

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel



Flächenwidmungsplan 1.0

1. Bürgerinformation

1. Oktober 2026

Die Themen des Abends



Arbeitsstand

Was wurde bisher vorbereitet?

Planung verstehen

Welche Pläne gelten und was bedeuten die Begriffe?

Vorgaben und Auswirkungen

Welche Möglichkeiten und Grenzen bestehen?

Beteiligung

Wie geht es weiter und wie können Sie sich einbringen?

Wer wirkt an der Planung mit?



Gemeinderat und Fachausschuss

Der Fachausschuss berät. Der Gemeinderat entscheidet.

Bauamt und Heigl-Consulting

Erheben Grundlagen und bereiten die fachlichen Unterlagen vor.

Land Steiermark, Abteilung 13

Prüft als Aufsichtsbehörde im gesetzlichen Verfahren.

Bevölkerung und Grundeigentümer

Bringen Ortskenntnis, Anliegen und begründete Einwendungen ein.

Ihre Planungsinteressen sind erfasst



Zur Mitwirkung von der Marktgemeinde eingeladen

9 Nachbargemeinden

25 öffentliche Ämter und Stellen

Alle Grundeigentümer und die
Bevölkerung

Bisher eingelangt

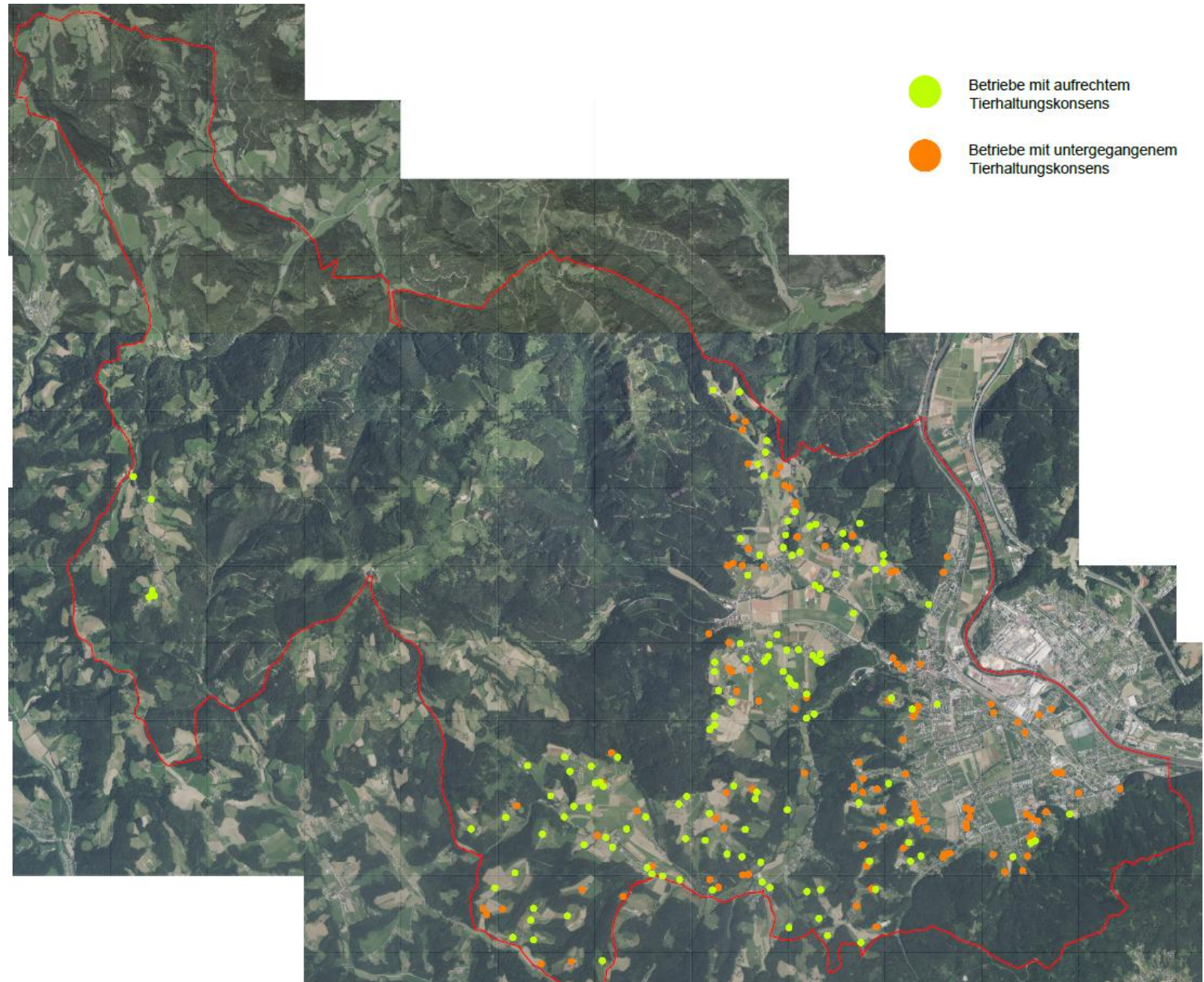
21 Stellungnahmen von Ämtern und
Stellen

Rund 347 private Planungsinteressen

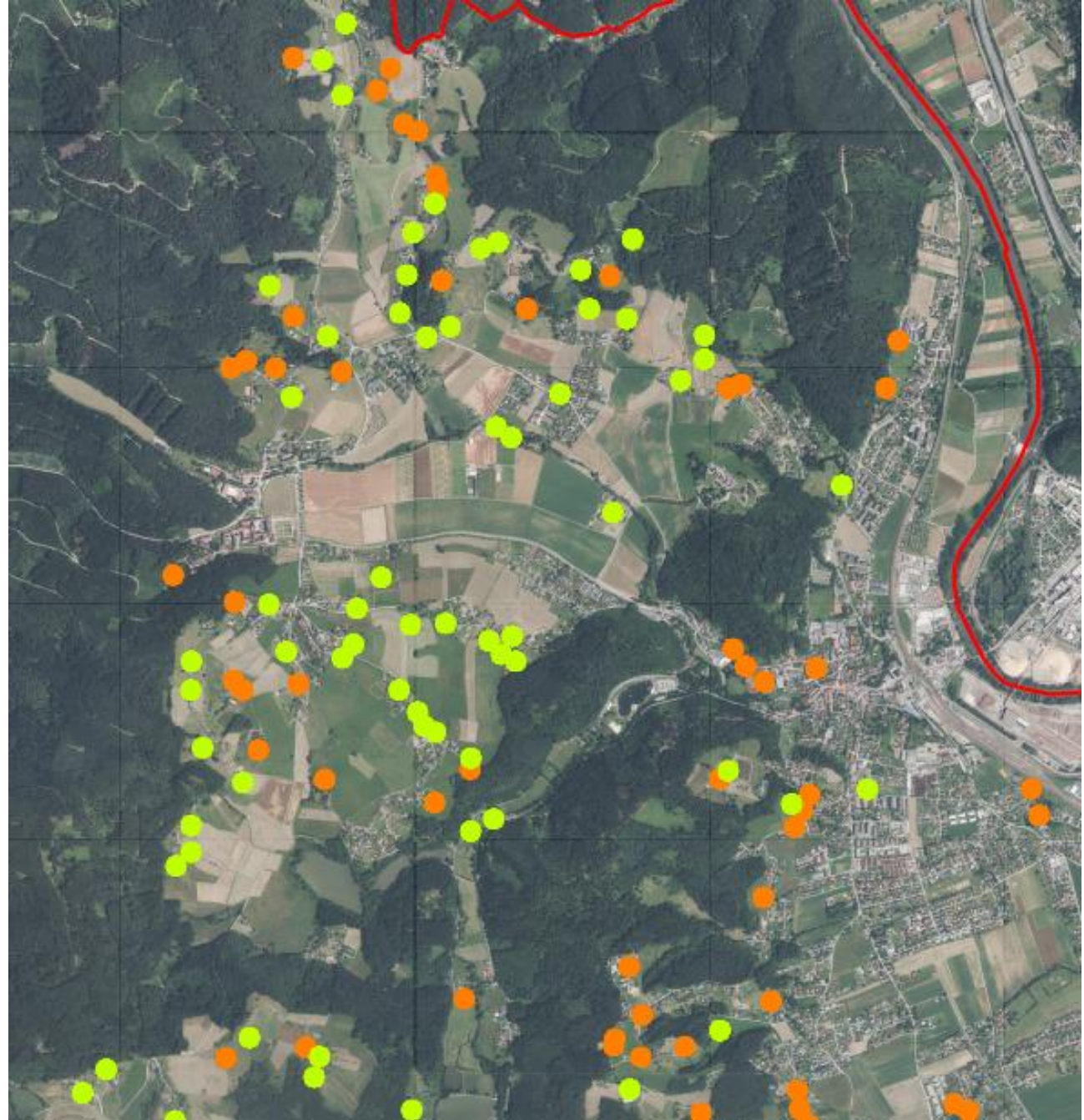
einschließlich früherer Meldungen

Jedes Anliegen braucht eine fachliche und rechtliche Beurteilung.

