

Baubehörde

Tel.: +43(0)3124/51300407

Fax: 03124/51300 800

E-Mail: gde@gratwein-strassengel.gv.at

GZ: 031-2/FWP-ÄV 0.36/2026-1

AZ: B-2026-1282-00191

Betreff: Änderung des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinie – Wohnen

Gemäß § 25 iVm § 39 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. Nr. 20/2026, wird die Änderung der Flächenwidmung **FWP-ÄV 0.36**, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: HC48_2.15, 11.05.2026, angehört.

KUNDMACHUNG ZUR SCHRIFTLICHEN ANHÖRUNG

**„Änderung des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinie - Wohnen“
GST-NR .403, .404, 1124/2, 1125/7, 1125/8, 1125/19, alle KG 63223 Gratwein**

Hiermit wird im Sinne des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. Nr. 20/2026, über eine schriftliche Anhörung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes informiert. Die grundbücherlichen Eigentümer der im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke und jener Grundstücke, auf die die beabsichtigte Änderung Auswirkungen hat, sind zu informieren.

Nähere Informationen und Auskünfte können Sie während der Amtsstunden im Bauamt der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel und auf der Website <http://gratwein-strassengel.gv.at> (Bereich „Kundmachungen“) erhalten.

8111 Gratwein-Straßengel, Hauptplatz 1

Parteienverkehrszeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr;

Dienstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 bis 17.00 Uhr

IBAN AT96 3813 8000 0518 5004 – BIC RZSTAT2G138 - UID ATU69184045 – DVR 0600156

www.gratwein-strassengel.gv.at

Innerhalb der **Anhørungsfrist vom 13.05.2026 bis 02.06.2026** können von jedermann schriftlich, per Mail an gde@gratwein-straessengel.gv.at, oder persönlich im Gemeindeamt zu den unten ersichtlichen Parteienverkehrszeiten, Einwendungen erhoben werden. Diese Einwendungen müssen eine ausführliche Begründung enthalten.

Parteienverkehr:

Montag 08:00 – 12:00 Uhr
 Dienstag 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
 Mittwoch geschlossen
 Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 17:00 Uhr
 Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Hinweis:


Langt kein Formular in der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel ein, wird der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes, VF: 0.36, Ihrerseits ohne Einwand zugestimmt. Dieses Anhørungsverfahren wird lt. Stmk. Raumordnungsgesetz, STROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 20/2026, durchgeführt.


Gratwein-Straßengel, am 12.05.2026

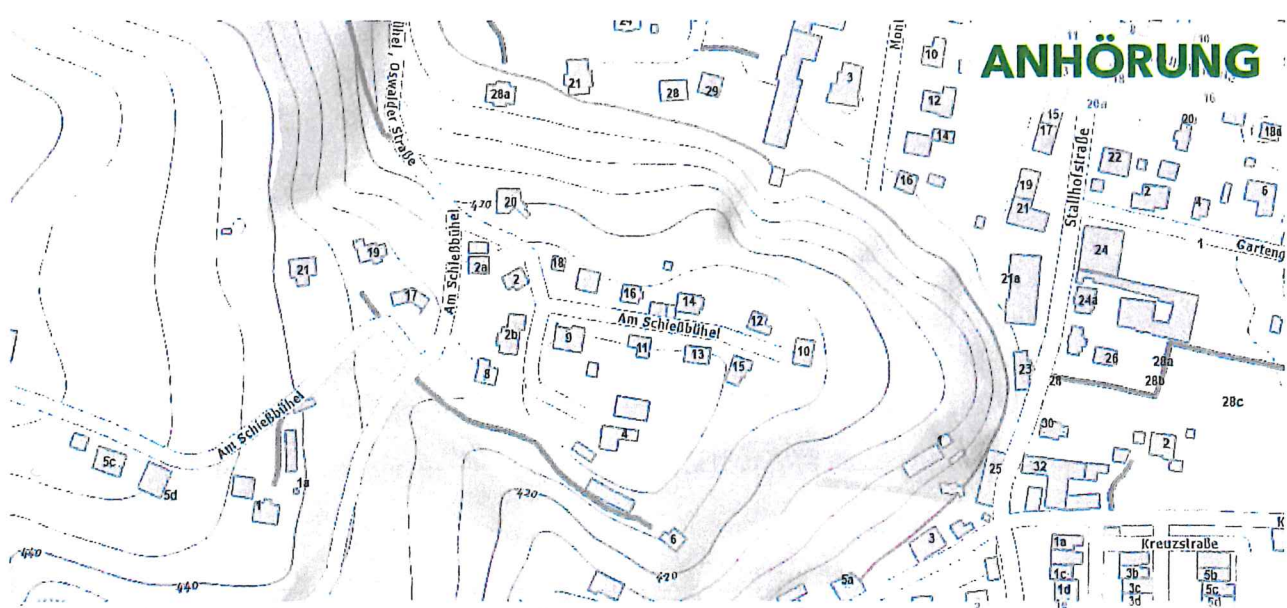
Für den Gemeinderat:

