

Marktgemeinde Premstätten

Flächenwidmungsplan Änderung 1.11 „Hofbauerring Nordwest“

Verordnungswortlaut | Erläuterungsbericht | Plandarstellung

GZ: RO-606-70/1.11 FWP

Auftraggeberin Marktgemeinde Premstätten
Hauptplatz 1
8141 Premstätten

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung DI David Dokter
Ing. Michaela Totter
Graz – Premstätten
Ausfertigung 03/2026

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 39 (1) StROG
idF LGBL. Nr. 68/2025

von 13.02.2026 bis 06.03.2026

Beschluss gemäß
§ 38 (6) StROG

vom 26.03.2026 GZ:

Kundmachung

von bis

Rechtskraft

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

Abkürzungsverzeichnis

FWP..... Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK..... Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO..... Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO..... Sachprogramm des Landes Steiermark
KG..... Katastralgemeinde
Gst. Grundstück
Tfl. Teilfläche (eines Grundstückes)
BGBl. / LGBL. Nr. Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF..... in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm..... in Verbindung mit
iS..... im Sinne des/der
GZ..... Geschäftszahl
StROG..... Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
Stmk. BauG 1995..... Steiermärkisches Baugesetz 1995
BBD-VO 1993..... Bebauungsdichteverordnung 1993
Stmk. GemO 1967..... Steiermärkische Gemeindeordnung 1967

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Premstätten vom 26.03.2026 über die 11. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) des StROG idF LGBL 68/2025.

§ 1 Plandarstellung

Die Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 mit Datum 06.02.2026, GZ: RO-606-70/1.11 FWP, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der Plandarstellung hervor.

§ 2 Änderung

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgende Bereiche:

- (1) Das Grundstück 173/2 und eine Teilfläche des Grundstücks 174/1 der KG Hautzendorf werden als Verkehrsfläche festgelegt.
- (2) Das Grundstück 173/9 und Teilflächen des Grundstückes 174/1 der KG Hautzendorf werden als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Nr. 127) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, werden festgelegt:

- ↪ Sicherung der äußeren Anbindung.
- ↪ Sicherung der inneren Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung).
- ↪ Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern.
- ↪ Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für durch Straßenlärm belastete Grundflächen. Lärmfreistellung der wesentlichen Teile des Bauplatzes für die beabsichtigte Nutzung im Sinne der ÖNORM S 5021 oder einer an deren Stelle tretende Nachfolgenorm.

- (3) Festlegungen gemäß § 26 (2) StROG für das in (2) neu festgelegte Bauland:

1. Der max. Bebauungsgrad beträgt 0,4.
2. Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Bauplatz beträgt max. 0,4.
3. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
4. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt 10,00 m.
5. Die max. zulässige Geschoßanzahl beträgt zwei Geschoße und ein Untergeschoß (Keller). Wird bei zweigeschoßiger Bebauung ein Dach mit mehr als 30° Neigung errichtet, ist das oberste Geschoß als Dachgeschoß mit einer max. Kniestockhöhe von 1,50 m auszuführen.

6. Flachdächer sind als Gründächer auszuführen.
 7. Einfriedungen (ausgenommen Lärmschutzwände) sind in licht- und luftdurchlässiger Konstruktion zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
 8. Lärmschutzwände dürfen mit max. 2,00 m Höhe errichtet werden und sind nach außen verpflichtend zu begrünen.
- (4) Baulandmobilisierung: Für das Bauland auf dem Grundstück 173/9 der KG Hautzendorf wird eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt. Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufs wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe festgelegt.

§ 3 Rechtskraft

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erlangt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag ihre Rechtskraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(Dr. Matthias Pokorn)

Erläuterungsbericht

Allgemeines

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Gemeindegebiets im Ort Hautzendorf. Er schließt an das Wohngebiet beiderseits des Hofbauerweges sowie an die Privatstraße des Hofbauerringes an, die entgegen ihrer Bezeichnung noch nicht als Ringstraße ausgebildet ist. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch eine bestehende Anbindung an das öffentliche Gut bereits gesichert.