Bestands- aufnahme



Bestandsaufnahme



Drei Planungsebenen



Plan	Leitfrage	Inhalt
Örtliches Entwicklungskonzept ÖEK	Wie soll sich die Gemeinde langfristig entwickeln?	Entwicklungsziele, Schwerpunkte und Grenzen
Flächenwidmungsplan FWP	Welche Nutzung ist wo vorgesehen?	Bauland, Verkehrsflächen und Freiland
Bebauungsplan BBP	Wie soll ein Gebiet bebaut werden?	Lage und Höhe der Gebäude, Erschließung und Freiräume...

Die Festlegungen müssen aufeinander abgestimmt sein.

Das Örtliche Entwicklungskonzept 1.0



Langfristige Richtung bereits rechtskräftig

Siedlungsentwicklung, Entwicklungsgrenzen, Wirtschaft, Versorgung und Freiräume.

Aktuelle Ergänzungen

Sachbereichskonzept Energie, Ausweisung von Zentrumszonen.

Schutz und Vorsorge

Geruchszonen, Naturgefahren, Lärm.

Bedeutung für Ihr Anliegen

Neue Widmungen im Flächenwidmungsplan müssen mit den Entwicklungszielen und den festgelegten Entwicklungsgrenzen vereinbar sein.

Was der Flächenwidmungsplan festlegt



Flächenart	Wofür sind die Flächen vorgesehen?
Bauland	Nutzungskategorie, Bebauungsdichte und Voraussetzungen für eine Bebauung
Verkehrsflächen	Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr
Freiland	Land- und Forstwirtschaft, gesetzlich zulässige Nutzungen sowie festgelegte Sondernutzungen

Planungshorizont: zehn Jahre. Grundlage ist der Kataster.

Bauland ist nicht überall sofort bebaubar



Baulandart	Was bedeutet das?
Vollwertiges Bauland	Die raumordnungsrechtlichen Baulandvoraussetzungen sind erfüllt.
Aufschließungsgebiet	Überwiegend unbebaut Festgelegte Voraussetzungen fehlen noch, zum Beispiel eine gesicherte Erschließung.
Sanierungsgebiet	Überwiegend bebaut Bestehende Mängel erfordern Maßnahmen, zum Beispiel zum Schutz vor Belastungen.

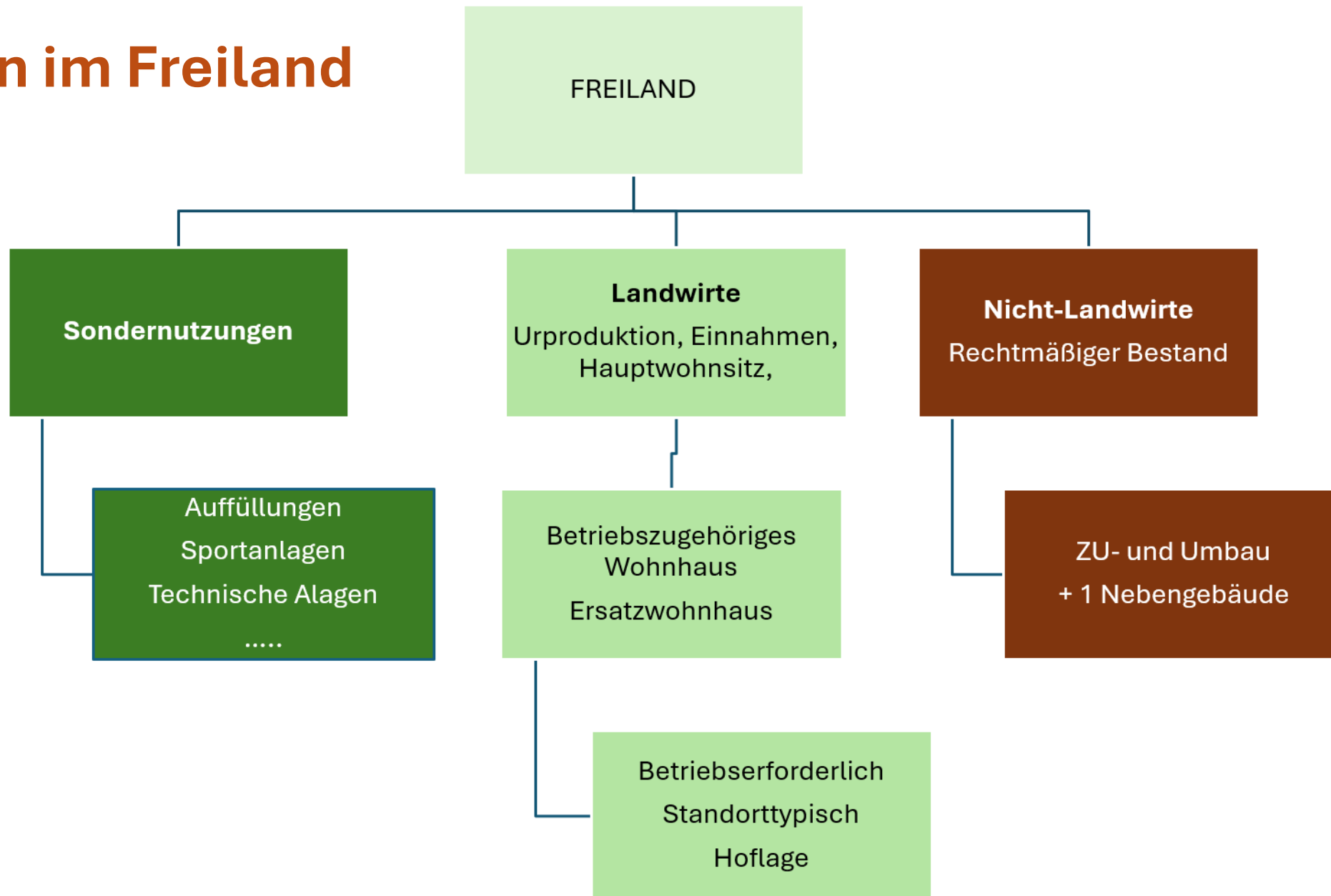
Auch im vollwertigen Bauland gelten Baugesetz und allfälliger Bebauungsplan.

Die wichtigsten Baulandkategorien



Kürzel	Bezeichnung	Schwerpunkt der Nutzung
WR	Reines Wohngebiet	Wohnen und gesetzlich zulässige Ergänzungen
WA	Allgemeines Wohngebiet	Vorwiegend Wohnen und gebietsverträgliche Nutzungen
KG	Kerngebiet	Vielfältige zentrale Nutzungen und Wohnen
DO	Dorfgebiet	Land- und Forstwirtschaft, begrenztes Wohnen und gebietsverträgliche Ergänzungen
GG	Gewerbegebiet	Betriebe und Anlagen, besondere Grenzen für Wohnen und Handel

Bauen im Freiland



Wie wird ein Planungsinteresse geprüft?



Entwicklungsziele und Bedarf

Passt das Anliegen zum ÖEK und zum nachgewiesenen Bedarf?

Standort und Erschließung

Sind Zufahrt, Wasser, Abwasser und weitere Voraussetzungen gesichert?

Belastungen und Gefahren

Welche Auswirkungen haben Lärm, Geruch, Hochwasser und andere Risiken?

Öffentliche und private Interessen

Wie wirkt sich die Planung auf Nachbarschaft, Ortsbild und Freiräume aus?

Der Gemeinderat wägt die Interessen ab



Flächensparende Entwicklung

Bestehende Siedlungen stärken und Infrastruktur sinnvoll nutzen.

Lebensqualität und Versorgung

Geeignete Standorte für Wohnen, Wirtschaft und Versorgung sichern.

