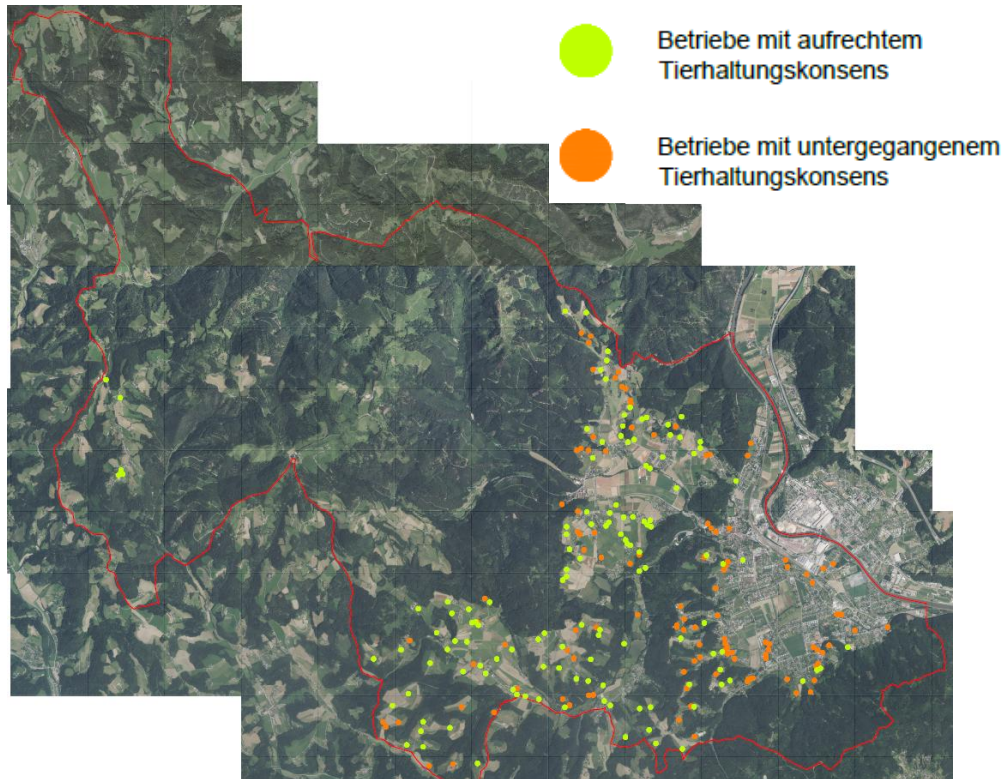




Flächenwidmungsplan 1.0

Kurzfassung zur Bürgerinformation am 1. Oktober 2026

Der Flächenwidmungsplan 1.0 bestimmt die vorgesehene Nutzung der Grundstücke für die nächsten zehn Jahre. Grundlage ist das bereits rechtskräftige Örtliche Entwicklungskonzept 1.0. Die Gemeinde prüft die eingelangten Anliegen und bereitet den Entwurf vor. Die Bevölkerung kann sich im weiteren Verfahren beteiligen.



Bestandsaufnahme als Grundlage der Planung

Der bisherige Arbeitsstand

Rund 347 private Planungsinteressen einschließlich früherer Meldungen und 21 Stellungnahmen von Ämtern und Stellen liegen vor. Jedes Anliegen benötigt eine fachliche und rechtliche Beurteilung.

Weitere Arbeitsschwerpunkte sind das Sachbereichskonzept Energie und die Ausweisung von Zentrumszonen, die Erhebung und Auswertung von Lärm- und Geruchbelastungen.

Das Bauamt und Heigl-Consulting bereiten die Grundlagen vor. Der Fachausschuss berät, der Gemeinderat entscheidet. Das Land Steiermark prüft die Planung im Genehmigungsverfahren.

Die drei Planungsebenen

ÖEK Das Örtliche Entwicklungskonzept legt langfristige Entwicklungsziele, Siedlungsschwerpunkte und Entwicklungsgrenzen fest.

FWP Der Flächenwidmungsplan bestimmt Bauland, Verkehrsflächen und Freiland sowie Nutzungskategorien, Bebauungsdichten und weitere Festlegungen.

BBP Der Bebauungsplan regelt für einzelne Gebiete die Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung genauer.

Planliche Darstellungen und Verordnungswortlaut sind gemeinsam zu lesen. Auch ein erforderlicher Bebauungsplan ist zu beachten.

So bringen Sie Ihr Anliegen ein

Halten Sie Grundstücksnummer und Katastralgemeinde bereit. Beschreiben Sie die gewünschte Nutzung und deren Begründung. Beachten Sie bei Einwendungen die kundgemachte Frist. Musterformulare werden aufliegen.

Was die Planung berücksichtigen muss

Neue Widmungen müssen zum ÖEK, zum nachgewiesenen Bedarf und zu den regionalen Vorgaben passen. Außerhalb der Siedlungsschwerpunkte sind Erweiterungen begrenzt. Grünzonen und landwirtschaftliche Vorrangzonen schützen wichtige Freiräume.

Geprüft werden insbesondere Zufahrt, Wasser und Abwasser, Lärm und Geruch sowie Hochwasser und weitere Naturgefahren. Uferbereiche brauchen Freiraum. Energieversorgung, kurze Wege und öffentliche Verkehrsmittel fließen in die Standortwahl ein.

Was das für Grundstücke bedeutet

Vollwertiges Bauland Die raumordnungsrechtlichen Baulandvoraussetzungen sind erfüllt. Baugesetz und Bebauungsplan bleiben maßgeblich.

Aufschließungsgebiet In überwiegend unbebauten Gebieten fehlen noch festgelegte Voraussetzungen, etwa eine gesicherte Erschließung.

Sanierungsgebiet In überwiegend bebauten Gebieten sind bestehende Mängel durch festgelegte Maßnahmen zu beheben.

Unbebautes Bauland nutzen

Für zusammenhängendes unbebautes Bauland eines Eigentümers ab 1.000 m² besteht in den gesetzlich genannten Baugebieten grundsätzlich eine Mobilisierungspflicht. Dafür wird eine fünfjährige Bebauungsfrist festgelegt. Fristbeginn und Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen. Ist der erforderliche Rohbau nicht rechtzeitig fertiggestellt, folgen je nach vorheriger Festlegung eine jährliche Raumordnungsabgabe (2% des Verkehrswertes pro m² und Jahr!) oder eine entschädigungslose Rückwidmung in Freiland.

Die nächsten Schritte

Nach Auswertung der Grundlagen und Erstellung des Entwurfs beschließt der Gemeinderat die öffentliche Auflage. Diese dauert mindestens acht Wochen. In dieser Zeit können Sie die Unterlagen einsehen und schriftliche, begründete Einwendungen beim Gemeindeamt einbringen. Eine weitere Bürgerversammlung ist vorgesehen.

Anschließend behandelt der Gemeinderat die Einwendungen und beschließt die Planungsunterlagen. Genehmigung und Kundmachung führen zur Rechtswirksamkeit.