Der unbebaute Änderungsbereich ist eben und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Er geht im Norden in weiträumige Ackerflächen über, während im Osten und Süden Wohngebiete mit kleinteiliger Ein- und Zweifamilienhausbauung angrenzen. Die Bebauung im westlichen Anschluss bis hin zur Landesstraße L-303 (Hauptstraße) ist tlw. aus landwirtschaftlichen Beständen hervorgegangen und daher durch größere Kubaturen geprägt.



Orthofoto GIS Steiermark 01/2026 (ohne Maßstab)

Änderung

Bei der Änderung und bei den Abgrenzungen wird allgemein eine nach der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes 1.00 durchgeführte Neuvermessung berücksichtigt, die durch Teilung im Freiland u.a. das auch für eine Bebauung zu Wohnzwecken zweckmäßig gestaltete Grundstück 173/9 sowie das mit 6 m Breite auch für eine Übernahme in das öffentliche Gut geeignete Grundstück 173/2 herstellte. Die Katastergrundlage liegt daher in neuer und verbesserter Form vor. In der Plandarstellung werden zur besseren Nachvollziehbarkeit für den Bestand die alte DKM und für die Änderung die aktuelle DKM ersichtlich gemacht. An der Anpassung der Widmungsgrenzen an geeignete Katastergrenzen besteht es der Erhöhung der Rechtssicherheit ein grundsätzliches öffentliches Interesse.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Übersicht wird im Zuge der ggst. FWP-Änderung in der planlichen Darstellung überdies die im Bebauungsplan B120 „Hofbauerring West“ (rechtskräftig seit 18.03.2025) erfolgte Verkehrsflächenfestlegung ausgewiesen. Gemäß § 32 (2) StROG handelt es sich hierbei um eine Bestandsfestlegung, die somit nicht erst im ggst. Änderungsverfahren getroffen wird. Im Plan werden das Aufschließungsgebiet Nr. 120 und dessen Befristung folglich in zwei Gebiete geteilt. Die rk. Bebauungsplanung B120 wird im Bebauungsplanzonierungsplan zudem als Bestand ausgewiesen.

Zu (1) Das Grundstück 173/2 und eine Teilfläche des Grundstücks 174/1 der KG Hautzendorf, die bislang als Freiland für die landwirtschaftliche Nutzung festgelegt waren, werden im Ausmaß von insgesamt rd. 480 m² als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr festgelegt. Die Festlegung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Katasters und im Anschluss an die Verkehrsflächenfestlegung des Bebauungsplan B120 „Hofbauerring West“. Sie ermöglicht einen verkehrlichen Ringschluss, der eine Voraussetzung für die Übernahme des Hofbauerringes in das öffentliche Gut ist.

Zu (2) Das Grundstück 173/9 und drei nur durch die o.a. Verkehrsflächen getrennte Teilflächen des Grundstückes 174/1 der KG Hautzendorf, die bislang als Freiland für die landwirtschaftliche Nutzung festgelegt waren, werden im Ausmaß von insgesamt 2.380 m² zusammen als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Nr. 127) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Die drei Teilflächen haben Ausmaße von 1.000 m², 660 m² und 720 m².

Der Bebauungsdichterahmen wird durch Fortführung des diesbezüglichen Umgebungsbestandes festgelegt.

Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen. Dazu wird festgehalten:

- Die Sicherung der äußeren Anbindung umfasst eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche iS des § 5 (1) Stmk. BauG. Diese kann auch durch Servitute und zivilrechtlich Vereinbarungen sichergestellt und nachgewiesen werden.
- Für die Sicherung der inneren Aufschließung ist im Rahmen von Bauverfahren die rechtmäßige bauliche Umsetzung bzw. die Herstellung von erforderlichen Anschlüssen an die Ver- und Versorgungsnetze nachzuweisen.
- Eine wasserbautechnische Gesamtbetrachtung kann auch eine geeignete fachliche Aussage sein, dass bzw. wie unter Berücksichtigung der konkreten Bodenverhältnisse im Aufschließungsgebiet die geordnete Verbringung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer möglich und technisch umsetzbar ist. Für eine derartige Gesamtbetrachtung ist daher eine Erkundung des Bodens und der Wasser- bzw. Sickerverhältnisse erforderlich.