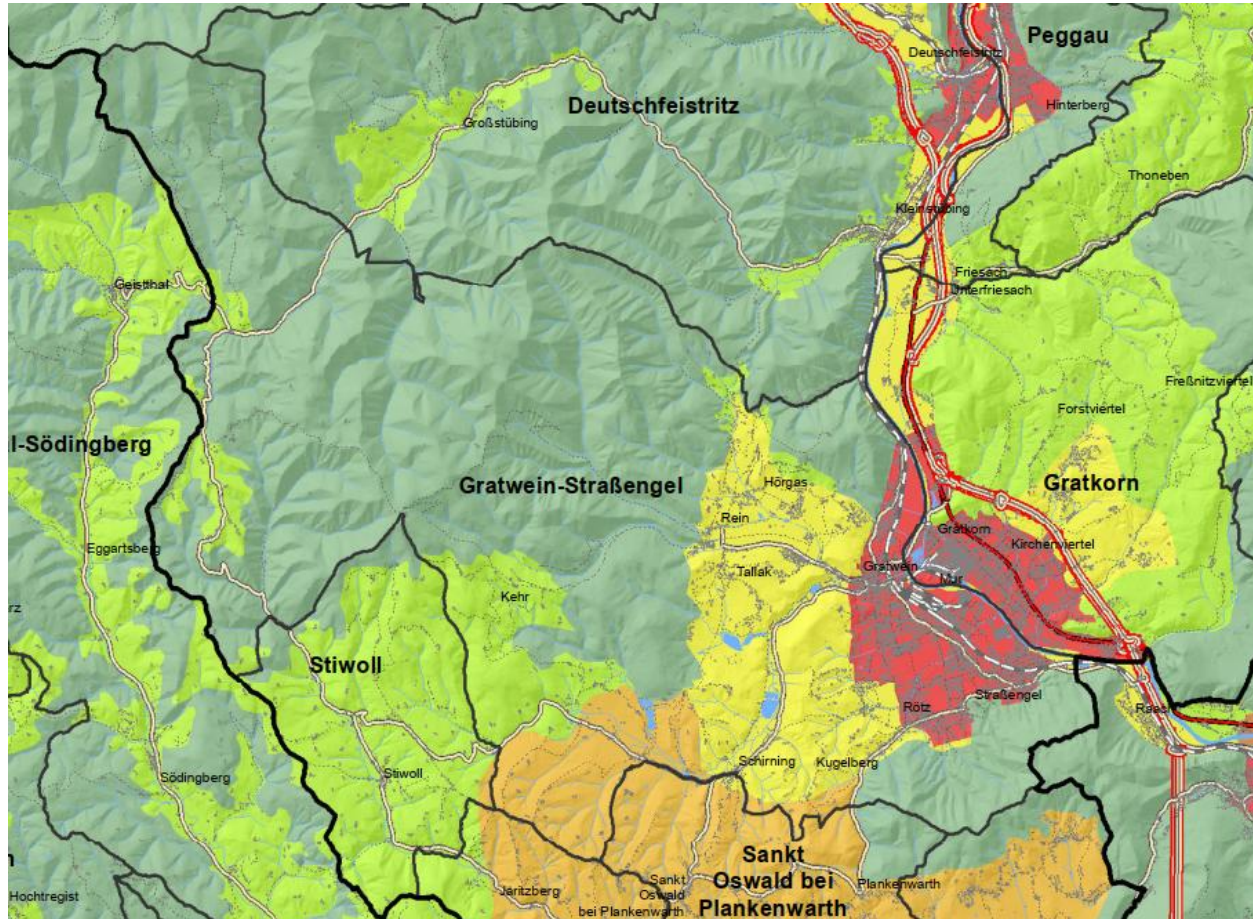
Natur und Landschaft

Freiräume erhalten und Gefahren sowie Belastungen berücksichtigen.

Verbindlicher Rahmen

Die geltenden Gesetze und überörtlichen Programme begrenzen den Entscheidungsspielraum.

Regionale Vorgaben für die Gemeinde



TEILRÄUME § 3

Legende

- Bergland über der Waldgrenze und Kampfwaldzone
- Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland
- Grünlandgeprägtes Bergland
- Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler
- Außeralpines Hügelland
- Außeralpine Wälder und Auwälder
- Ackerbaugeprägte Talböden und Becken
- Siedlungs- und Industrielandschaften
- Bergbaulandschaften

Planungsinformation

- Gewässer
- Fließgewässer
- Eisenbahn
- Autobahnen, Schnellstraßen
- Landesstraßen [B]
- Landesstraßen [L]
- sonstige Straßen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen

Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum, LGBL Nr. 87/2016

Baulandbedarf und Siedlungserweiterung



Baulandbedarf nachweisen

Unbebautes Wohnbauland darf den Bedarf des Planungszeitraums nicht überschreiten.

Außerhalb der Siedlungsschwerpunkte

Im Hügelland und grünlandgeprägten Bergland sind neue Baugebiete ausgeschlossen.

Begrenzte Erweiterung außerhalb der Siedlungsschwerpunkte

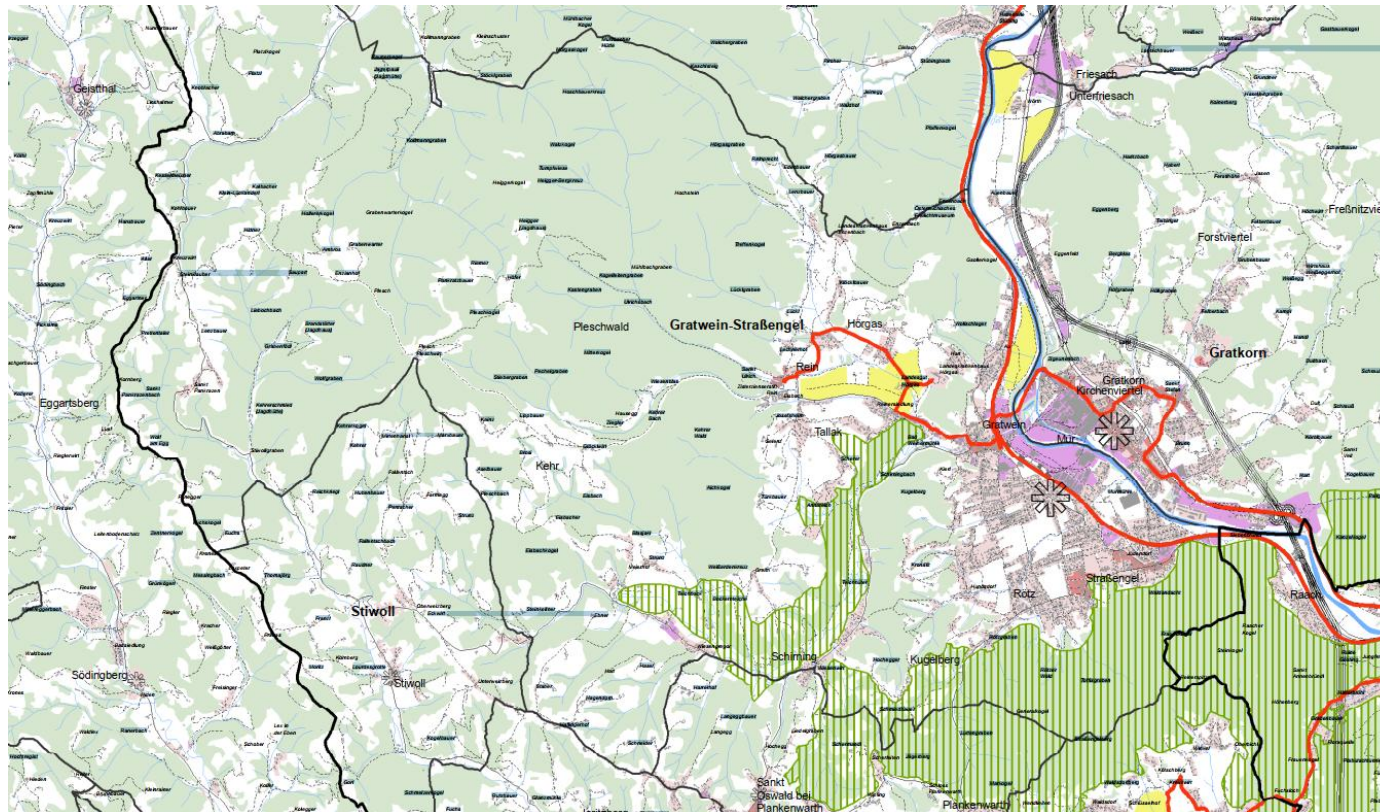
Im Hügelland und grünlandgeprägten Bergland bis zu 20 % des bebauten Baulandes am Stichtag, 2016! Jedenfalls drei ortsübliche Ein- oder Zweifamilienhausparzellen.

