für den Hang- und Kuppenbereich vom Schießbühel (vgl. hierzu Beilage 6.6):**

Seitens der Insitu Geotechnik ZT GmbH wurden im Jahre 2021 Untergrunderkundungen in Form von 4 Schürfschlitz durchgeföhrt und befanden sich die Endteufen der Aufschlüsse zwischen 3,0 und 3,4 m unter der GOK. Aus den beiliegenden Gutachten entnehmbar ist eine Beschreibung des Bodenaufbaus und besteht die Oberfläche aus einem humosen Oberboden (bis ca. 50 cm Tiefe), darunter liegen anthropogene Anschüttungen in Form von schluffigen Sanden bis kiesigen Sanden vor (Tiefe ca. 0,6 bis 2,7 m unter GOK). Hernach findet sich eine feinkörnige Deckschicht aus schluffigen Feinsanden in lockerer bis mitteldichter Lagerung (Tiefe 1,0 bis 2,6 m unter GOK), ab einer Tiefe von 0,9 bzw. 3,2 unter GOK wurden geringkiesige bis kiesige, schluffige Sande vorgefunden. Des Weiteren wurden hydrogeologische Verhältnisse beurteilt und finden sich im Gutachten Geotechnische Beurteilungen hinsichtlich Tragfähigkeit, Geländestabilität und Bodenmechanischer Kennwerte. Das Geotechnische Gutachten umfasst ebenso Angaben zur Planung und Bauausföhung (die Baugrube und die Gründung betreffend). Hinsichtlich der Verbringung der Niederschlagswässer werden unter Kap. 6.6 Detailangaben geföhrt (sh. beiliegendes Gutachten).

#### 4.3 Bebauungsplanverpflichtung (inkl. Zulässigkeit zur Erstellung von Teil-Bebauungsplänen)

Für die Aufschließungserfordernisse wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt, dies einerseits zur Sicherstellung und Zusammenführung der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse, sowie zur Festlegung zusätzlicher Kriterien, welche für die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sorgen.

Im § 4 des Wortlautes zur FWP-Änderung wird die Erstellung von Teil-Bebauungs-/Teilbereichsplänen als zulässig festgemacht, wenn die Erfüllung der festgelegten Aufschließungserfordernisse für die Teil-Bebauungspläne gesondert erfolgen kann und diese Teil-Bebauungspläne auch aufeinander abgestimmt sind (i.S. der anzuwendenden Bestimmungen des § 41 (1) und (2) leg.cit). Hiezu sei nachfolgend ausgeführt: Prioritär ist daran gedacht, die Kuppen-/Hanglage der Grdste. Nr. 1125/19 und 1124/4 u.a. (ehem. Bereich des Gasthofes samt Wohnhaus) einer Bebauung zuzuführen. Die übrigen Grdste. Nr. 1126 und 1127/2 sollen zu einem späteren Zeitpunkt einer Bebauungsplanung zugeführt werden.

Für den Teil-Bebauungsplan der Kuppen-/Hanglage (Am Schießbühel) gilt:

Die Objekte westlich und nördlich des Bebauungsplangebietes (vgl. nachfolgende Abbildung) zeigen hinsichtlich Geschossigkeit, Proportion und Ausrichtung nachfolgendes Bild: Es handelt sich hier um ein kleinstrukturiertes Einfamilienwohnhausgebiet in Kleinhausstruktur, welche unterschiedliche Geschossigkeiten, Dachformen und Farben aufweisen. So befinden sich im östlichen Teil teils eingeschossige Objekte ohne Dachraumausbau, im nördlichen Hangteil zweigeschossige mit Satteldach bzw. mit ausgebaute Dachgeschossituationen. Vom klassischen Satteldach ausgehend befinden sich hier auch Walmdächer bzw. Satteldach mit Abwalmungen und mehr oder weniger größeren Seitengiebelkonstruktionen. Im Zuge des gegenständlichen Teil-Bebauungsplanes „Am Schießbühel“ ist einerseits im Sinne der Vorgaben des Räumlichen Leitbildes von Kleinhäuserstrukturen auszugehen und sind diese an die Gebietsgegebenheiten der Struktur nördlich hievon gelegen entsprechende Abstimmungen dienlich. Im südlichen Anschluss an dieses Gebiet angrenzend befinden sich im Hanglagenbereich (exponiert) nur wenige Objekte, diese weisen Ein- bis Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Am Talgrund (Hangfuß) befinden sich unterschiedliche Objekte mit unterschiedlichen Größenordnungen, im Gepräge zweigeschossige Objekte mit ausgebautem Dachgeschoss, Kombinationen aus klassischen Satteldachhäusern in 1+D und zweigeschossigen Objekten mit Pultdachkonstruktionen. Generell sind rechteckige Bauformen in 2:3 Ausmaßen anzutreffen.

Für die Grundstücke Nr. 1126 und 1127/2 relevante angrenzende Bebauungen:

Nördlich der neu festgelegten Aufschließungsgebiete befindet sich Freiland/Wald und befinden sich hier keine Objekte. Im südöstlichen Anschluss im Hangbereich befindet sich ein größeres Wohnobjekt in 3-geschossiger Ausführung mit Satteldach mit angebauten Wirtschaftsobjekten. Am Hangfuß zweigeschossige Objekte mit Satteldachausführungen. Die gegenständlichen Teilbebauungspläne betten sich zwischen dem Bestandsgebiet „Am Schießbühel“ (sh. oben), dem Teil-Bebauungsplan „Am Schießbühel“ (sh. oben) und den unbeschriebenen Bestandstrukturen ein und sind auch hier entsprechende Festlegungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung dienlich, welche durchaus jenen des Teil-Bebauungsplanes entsprechend werden.