Gemäß der digitalen Bodenkarte eBOD ist im Änderungsbereich eine hohe Sickerfähigkeit gegeben. Aufgrund von Erfahrungswerten auf angrenzenden Bauplatzen kann davon ausgegangen werden, dass auch eine Versickerung auf Eigengrund möglich ist. Auf die Fließpfadkarte des GIS Stmk. wird ergänzend verwiesen.

- Die schalltechnischen Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet liegen gemäß der ÖNORM S 5021 (Ausgabe 2017) iVm ÖAL Richtlinie 36, Blatt 1 (Ausgabe 2007) bei 55 dB(A) im Tageszeitraum, 50 dB(A) im Abendzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum).

Für Objekte und wesentliche Aufenthaltsbereiche im Freien sind diese Planungsrichtwerte entsprechend der ständigen und langjährig gepflogenen Handhabung im Rahmen der örtlichen Raumplanung einzuhalten. Unter wesentlichen Freiflächen versteht man dabei jene Flächen, die für einen länger dauernden Aufenthalt im Freien bestimmt sind (Terrassen etc.). Bezüglich des Schutzes der Außenbauteile wird auf die Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 „Schallschutz“ 2.2.3 verwiesen, die besonders zu beachten sind (mindest erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen).

- Zu (3) Die Wortlaut-Festlegungen zur Freiraumgestaltung, Höhenentwicklung, zu nicht bebaubaren Flächen und Regelungen zur Geländeänderung gemäß § 26 (2) StROG erfolgen zur Sicherstellung der geordneten Entwicklung und zur Wahrung des Gebietscharakters. Sie sind in nachfolgenden Bauverfahren verpflichtend zu berücksichtigen.

Die Vorgaben ergeben sich aus den für die bauliche Entwicklung am Siedlungsrand maßgeblichen Festlegungen des im Osten angrenzenden Bebauungsplanes B120 „Hofbauerring West“ (2025), der bereits auf Grundlage des räumlichen Leitbildes des ÖEK 1.00 erlassen wurde. Durch die Angleichung wird sichergestellt, dass die Bebauung einheitlich erfolgt.

Begründung der einzelnen Festlegungen:

- Zu 1.: Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird auch entsprechend dem räumlichen Leitbild 1.00 festgelegt.
- Zu 2.: Der Grad der Bodenversiegelung errechnet sich aus dem Verhältnis der unbebauten Flächen zur unbebauten Bauplatzfläche. Zur unbebauten Fläche zählen jene, welche nicht mit Gebäuden oder Flugdächern bebaut, jedoch versiegelt sind, zB durch Zufahrten aus Asphalt. Die unbebaute Bauplatzfläche ergibt sich aus der Bauplatzgröße abzüglich der Flächen, die mit Gebäuden bebaut bzw. durch bauliche Anlagen (zB Carports) überdacht sind.
- Zu 3.: Die Bebauungsweise (§ 4 Z.18 Stmk. BauG) hat entsprechend dem Gebietscharakter offen zu erfolgen, d.h. Bauwerke sind allseits freistehend oder einseitig an Grenzen angebaut zu errichten.
- Zu 4.: Die Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) wird wie bereits im Bebauungsplan B120 unabhängig von der Gebäudetypologie bzw. der Dachform beschränkt.
- Zu 5.: Die max. zulässige Geschößzahl beträgt wie bereits im Bebauungsplangebiet B120 grundsätzlich zwei oberirdische Geschöße und ein Kellergeschoß, da derartige Baukörper in der direkten Umgebung prägend sind. Bei Gebäuden mit steil geneigte Dächern (zB Satteldächer traditioneller Bauform) sind zur Wahrung des geordneten Erscheinungsbildes und einer angemessenen Höhenentwicklung nur max. ein Kellergeschoß, ein „Vollgeschoß“ und ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig. Eine Mindestgeschoßigkeit wird nicht festgelegt.