Stichtag der Flächenermittlung: 16. Juli 2016. Weitere Voraussetzungen bleiben maßgeblich.

Grünzonen und landwirtschaftliche Vorrangzonen



Diese Flächen sichern Freiraumfunktionen und die landwirtschaftliche Nutzung.



REGIONALPLAN VORRANGZONEN § 5

Legende

- Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe
- Landwirtschaftliche Vorrangzonen
- Rohstoffvorrangzonen
- Grünzonen

Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung

- Kernstadt
- Regionale Zentren
- Teilregionale Zentren
- Siedlungsschwerpunkt

Planungsinformation

Bauland aus Flächenwidmungsplänen

- Wohn-, Dorf- und Erholungsgebiete [DO,W,E]
- Kerngebiete und Einkaufszentren [KG,EZ]
- Industrie- und Gewerbegebiete
- Ökologische Korridore
- Wald
- Gewässer
- Fließgewässer
- Fluglärmbelastungszone (Dauerschallpegel 60 dB)
- Eisenbahn
- Eisenbahn Projekte
- Autobahnen, Schnellstraßen
- Landesstraßen [B]
- Landesstraßen [L]
- sonstige Straßen
- Straßenprojekte
- Hauptlinien des öffentlichen Verkehrs
- ÖV Bereich innerstädtische Bedienungsqualität
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen

Neue Baulandausweisungen sind hier grundsätzlich ausgeschlossen.

Bebauungsdichte an gut versorgten Standorten



Mindestdichte 0,3

Die Vorgabe gilt in den im REPRO näher bestimmten ÖV-Bereichen.

300-Meter-Einzugsbereich

Haltestellen und vollsortierte Lebensmittelgeschäfte sind maßgebliche Standortkriterien.

Ziel

Grund und vorhandene Infrastruktur sparsam nutzen.

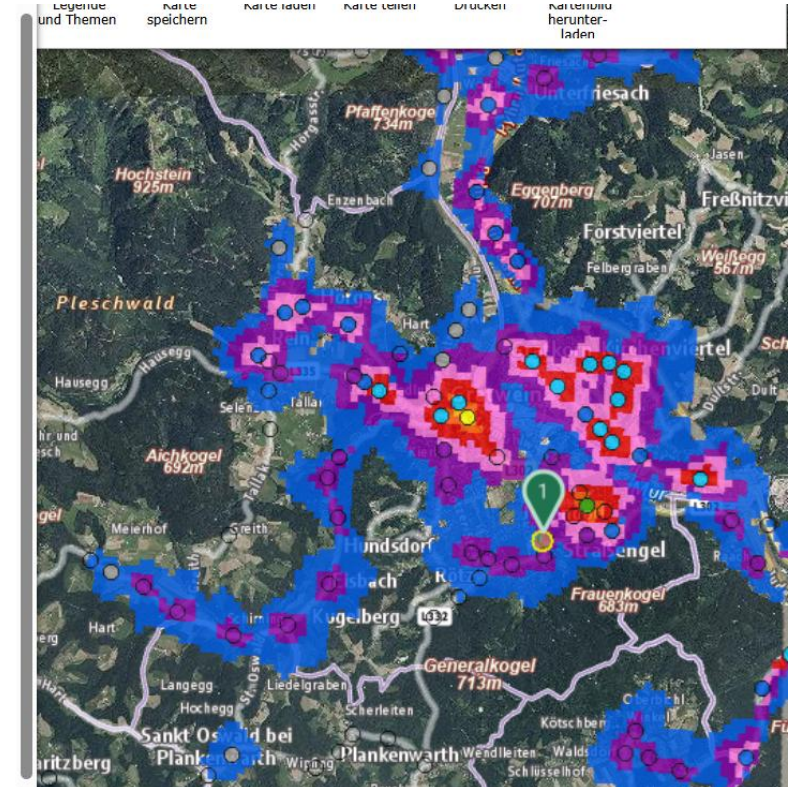
Öffentlicher Verkehr

Haltestelle (Werktag-Ferien)

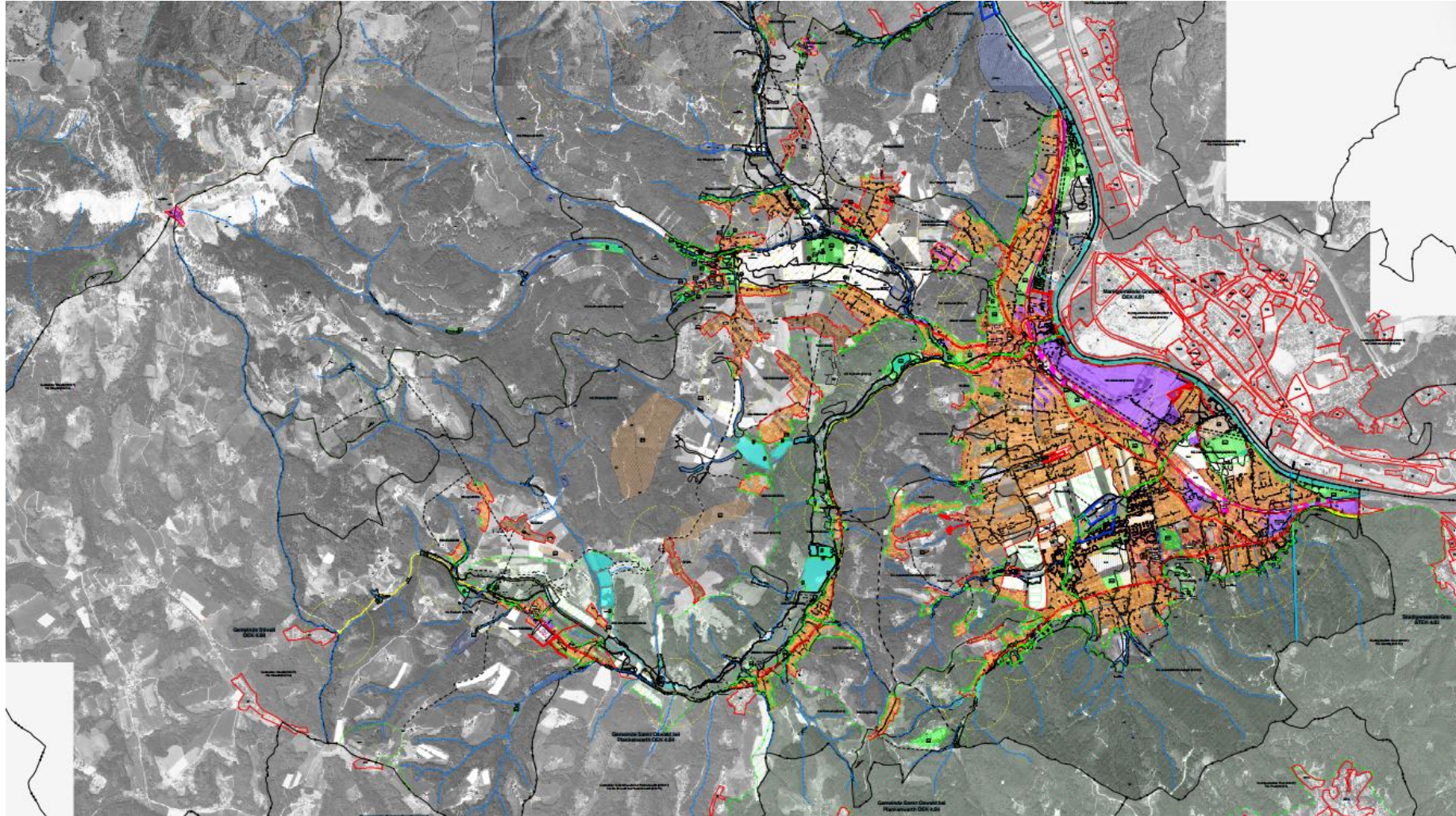
- II
- III
- IV
- V
- VI
- VII
- VIII
- Keine Hst-Kategorie

Erschließung (Werktag-Ferien)

- A Höchstrangige ÖV-Erschließung
- B Hochrangige ÖV-Erschließung
- C Sehr gute ÖV-Erschließung
- D Gute ÖV-Erschließung
- E Sehr gute Basiserschließung
- F Gute Basiserschließung
- G Basiserschließung



Der rechtskräftige Entwicklungsplan



Entwicklungsziele und räumliche Grenzen bilden den Rahmen für die Flächenwidmung.