Die Bürgermeisterin:

Doris Dirnberger

Angeschlagen am: 13.05.2026 
 Abgenommen am:

	Untersigner	Marktgemeinde Gratwein-Straßengel
	Datum/Zeit-UTC	2026-05-13T08:33:43+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1840784927
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



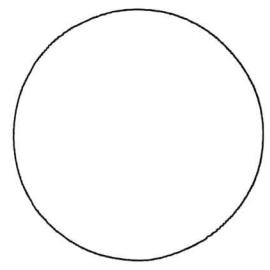
Änderung des Flächenwidmungsplanes, VF: 0.36

„Änderung des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinie – Wohnen“

Für den Gemeinderat
 die Bürgermeisterin
 Doris Dirnberger
 Gratwein-Straßengel, am 13.5.2026



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt
 Graz, am
 Zl:



Sachlich und fachlich geprüft

HC - HEIGL CONSULTING
 ZIVILTECHNIKER Ges.m.b.H.
 Architekten • Baumeister • Ziviltechniker • Europaingenieure
 A-8010 Graz, Hugo-Wolf-Gasse 7
 Tel.: 0316/3214 81, Fax: 3214 81-15, e-mail: office@heigl-consulting.at

Der Planverfasser:
 Graz, am
 GZ: HC48_2.15, 11.05.2026



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
 Kompetenzzentrum für
 Raumplanung Architektur Umwelt Management

1 GRUNDLAGEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

IST-Stand

Flächenwidmungsplanänderung der Marktgemeinde Gratwein-Strassengel, „Schießbühel“, VF: 0.30
StROG, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 84/2022

SOLL-Stand

StROG, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 20/2026

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Örtliches Entwicklungskonzept, Periode 1.0
- Änderung des Flächenwidmungsplan, VF: 0.30
- Änderung des Flächenwidmungsplan, VF: 0.33

1.3 ABKÜRZUNGEN

StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
EP	Entwicklungsplan
FWP	Flächenwidmungsplan
VF	Verfahrensfall
GST-NR	Grundstück
KG	Katastralgemeinde
Stmk.	Steiermark
tw.	teilweise
BBPl	Bebauungsplan
BBRL	Bebauungsrichtlinie

2 ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS, VF: 0.36

2.1 VERORDNUNGSWORTLAUT

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel vom (Endbeschluss) über die Aufhebung einer Zonierung des Baulandes im wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan 4.00 der Marktgemeinde Gratwein für einzelne Grundstücke, FWP-Ä, VF: 0.36 „Änderung des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinie – Wohnen“, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ: HC48_2.15, Stand: 11.05.2026

Auf Grund der §§ 39 Abs 1 des Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. Nr 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, wird verordnet:

§ 1 GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

Die als Teil des Flächenwidmungsplanes 4.00 der Marktgemeinde Gratwein, nunmehr Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel aufgrund der Wiederverlautbarung durch den Regierungskommissär gemäß § 11 Abs 2 Gemeindeordnung, festgelegte Zonierung des Baulandes, Zone 1 – Bebauungsrichtlinie Wohnen, und damit des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinie – Wohnen, für die Grundstücke Nr. 1125/19, .404, 1124/2, .403, 1125/7, 1125/8, 1125/4, 1124/3, alle KG 63223 Gratwein, wird aufgehoben.