- Zu 6.: Die Bestimmung konkretisiert das Ziel des räumlichen Leitbildes 1.00. Durch die verpflichtende Begrünung von Flachdächern werden Beiträge zur Hitzevermeidung und zur Biodiversität gewährleistet. Ob extensive oder intensive Begrünung erfolgt, wird freigestellt.
- Zu 7.: Die Festlegung ergibt sich aus dem Bebauungsplan B120. Latten- und Maschendrahtzäune treten in der Fernwirkung kaum mit Barrierewirkung in Erscheinung. Diese Prägung soll grundsätzlich weitgehend erhalten bleiben.
- Zu 8.: Um die Einfügung von etwaigen Lärmschutzwänden in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bestmöglich sicherzustellen sind diese, wie auch bereits im Bebauungsplan B120 verordnet, zu begrünen.
- Bevorzugt sollen Holzlattenzäune ausgeführt werden. Aus schalltechnischer Sicht ist jedoch wesentlich, dass Lärmschutzwände in geschlossener und schalltechnisch wirksamer Ausführung erfolgen - eine rein optische oder teilweise offene Ausführung (zB nicht geschlossene Zaunkonstruktionen) ist für eine wirksame Pegelminderung in der Regel nicht ausreichend. Eine geschlossene Ausführung wird daher durch die Wortlautfestlegungen der ggst. Änderung nicht ausgeschlossen.
- Zu (4) Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik werden gemäß der mit der Novelle LGBL 45/2022 neu geregelten raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen ergriffen (vgl. diesbezügliche Erläuterungen).

Zulässigkeit des Anhörungsverfahrens gemäß § 39 (1) StROG

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 39 (1) StROG, da die Änderung jeweils nur auf anrainende oder durch Straßen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und die Gemeinde über ein von der Landesregierung genehmigtes Örtliches Entwicklungskonzept verfügt.

Die Nachbarn und Betroffenen erhalten somit eine gegenüber einer allgemein kundgemachten Auflage direktere Verständigung über den Entwurf der FWP-Änderung und eine in dieser Hinsicht niederschwelligere Möglichkeit, zu diesem Stellung zu nehmen. Aufgrund der Festlegungen im ÖEK/ÖEP 1.00 ist allgemein bekannt, dass am ggst. Standort ein Ausbau der Wohnnutzung erfolgen kann. Das Anhörungsverfahren erfolgt somit in der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit.

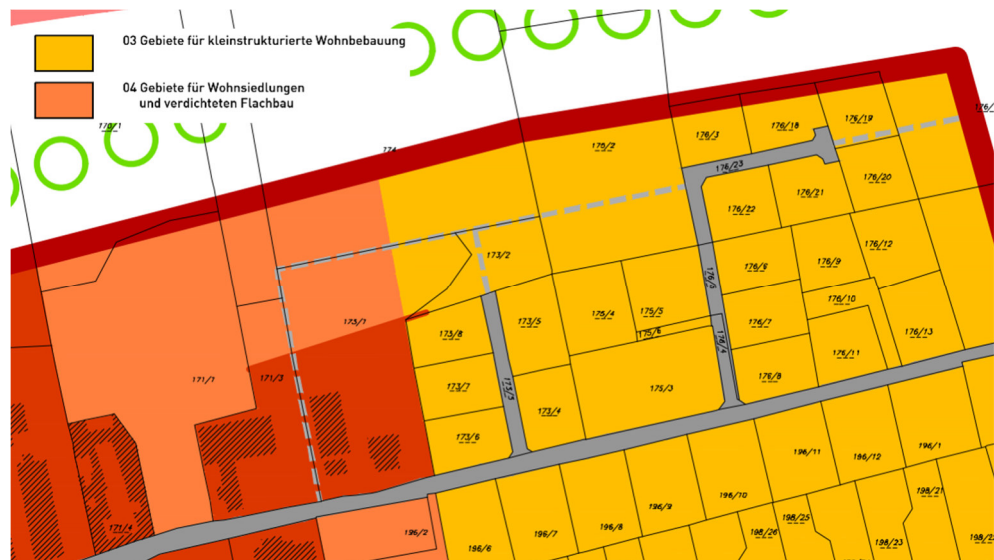
Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zu dem von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept und -plan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten. Die Festlegungen erfolgen im ÖEK-Teilraum und örtlichen Siedlungsschwerpunkt B „Hautzendorf Ost“ innerhalb der Entwicklungsgrenzen in einem baulichen Entwicklungsbereich für die Funktion Wohnen.