Entwicklungsgrenzen im Plan



Rot

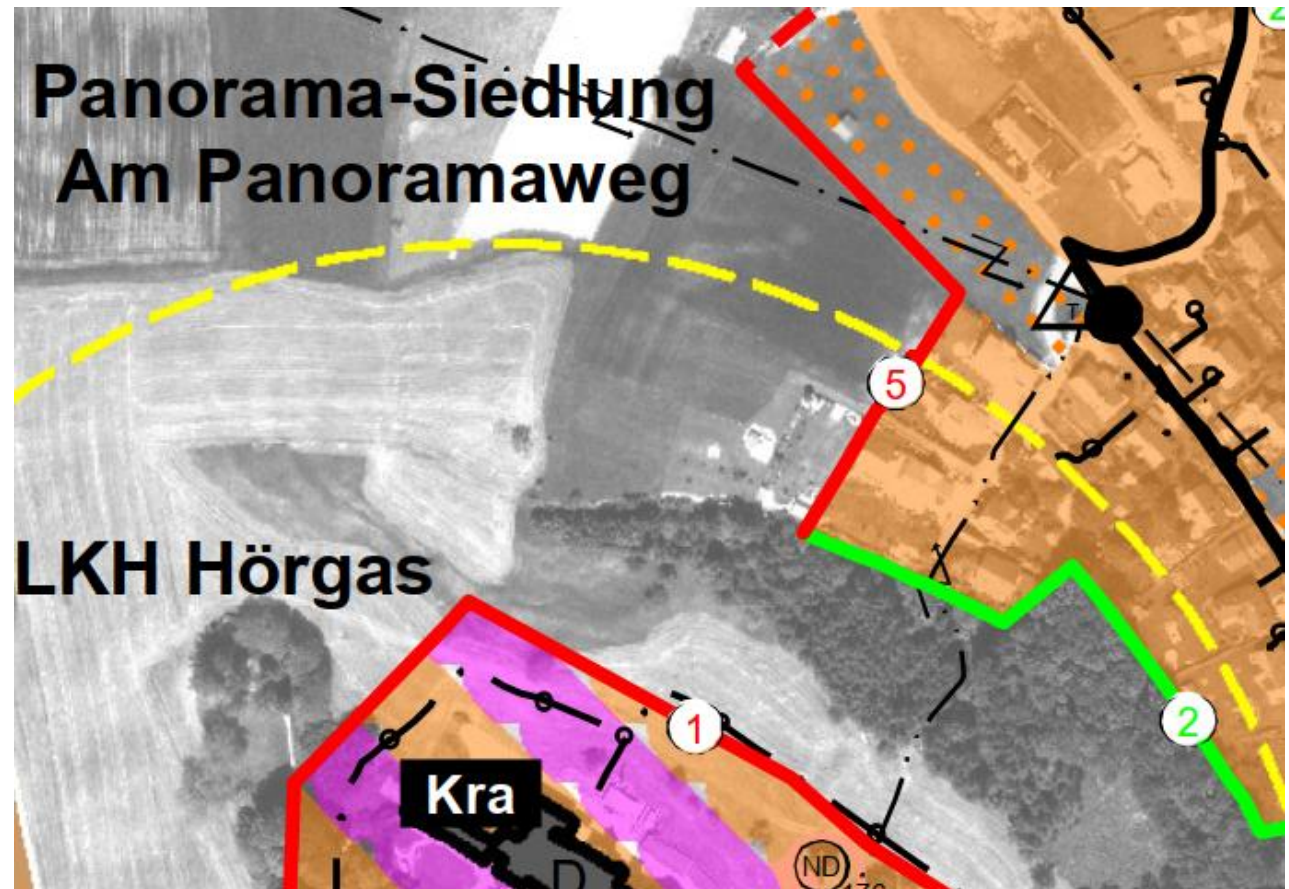
Absolute siedlungspolitische
Entwicklungsgrenze

Grün

Absolute naturräumliche
Entwicklungsgrenze

Bedeutung

Neue Ausweisungen
müssen mit dem geltenden
Entwicklungsplan übereinstimmen.



Zentrumszonen und neue Kerngebiete



Gewachsene Zentren

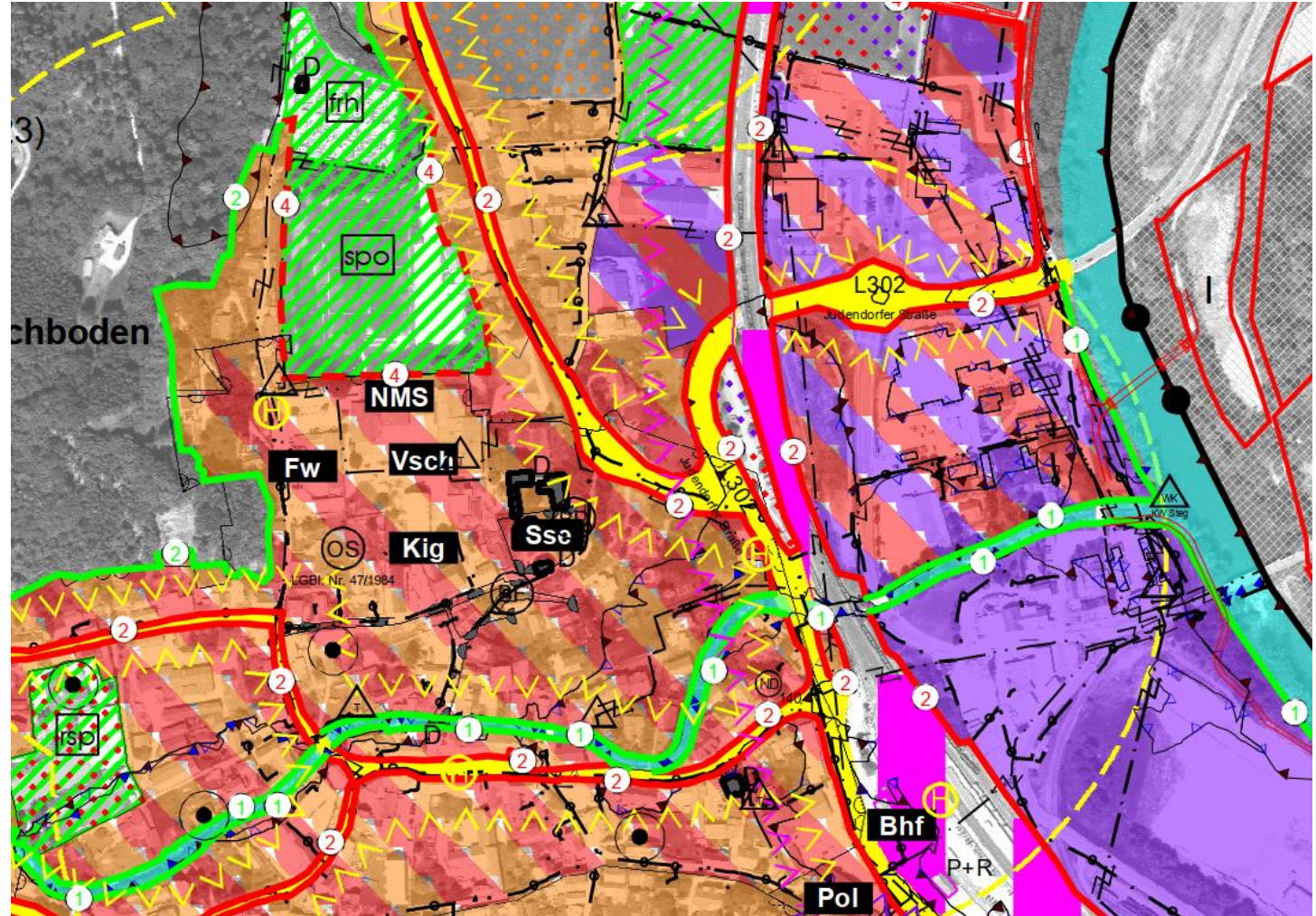
Dichtere Bebauung und eine Mischung von Nutzungen bilden die Grundlage.

Neue Kerngebiete

Sie setzen eine ausgewiesene Zentrumzone voraus.

Örtliche Prüfung

Bahn und Flüsse können die Abgrenzung begrenzen.