Abb 12

Drohnenaufnahme vom 07.12.2022, Verfasser: ANKO ZT GmbH, Blickrichtung: Osten.

## 5. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Nahbereich:

Das Aufschließungsfordernis der Immission von Landwirten ist nicht gegeben: Die in der IST-Darstellung festgelegten Ställe nach VRL im Reinen Wohngebiet (im Süden des Planungsgebietes) sind für eine allfällige Berechnung nach GRAL/ GRAMM (gem. § 27 (2) Stmk. ROG) nicht relevant, da für diese Ställe im Rahmen der Bestandserhebung / Grundlagenforschung im Sinne des § 27 (3) leg. cit. nur Pferdehaltung verzeichnet wurde. Diese Gegebenheiten wurden von den Eigentümern im Rahmen des Verfahrens auch bestätigt. Für den im östlichen Bereich gelegenen Landwirt wurde Geflügelhaltung vermerkt, es ist jedoch anhand der Anzahl davon auszugehen, dass keine Auswirkung auf das gegenständliche Gebiet (Geruchszone) zu erwarten ist.

Im Rahmen der durchgeführten Voruntersuchungen konnte festgestellt werden, dass die südlich des verfahrensgegenständlichen Gebietes bestehenden Betriebe unter Rückgriff auf die geltenden Bestimmungen des Stmk. BauG/ROG/ Geruchsimmissionsverordnung 2023 keine Relevanz für das Gebiet haben.

Der östlich des Gebietes gelegene Betrieb „Koch“ weist entsprechende Tierhaltungsarten auf. Für diesen Betrieb wurden im Jahr 2017 seitens der Gemeinde/Örtlicher Raumplaner die relevanten Tierbestände (damals für die Berechnung nach VRL) erhoben. Seitens des Bauamtes der Gemeinde wurden die vom 22.02.2017 stammenden Aufnahmen zum Betrieb Nr. 015 evaluiert und festgehalten, dass nahezu die gleiche Anzahl von Tierzahlen besteht. Es handelt sich beim gegenständlichen Betrieb um die Haltung von Pferden sowie von Hühnern.

Gem. § 27 (2) Stmk. Raumordnungsgesetz ist die Auswirkung der Haltung von Geflügel nach GRAL / GRAMM zu erproben und sind im Flächenwidmungsplan die Geruchszonen ersichtlich zu machen, wenn diese ein Ausmaß von 15 % überschreiten. Für Pferde werden keine gesonderten Festlegungen für das jeweilige Raumordnungsverfahren gem. § 27 Stmk. ROG 2010 vorgegeben, dementsprechend entwickeln diese für das gegenständliche Verfahren keine Relevanz. Erst im Rahmen des Baurechts (gem. § 95 Stmk. BauG 1995) entfaltet die Pferdehaltung eine zusätzlich zu berücksichtigende Auswirkung. Darauf wird hier jedoch nicht näher eingegangen.

Gem. § 27 (4) leg. cit. hat die Landesregierung die Methodik der Berechnung der o.g. Geruchszonen vorgegeben. Es handelt sich hiebei um die Steiermärkische Geruchsimmissionsverordnung 2023 (LGBl. Nr. 126/2023). Dort

wird u.A., gem. § 4 festgemacht, dass Geruchsimmissionen, welche in Zusammenhang mit Tierhaltungen bestehen, die ausschließlich der Selbstversorgung dienen, in der Beurteilung unberücksichtigt bleiben.

Seitens der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel erfolgten ergänzende Bestandsaufnahmen vor Ort wie auch Befragungen der Tierhalter. In der Analyse der Baurechtsakte wurde seitens der Baubehörde (Marktgemeinde Gratwein-Straßengel) festgestellt, dass es sich bei jenem Gebäude, in welchem Tiere gehalten werden, um keinen baurechtlich bewilligten Bestand handelt und somit von einer weiterführenden Berechnung (wie o. beschreiben) vorerst Abstand genommen werden kann<sup>9</sup>, jedoch parallel ein Verfahren nach dem Baugesetz angestrebt werden.



Abb 13  
Drohnenaufnahme vom 07.12.2022, Verfasser: ANKO ZT GmbH, Blickrichtung: Osten.

## **6. Beilagen**

- 6.1 Teilung (Mappenberichtigung) Verfasser: DI Moser ZT GmbH, Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB.
- 6.2 Verordnung der Gemeinde über mit der der Grad der Bodenversiegelungsfläche und ein Grünflächenfaktor für das Gemeindegebiet der MG Gratwein-Straßengel festgelegt werden, Datum: 27.11.2024.
- 6.3 Zonierung des Baulandes auf Basis des FWP Nr. 4.00 der ehemaligen MG Gratwein.
- 6.4 Übersicht Wasserversorgung, Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, Stand: 05.08.2025, eingelangt in der ANKO ZT GmbH am 12.08.2025.
- 6.5 Übersicht Schmutzwasserschacht, Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, Stand: 05.08.2025, eingelangt in der ANKO ZT GmbH am 12.08.2025.
- 6.6 Geotechnisches Gutachten, INSITU Geotechnik ZT GmbH vom 23.02.2022, GZ: 294221.
- 6.7 Plandarstellung Oberflächenwasserkanal der öffentlichen Straßenanlagen, Verfasser: Marktgemeinde Gratwein-Straßengel vom 07.08.2025, eingelangt in der ANKO ZT GmbH am 12.08.2025.