Im Räumlichen Leitbild 1.00, das als Teil des ÖEK 1.00 erlassen wurde, ist der Änderungsbereich dem Gebietstyp (3) „Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauungen“ zugeordnet. Handlungsgebote hinsichtlich Gebietscharakter sind daher die Bewahrung sowie behutsame Veränderung und Entwicklung. Im Leitbildplan ist im Bereich der Baulandneufestlegung eine angestrebte Durchwegung schematisch ausgewiesen.



Ausschnitt ÖEP 1.00 der Marktgemeinde Premstätten (ohne Maßstab)



Ausschnitt Leitbildplan des Räumlichen Leitbildes 1.00

Begründung zu § 2

Die Änderung erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümerin und in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen und Festlegungen. Im Änderungsbereich ist die Herstellung von drei Bauplätzen für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern, teilweise für den Eigenbedarf, vorgesehen. Durch die Änderung wird im öffentlichen Interesse zudem die Möglichkeit einer verbesserten Durchwegung des Siedlungsgebietes in Form eines Ringschlusses am (derzeit in privatem Eigentum und auf mehrere Grundstücke aufgeteilten) Hofbauerring eröffnet.

Der Änderungsbereich liegt gemäß REPRO Steirischer Zentralraum 2016 im Landschaftsteilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume)“ und außerhalb von Vorrangzonen, weshalb keine grundsätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Bauländerweiterung bestehen.

Für die Änderung maßgebliche raumbezogene Ziele des ÖEK 1.00 sind die Stärkung der Funktion als Wohnsitzgemeinde durch Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Wohnbauland sowie die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das teilregionale Zentrum und die örtlichen Siedlungsschwerpunkte. Zugehörige Maßnahmen sind die Siedlungsentwicklung auf Grundlage der im ÖEK und Entwicklungsplan festgelegten Funktionen und Prioritäten, die Abstimmung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes auf die Entwicklungsziele des ÖEK sowie die bedarfsorientierte Festlegung von Bauland im Anlassfall unter Bedachtnahme auf die verordneten Entwicklungsziele.

Der Teilraum B „Hautzendorf Ost“ ist im ÖEK 1.00 als örtlicher Siedlungsschwerpunkt und Entwicklungsbereich hoher Priorität festgelegt. Teilraumbezogene Zielsetzungen sind u.a. die Abrundung und Erweiterung im Anlassfall und unter Berücksichtigung der örtlichen Charakteristik sowie die Herstellung eines gegliederten Siedlungskörpers inkl. Wegenetz und Durchgrünung.

Der Änderungsbereich schließt an ein beliebtes Wohngebiet der Gemeinde an, das nördlich des Hofbauerweges auf Grundlage der Flächenwidmungsplanung 4.00 und der Bebauungsplanung „Lackner-Hofbauerweg“ (zuletzt geändert und erweitert im Jahr 2014) der Altgemeinde Unterpremstätten entwickelt wurde. Eine weitere Entwicklungsphase wurde mit der Bebauungsplanung B120 der „neuen“ Marktgemeinde Premstätten eingeleitet, wobei auch die Durchwegungsabsichten des inzwischen erlassenen räumlichen Leitbildes verankert wurden.

Im Resultat und zusammen mit der im Freiland durchgeführten Neuvermessung wurden die raumplanerischen Rahmenbedingungen für eine planmäßige Entwicklung der Nordwestecke des Hofbauerringes geschaffen, die durch das ggst. Verfahren widmungstechnisch vorbereitet wird.