Die bisher ausgewiesene Zonierung des Baulandes, Zone 1 – Bebauungsrichtlinie Wohnen, für diese Grundstücke gemäß Planbeilage „Marktgemeinde Gratwein Zonierungsplan, Projektnummer 2005/13 vom Juni 2006“ tritt außer Kraft.

§ 2 PLANLICHE DARSTELLUNG

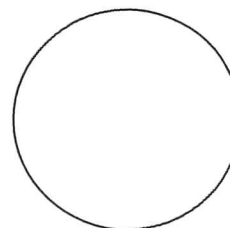
Die Änderung des wiederverlautbarten Flächenwidmungsplanes 4.00 der Marktgemeinde Gratwein, hinsichtlich der planlichen Darstellung Marktgemeinde Gratwein Zonierungsplan, Projektnummer 2005/13 vom Juni 2006, ist in der einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden planlichen Darstellung im Maßstab 1:2500, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ: HC48_2.15, Stand: 11.05.2026 ersichtlich.

§ 3 INKRAFTTRETEN

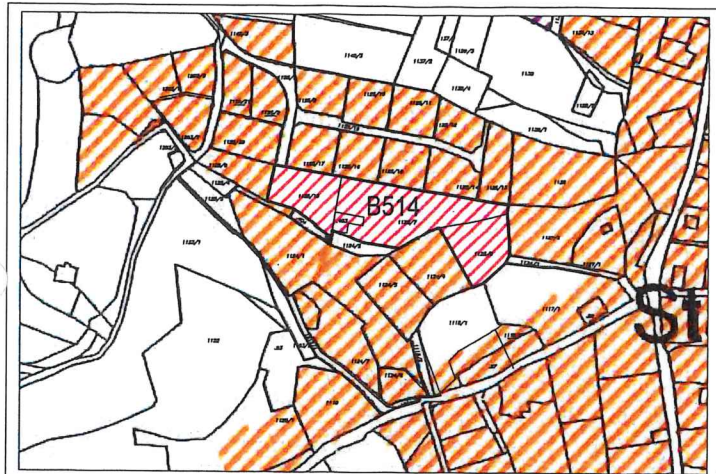
Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat
die Bürgermeisterin
Doris Dirnberger:

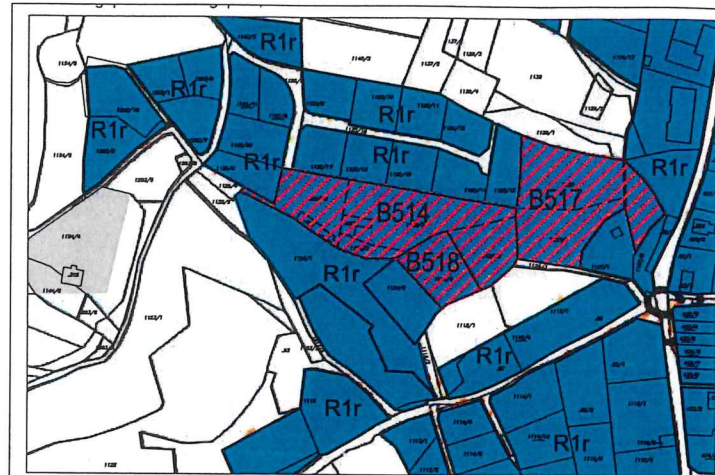
Gratwein-Straßengel, am
GZ: HC48_2.15, Datum: 11.05.2026



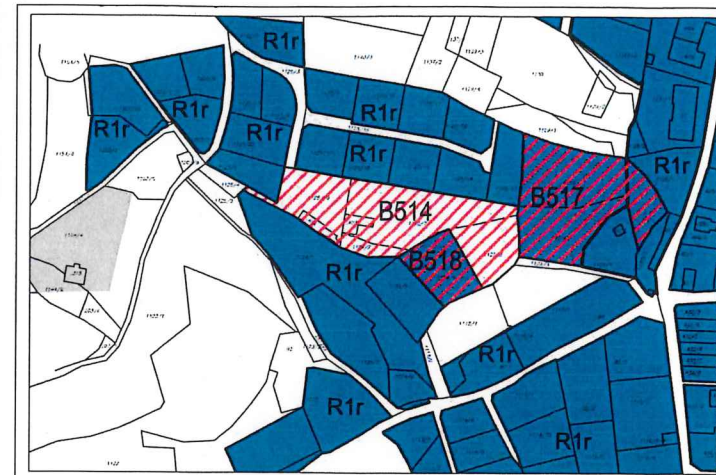
2.2 VERORDNUNGSPLAN, VF: 0.36



RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN (BZ) - AUSSCHNITT VF: 0.30 M 1:2500 IST



BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN (BZ) (IN KÜRZE RECHTSKRÄFTIG) - AUSSCHNITT VF: 0.33 M 1:2500 IST



GEÄNDERTER BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN (BZ) - AUSSCHNITT VF: 0.36 M 1:2500 SOLL

LEGENDE ZUM IST-AUSSCHNITT - RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN, VF: 0.30:

- Zone 1 - Bauungsrichtlinien - Wohnen
 - Zone 2 - Bauungsrichtlinien - Industrie- u. Gewerbegebiet
 - Zone 3 - rechtskräftiger Bebauungsplan
 - Zone 4 - Bebauungsplan im Anlassfall
- Bebauungsplan erforderlich mit fortlaufender Nummerierung

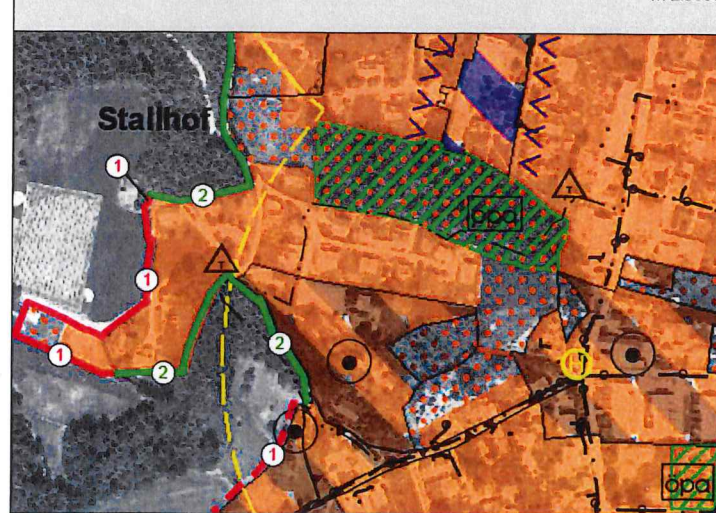
LEGENDE ZUM IST-AUSSCHNITT - BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN (IN KÜRZE RECHTSKRÄFTIG), VF: 0.33:

- BEBAUUNGSPLAN (B) ERFORDERLICH (Wiederholung) mit fortlaufender Nummerierung
- BEBAUUNGSRICHTLINIE (R) BESTAND fortlaufende Nummer (R) Änderung (AR) rechtskräftig (R) Anpassungsbedürftig (AR)
- R1 Bebauungsrichtlinie - Wohnen Zone 1
- R2 Bebauungsrichtlinie - Industrie- u. Gewerbe Zone 2

LEGENDE ZUM SOLL-AUSSCHNITT - GEÄNDERTER BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN, VF: 0.36:

- BEBAUUNGSPLAN (B) ERFORDERLICH (Wiederholung) mit fortlaufender Nummerierung
- BEBAUUNGSRICHTLINIE (R) BESTAND fortlaufende Nummer (R) Änderung (AR) rechtskräftig (R) Anpassungsbedürftig (AR)
- R1 Bebauungsrichtlinie - Wohnen Zone 1
- R2 Bebauungsrichtlinie - Industrie- u. Gewerbe Zone 2

ENTWICKLUNGSPLAN - AUSSCHNITT Periode 1.0 M 1:5000



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLANES, ANHÖRUNG PLANLICHE DARSTELLUNG, VF: 0.36

Beilage zum Verordnungswortlaut "Änderung des Geltungsbereiches der Bauungsrichtlinie Wohnen"

FÜR DEN GEMEINDERAT DER BÜRGERMEISTER:

Von der Bürgermeisterin verfügt am: 12.05.2026
Anbringungsdatum: 13.05.2026 - 02.06.2026
beschlossen vom Gemeinderat am _____