Geruchszonen beeinflussen die Planung



Schwellen für die Darstellung nach § 27 StROG

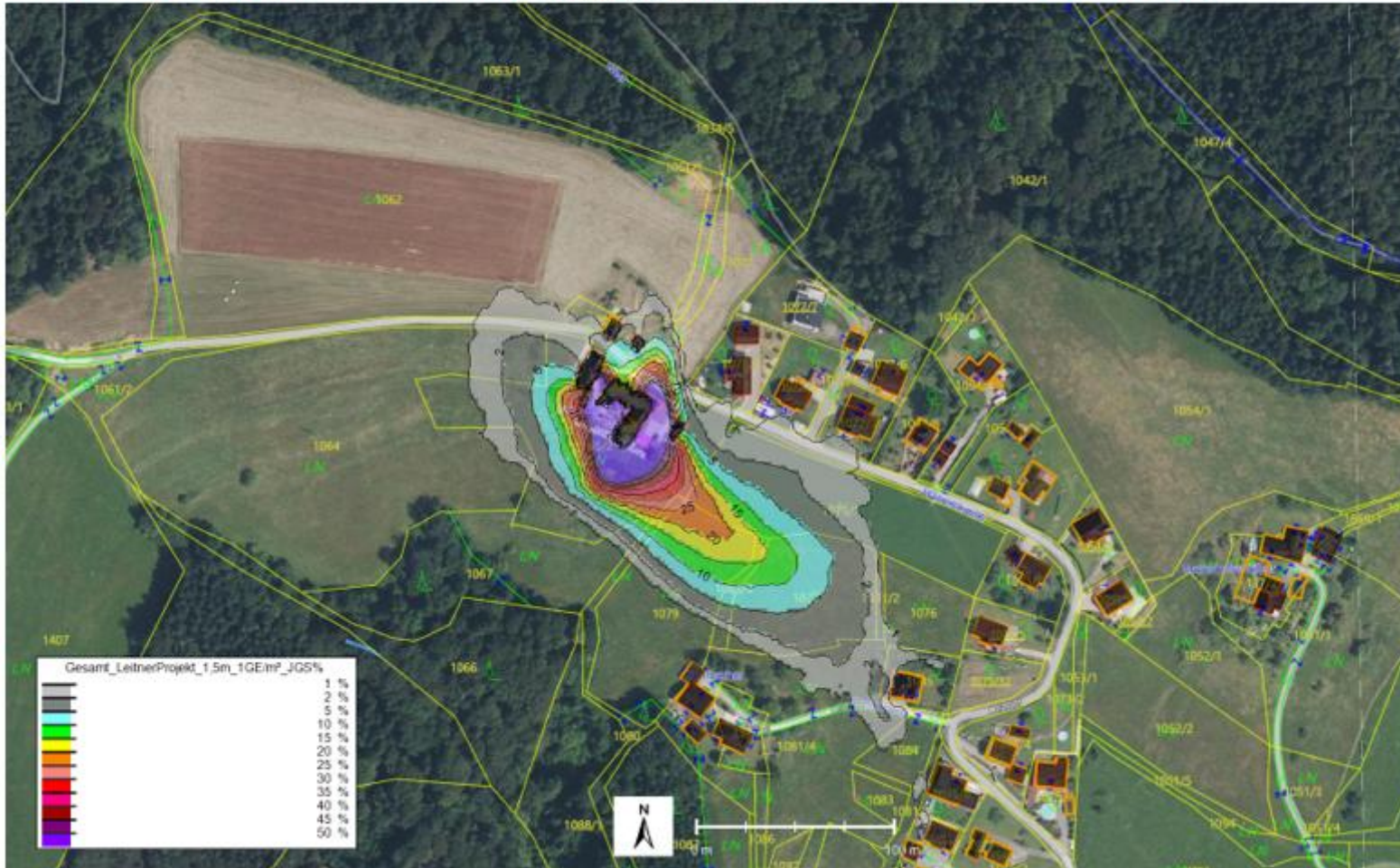
Tierart	Entwicklungsplan	Flächenwidmungsplan
Geflügel	über 25 %	über 15 %
Schweine	über 45 %	über 25 %
Rinder	kein eigener Wert in Abs. 1	über 40 %

Prozentwerte = Anteil der Jahresgeruchsstunden. Mischgerüche wirken zusammen.

Geruchszonen beeinflussen die Planung



VI./2.1-SIMULATIONSDARSTELLUNGEN—SUMMENMAß DER JAHESGERUCHSSTUNDEN (JGS)¶



Prozentwerte = Anteil der Jahresgeruchsstunden. Mischgerüche wirken zusammen.

Geruchszonen beeinflussen die Planung



VI./2.1. SIMULATIONS-DARSTELLUNGEN. — GERUCHSZONEN. UNTER. BERÜCKSICHTIGUNG. DEF. ZUMUTBARKEIT-IM-SINNE-DES-STMK-BAUGESETZES

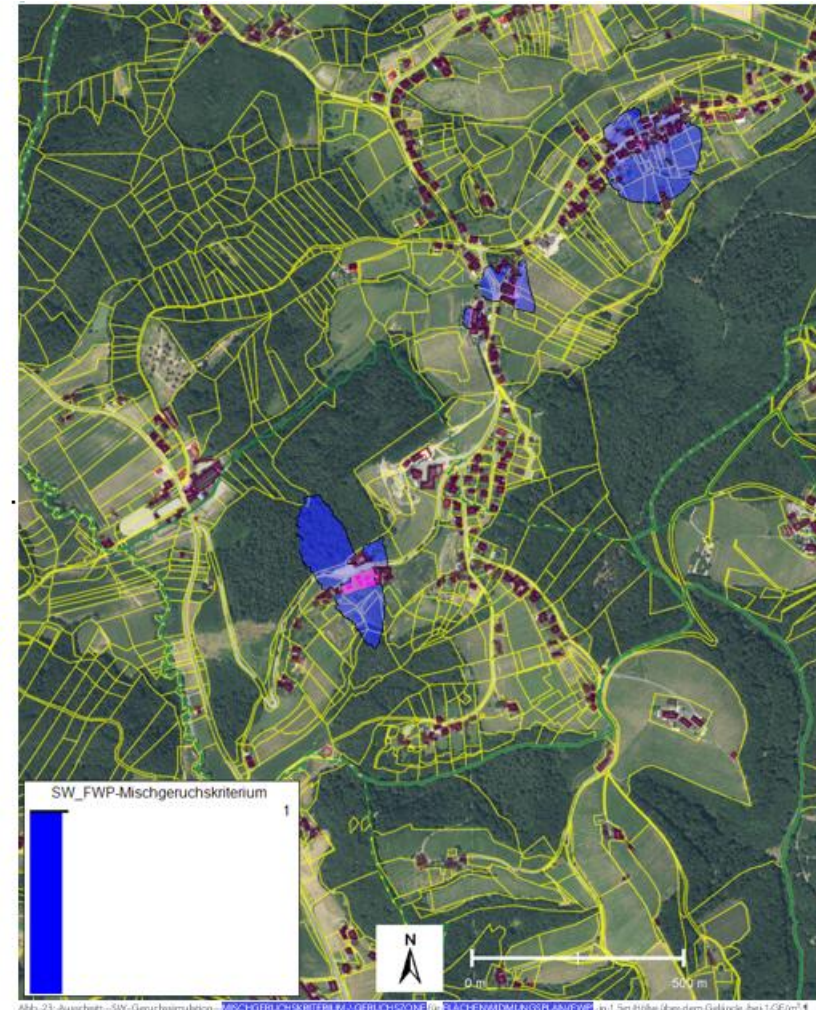
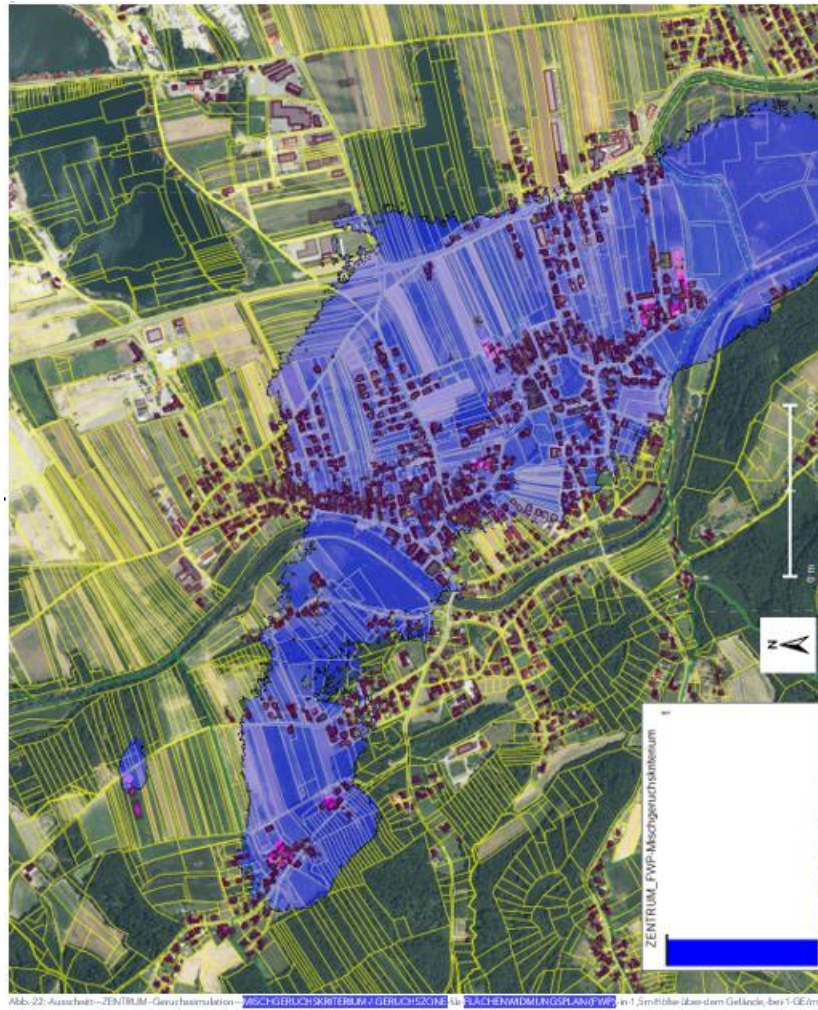