Zu den Umgebungsbedingungen

Die neuen Festlegungen erfolgen außerhalb von ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebieten und Gefährdungsbereichen sowie Uferstreifen.

Belästigungen durch Geruch aus tierhaltenden Betrieben liegen nicht vor.

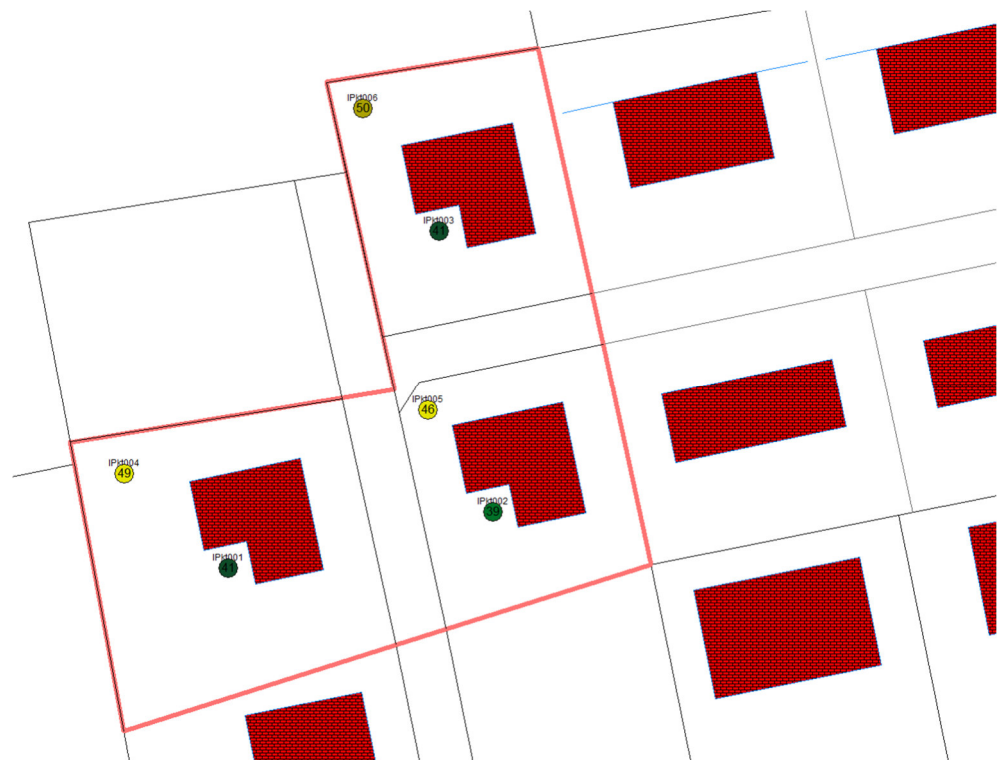
Gemäß der Bodenfunktionsbewertung des Landes Steiermark besteht im Änderungsbereich teilweise ein hoher Gesamttraumwiderstand (RWS von 4), der sich maßgeblich aus der Abflussregulierung ergibt (Funktionserfüllungsgrad FEG von 5). Dazu wird festgehalten, dass es sich beim Änderungsbereich um eine dreiseitig von Bebauung umschlossene Lücke geringer Größe handelt, weshalb der Entfall des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt unerheblich ist.

Wie zum Bebauungsplan B120 ist ergänzend anzumerken, dass die Gemeinde um eine Verbesserung der Entwässerung im Gesamtbereich bemüht ist und ein Konzept zur Verbringung der Oberflächenwässer für den Bereich Hofbauerring umgesetzt wird: Konkret geplant ist die Errichtung eines Oberflächenwasserkanals und eines Versickerungsbeckens abseits des Änderungsbereiches auf dem autobahnnahen Grundstück 192/2 der KG Hautzendorf. Eine Einleitung auch der im Änderungsbereich anfallenden Oberflächenwässer kann nach Übergang des fertiggestellten Hofbauerringes ins öffentliche Gut erfolgen und ist dies seitens der Gemeinde entsprechend beabsichtigt. Die wasserrechtliche Bewilligung für das Entwässerungsprojekt wurde 2025 erteilt, die Umsetzung ist in Vorbereitung.