Gratwein-Straßengel, am _____



DIE LANDESREGIERUNG:

Genehmigungsvermerk der Steiermärkischen Landesregierung:

Vom: _____

Zi: _____



PLANVERFASSER

Grat, am _____

HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Architekt DI Theresia Heigl Tölsch
Raumplanung - Architektur - Umwelt - Management
Hugo-Wolf-Gasse 7, 8010 Graz, Tel: (0316) 32 14 81
Fax DW-15, e-mail: office@heigl-consulting.at
www.heigl-consulting.at



GZ: HC48_2.15
Plandatum: 11.05.2026
TS/MQ/Go

UNTERSCHRIFT:

UNTERSCHRIFT:
Plan Arch. DI Theresia Heigl Tölsch

2.3 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.3.1 Änderungsanlass und öffentliches Interesse

Mit VF: 0.30 und VF: 0.33 wurde eine Bebauungsplanpflicht für dieses Gebiet festgelegt und es ist die Erlassung eines BBPL für Juni 2026 geplant. Zeitgleich ist die Anwendung der BBRL für diesen Bereich aufzuheben, da die Geltung einer BBRL und eines BBPL gleichzeitig und nebeneinander verfassungsrechtliche Bedenken auslöste und aufgrund der Festlegungen im BBPL die Festlegungen der BBRL für dieses Gebiet nicht mehr erforderlich sind (vgl Normprüfungsantrag des Stmk LVwG vom 08.04.2026, LVwG 90.5-1529/2026-1, (LVwG 50.5-3813/2025-65)).

Die Bebauungsplanpflicht wurde in der Bebauungsplanzonierung festgelegt. Hiervon zu unterscheiden ist die Zonierung des Baulandes gem StROG 1974, welches für das gegenständliche Gebiet die Anwendung der Bebauungsrichtlinie – als Teil des wiederverlautbarten Flächenwidmungsplanes 4.00 der MG Gratwein – vorsah. Für die genannten Grundstücke, für die ein Bebauungsplan erlassen wird, wird daher diese Zonierung im Rechtsplan „Projektnummer 2005/13 vom Juni 2006“ aufgehoben.

Mangels einer gesetzlichen Möglichkeit zur Änderung eines Zonierungsplanes gem StROG 1974, war eine Änderung dieses Zonierungsplanes im Sinne einer Festlegung als Gebiet mit Bebauungsplanpflicht nicht möglich (vgl auch hierzu die Ausführungen des LVwG im Normprüfungsantrag vom 08.04.2026, LVwG 90.5-1529/2026-1, (LVwG 50.5-3813/2025-65)), sondern nur die Aufhebung des Anwendungsbereiches für die gegenständlichen Grundstücke. Die Festlegung der Bebauungsplanpflicht war bereits gem § 26 Abs 4 StROG mit der Änderung des FWP, VF: 0.33, für die gegenständlichen Grundstücke erfolgt.

Es handelt sich um eine Änderung im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes. Daher ist das vereinfachte Verfahren bei Änderung eines Flächenwidmungsplanes gem § 39 StROG anwendbar.

Die beabsichtigte Änderung hat nur auf die betroffenen sowie anrainenden oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen.

2.3.2 Schlussfolgerung

Aus der Sicht der örtlichen Raumplanung liegt die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes, VF: 0.36, im öffentlichen Interesse und ist genehmigungsfähig.

Hinweise:

Schreiben der Abteilung 17 – Landes- und Regionalentwicklung, Amt der Stmk. Landesregierung, vom 10.10.2016, GZ: ABT17-26003/2014-134:

„... Die automatische Kontrolle von Flächenwidmungsplänen und Örtlichen Entwicklungskonzepten arbeitet mit Toleranzen. Deshalb kann es zu keiner unterschiedlichen Behandlung auf Grund der minimalen Koordinatendifferenzen zwischen den DKM – Daten des BEV und den Katasterdaten des Landes kommen sowie davon abgeleiteten Ebenen.

Die Koordinatenunterschiede in den beiden Katasterdatenbeständen ergeben sich aus verschiedenen Speicherstrukturen der Daten und sind als vernachlässigbar anzusehen. ...“

3 VERFAHREN (Im Zuge der Endausfertigung)