Prozentwerte = Anteil der Jahresgeruchsstunden. Mischgerüche wirken zusammen.

Geruchszonen beeinflussen die Planung



Beispiel:
Tillmitsch



Was Geruchszonen für Grundstücke bedeuten



Neue empfindliche Nutzungen

Wohn- und Kerngebiete unterliegen Einschränkungen.
Ausnahmen benötigen die gesetzlich vorgesehene Einzelfallprüfung.

Bereits gewidmetes Bauland

Je nach Situation sind Aufschließungs-
oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Tierhaltende Betriebe

Rechtmäßigen Bestand und zulässige
Entwicklungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.

Eine Widmung als Dorfgebiet schützt den ländlichen Gebietscharakter

Welche Tierbestände sind maßgeblich?



Bewilligter Bestand

Die Baubehörde erhebt den bewilligten oder als bewilligt anzusehenden Tierbestand.

Fehlende Zahlen

Erst wenn daraus keine Zahlen ermittelbar sind, ist die maximal mögliche Belegung nach Stallgröße maßgeblich.

Stillgelegte Tierhaltung

Bei mehr als zehn Jahren durchgehender Stilllegung erlischt die Bewilligung zur Tierhaltung nach § 29a Abs. 7 BauG.

Die Zahl der Tiere am Tag der Besichtigung allein reicht als Grundlage nicht aus.

Lärm und die Eignung als Bauland



Belastung ermitteln

Bahn- und Straßenlärm fließen in die Beurteilung ein.

Nutzung berücksichtigen

Wohngebiete benötigen einen anderen Schutz als Gewerbe- oder Industriegebiete.

Maßnahmen festlegen

Bei relevanten Mängeln sind geeignete Schutzmaßnahmen und die richtige Baulandart festzulegen.

Konflikte vermeiden

Benachbarte Nutzungen müssen miteinander vereinbar sein.

Lärm und die Eignung als Bauland

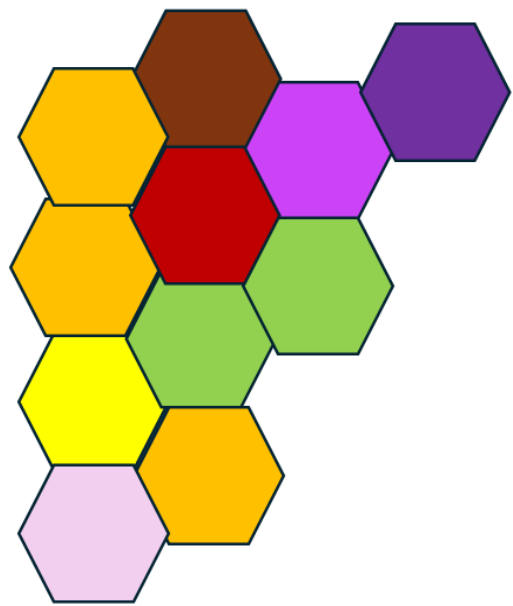


Lärmbelastete Gebiete sind Sanierungsgebiete

Tabelle 1 — Planungsrichtwerte für die Immission

Kategorie	Gebiet	Standplatz	Beurteilungspegel		
			dB		
			Tag	Abend	Nacht
1	Bauland	Ruhegebiet, Kurgebiet	45	40	35
WR		Wohngebiet in Vororten, Wochenendhausgebiet, ländliches Wohngebiet	50	45	40
WA		Städtisches Wohngebiet, Gebiet für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit Wohnungen	55	50	45
KG		Kerngebiet (Büros, Geschäfte, Handel, Verwaltungsgebäude ohne wesentlicher störender Schallemission, Wohnungen, Krankenhäuser), Gebiet für Betriebe ohne Schallemission	60	55	50
I1		Gebiet für Betriebe mit gewerblichen und industriellen Gütererzeugungs- und Dienstleistungsstätten	65	60	55
6		Gebiet mit besonders großer Schallemission (zB Industriegebiet)	–a	–a	–a
1	Grünland	Kurbezirk	45	40	35
2		Parkanlagen, Naherholungsgebiet	50	45	40
3		Land- und forstwirtschaftliche Nutzung	–a	–a	–a

^a Für Industriegebiete sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grünflächen besteht kein Ruheanspruch und es sind auch keine Richtwerte festgelegt.



Nicht jede Baulandkategorie kann nebeneinander situiert werden

Benachbarte Nutzungen müssen miteinander vereinbar sein.

Energie und Mobilität mitplanen



Sachbereichskonzept Energie, kurz SKE

Wärme- und Kälteversorgung

Geeignete Standorträume für eine effiziente Versorgung erkennen.

Energiesparende Mobilität

Kurze Wege und gute Erreichbarkeit berücksichtigen.

Siedlungsentwicklung

Gut geeignete und bereits versorgte Standorte vorrangig nutzen.

Klimatische Bedingungen

Standorteigenschaften in die Planung einbeziehen.