Der überwiegende Teil des Hauptsiedlungsgebietes von Premstätten inkl. des ggst. Änderungsbereiches weist eine Belastung durch Verkehrslärm auf (vgl. hierzu auch die Lärmkarten gemäß der EU-Umgebungslärm-RL des GIS Stmk). Im Zuge der Grundlagenforschung wurde diese Lärmbelastung für den Änderungsbereich näher untersucht. Sie resultiert maßgeblich aus dem Straßenverkehr auf der rd. 230 m entfernten und im Westen verlaufenden Autobahn A2, die im ggst. Abschnitt über einen baulichen Lärmschutz neben der Fahrbahn verfügt.

In Anbetracht der Lage von zwischen den Autobahnen A2 und A9 ist eine vollständige Lärmfreistellung im Norden von Hautzendorf nicht zweckmäßig und örtlich auch nicht zu bewerkstelligen. Aufenthaltsräume und wesentliche Freiflächen auf den Bauplätzen sind dessen ungeachtet zu schützen. Das Setzen von Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz (Gebäudestellung, verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung etc.) wird für Wohnbauten daher jedenfalls erforderlich sein und ist in konkreten Projekten sowie nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen.

Zur Plausibilisierung der Bauplatzeignung und der möglichen Erfüllung des lärmbezogenen Aufschließungserfordernisses wurde eine ortsübliche Bebauung im neu festgelegten Bauland simuliert und anhand einer Prognoserechnung überprüft (verwendete Berechnungsmethode: CNOSSOS entsprechend der EU-Richtlinie 2015/996):



		Tag 6-19 Uhr	Abend 19-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	DEN
IPkt001	IPkt	46,84	45,09	40,82	48,99
IPkt002	IPkt	45,01	43,26	38,94	47,13
IPkt003	IPkt	46,91	45,15	40,83	49,03
IPkt004	IPkt	54,88	53,17	48,76	56,98
IPkt005	IPkt	52,32	50,51	46,13	54,37
IPkt006	IPkt	56,19	54,47	50,06	58,29

Immissionsprognose Verkehrslärm, Nachtzeitraum 22:00 – 06:00 Uhr in 4,0m Höhe, maßstabslos

Kritisch ist insbesondere der Nachtzeitraum für Freiräume auf Höhe des Obergeschoßes (Balkone). Hier zeigt sich gemäß der Simulation jedoch, dass durch eine gebietstypische Baukörperstellung mit geeigneter Bauteilausbildung (d.h. Erfüllung der Anforderungen der OIB-Richtlinie 5) die Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet gemäß der ÖNORM S 5021 für die neuen Objekte und ihre gebäudenahen Freibereiche (Terrassen/Balkone) eingehalten werden können.

Die nordwestlichen Randbereiche des Gebietes sind dem Verkehrslärm stärker ausgesetzt. Hier sind für die Einhaltung der Tages-Planungsrichtwerte innerhalb der gesamten Baulandflächen Schutzmaßnahmen erforderlich und können mit geringem technischen und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand umgesetzt werden (Lärmschutzwände an den Bauplatzgrenzen). Die Umsetzung solcher Maßnahmen in angemessener Höhe wird in den Wortlautfestlegungen daher berücksichtigt.

Das neue Bauland ist für die beabsichtigte Nutzung und ortsübliche Bebauung daher hinreichend geeignet und hinsichtlich seiner Umweltbedingungen mit dem Widmungs- und Umgebungsbestand vergleichbar.

Die planlichen Verkehrsflächen- und Baulandabgrenzungen berücksichtigen iS der vorausschauenden Planung auch eine mögliche Abrundung im Bereich des angrenzenden Grundstücks 174/2 und die Herstellung eines im Endausbau kompakten Siedlungskörpers. Die Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter weit gehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen.