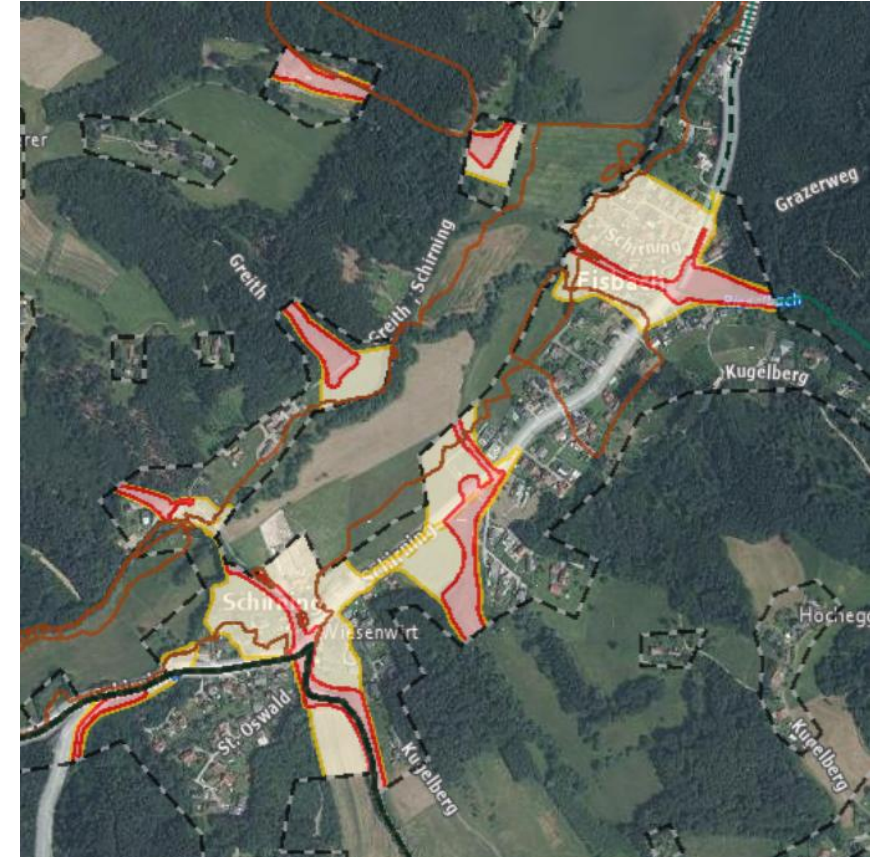
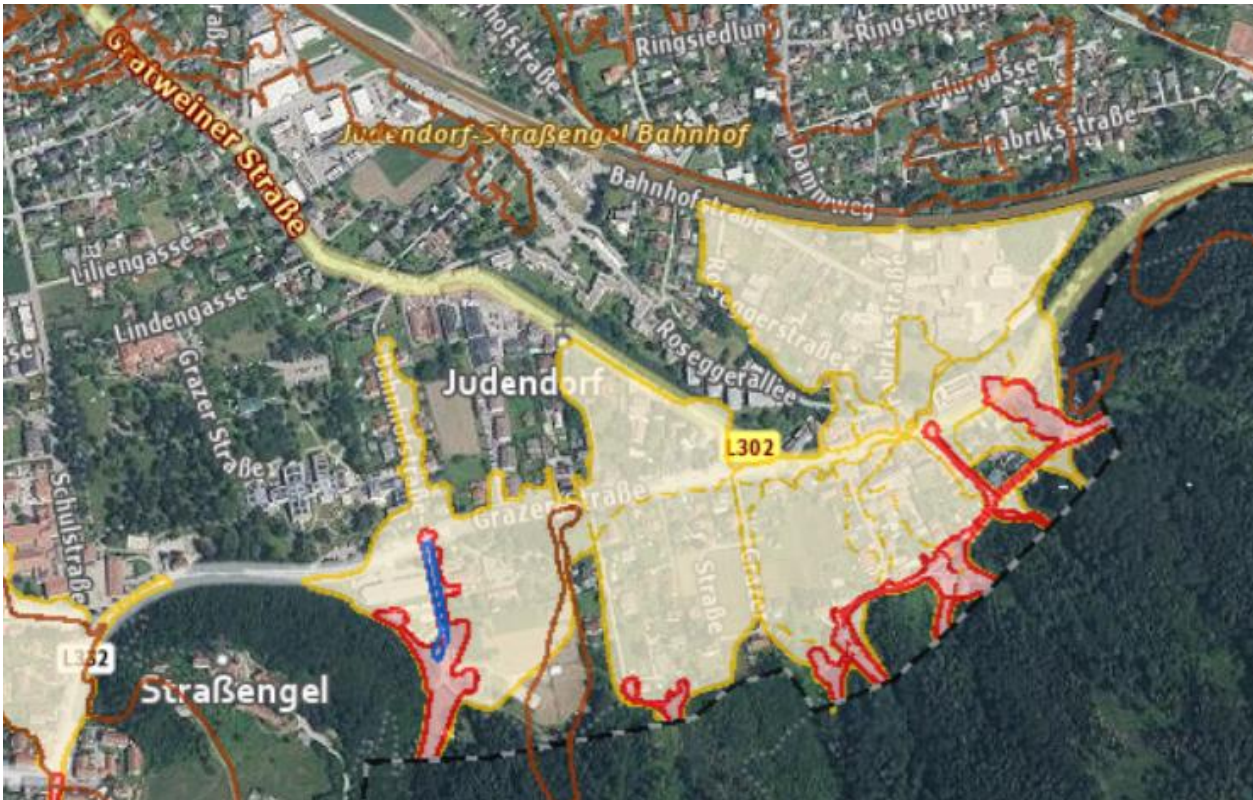
Uferstreifen brauchen Raum



Gewässer / Situation	Maßgeblicher Mindeststreifen
Mur	20 m ab Böschungsoberkante
Andere Fließgewässer	grundsätzlich 10 m ab Böschungsoberkante
Keine Böschungsoberkante feststellbar	15 m ab Gerinneachse

Auch verrohrte und überdeckte Abschnitte sind zu berücksichtigen: LGBI 56/2024.

Hochwasser und weitere Naturgefahren



Gefahrenzonen und notwendige Freiräume begrenzen die bauliche Entwicklung.

Unbebautes Bauland verfügbar machen



Wen betrifft die gesetzliche Pflicht?

Zusammenhängende unbebaute Flächen eines Eigentümers ab 1.000 m² in den gesetzlich genannten Baugebieten.

Zwei mögliche Instrumente

Privatwirtschaftliche Vereinbarung mit der Gemeinde
oder Festlegung einer Bebauungsfrist im Flächenwidmungsplan.

Ziel

Geeignetes Bauland für die vorgesehene Nutzung aktivieren
und zusätzliche Flächeninanspruchnahme begrenzen.

Die konkrete Festlegung und gesetzliche Ausnahmen sind für jedes Grundstück zu prüfen.



Bebauungsfrist und mögliche Folgen

Fünfstufige Bebauungsfrist

Der Beginn richtet sich nach Baulandart, Aufschließung und einem erforderlichen Bebauungsplan.

Wenn der Rohbau nicht rechtzeitig fertig ist

Je nach vorheriger Festlegung: jährliche Raumordnungsabgabe oder entschädigungslose Rückwidmung in Freiland.

Berechnung der Abgabe

$2 \% \times \text{maßgeblicher Baugrundstückspreis je m}^2 \times \text{Fläche}$

Rechenbeispiel: $162,10 \text{ €/m}^2 \times 1.000 \text{ m}^2 \times 2 \% = 3.242 \text{ € pro Jahr.}$

Einkaufszentren: Standort und Größe



Tabellenwerte für teilregionale Versorgungszentren mit mehr als 5.000 Einwohnern

Verkaufsfläche	Obergrenze
Einkaufszentrum 1 oder 2 insgesamt	5.000 m ²
Davon Lebensmittel bei Einkaufszentrum 1	1.000 m ²

Zusätzlich gelten Anforderungen an Widmung, Lage und Verkehrserschließung.

Auch der Verordnungswortlaut ist wichtig



Zusätzliche Festlegungen

Zum Beispiel Gebäudehöhen, Freiraumgestaltung und nicht bebaubare Flächen.

Gelände und Entwässerung

Regelungen können Veränderungen des Geländes und freizuhaltende Bereiche betreffen.

Grundstück und Bauplatz

Bei einer Widmungsgrenze innerhalb eines Grundstücks kann eine Teilung für den Bauplatz erforderlich werden.

Planzeichnung und Verordnungswortlaut sind gemeinsam zu lesen.

Wo ein Bebauungsplan erforderlich ist



Bebauungsplanzonierung

Der Flächenwidmungsplan legt fest, für welche Bereiche ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Regelungen für das Gebiet

Der Bebauungsplan konkretisiert auf Basis des räumlichen Leitbildes die Bebauung, die Erschließung und die Freiraumgestaltung.

Bauen vor dem Bebauungsplan

Das ist nur im Rahmen einer entsprechenden Festlegung und der gesetzlichen Voraussetzungen möglich.

Die nächsten Schritte im Verfahren



Grundlagen und Entwurf

Erhebungen auswerten und Planungsinteressen beurteilen.

Öffentliche Auflage (Dauer: 8 Wochen) + Bürgerversammlung

Nach dem Auflagebeschluss können Sie den Entwurf einsehen und innerhalb der kundgemachten Frist schriftlich Stellung nehmen.

Behandlung und Beschluss

Die Gemeinde behandelt Einwendungen und beschließt die Planungsunterlagen.

Genehmigung und Kundmachung

Die gesetzlich vorgesehenen Schritte führen zur Rechtswirksamkeit.

Ihre Fragen und Anliegen



Für konkrete Grundstücksfragen

Grundstücksnummer und Katastralgemeinde bereithalten.

Für ein Planungsinteresse

Gewünschte Nutzung und Begründung möglichst klar beschreiben.

Für die öffentliche Auflage

Kundgemachte Fristen beachten und Einwendungen schriftlich und begründet einbringen. Musterformulare werden aufliegen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihre Mitwirkung.