Aufgrund des bestehenden Baulandanschlusses und der vorgesehenen Nutzung handelt es sich bei der Festlegung um eine zweckmäßige Erweiterung des Wohngebietes im örtlichen Siedlungsschwerpunkt. Aufgrund der Einschusslage und der Beschränkung auf eine Abrundung innerhalb der Siedlungsgrenzen findet durch die Festlegung keine Zersiedelung statt.

Aufgrund der zu erwartenden Verbesserungen bzgl. Verkehr sowie der Schaffung von kurzfristig verfügbaren Bauplätzen liegt die Änderung im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Hinweis für Folgeverfahren: Aufgrund der Lage im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschutzprogramms Graz bis Bad Radkersburg 2018 sind im Anlassfall die Bestimmungen dieser Verordnung einzuhalten.

Bebauungsplanzonierung

Für die vorläufig letzte Entwicklungsetappe des Wohngebietes „Hofbauerring“ besteht aufgrund der Vorplanungen (Flächenwidmungsplanung der Altgemeinde und 1.00, Bebauungsplanungen B014 und B120 sowie Vorgaben des räumlichen Leitbildes bzgl. Durchwegung, Struktur der Bebauung und Gestaltung) ein vergleichsweise geringer Regelungsbedarf.

Eine Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes gemäß § 40 (4) StROG besteht nicht, u.a. da die zusammenhängend unbebauten Grundflächen im Änderungsbereich eine Größe von weniger als 3.000 m² aufweisen, ungefährdet sind und außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gelegen sind. Es bestehen weder ein Erfordernis einer Grundumlegung, noch Widersprüche zu übergeordneten Planungen der Gemeinde. Das Gebiet weist aufgrund seiner Randlage und geringen Einsehbarkeit keine erhöhte Sensibilität in Bezug auf bauliche Maßnahmen und Veränderungen auf.

Die für die Einfügung neuer Bauten in das Siedlungsgebiet maßgeblichen Bedingungen werden durch Wortlautfestlegungen gemäß § 26 (2) StROG gestellt, welche die Vorgaben des räumlichen Leitbildes konkretisieren und die BPL-Festlegungen für die Baugebiete im Anschluss berücksichtigen. Die Vermeidung einer Ungleichbehandlung ist somit gewährleistet.



Ausschnitt aus dem Gestaltungskonzept des Bebauungsplanes Hofbauerring West maßstabslos

Aufgrund der differenzierten Festlegungen auf Basis des aktuellen Katasters sind zweckmäßige Straßen- und Baugrundstücke im Änderungsbereich bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes sichergestellt. Ein Erfordernis einer auch zeichnerischen Regelung besteht darüber hinaus nicht. Wie bereits im Verfahren der Bebauungsplanung B120 festgestellt, könnte die Abtretung der privaten Grundflächen des Hofbauerringes in das öffentliche Gut nicht angeordnet werden. Die Gemeinde ist daher in Verhandlung mit den Eigentümern. Auf die Bestimmungen des § 43 (3) StROG wird verwiesen.

Da eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes somit hinreichend sichergestellt ist, sind die öffentlichen Aufwendungen für eine Bebauungsplanung im ggst. Fall nicht gerechtfertigt.

Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

Baulandbilanz

Die Marktgemeinde Premstätten verfügt gemäß ÖEK/FWP 1.00 über einen rechnerischen Baulandbedarf von rd. 103,74 ha innerhalb der Planungsperiode, dem im Stamplan des FWP 1.00 eine Baulandreserve von 60,14 ha gegenüberstand. Durch die Baulanderweiterung wird die Flächenbilanz Wohnbau verändert (Vergrößerung der Baulandreserve; vgl. Flächenbilanzblatt im Anhang).

Der Einhaltung des Bedarfes für die in der Planungsperiode zu erwartende Siedlungsentwicklung wird dabei nicht widersprochen.

Baulandmobilisierung

Gemäß § 34 (1) StROG hat die Gemeinde anlässlich der Baulandneufestlegung auf unbebauten Grundstücken mit einer zusammenhängenden Fläche von mind. 1.000 m² entweder privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 zu treffen oder Bebauungsfristen gemäß § 36 festzulegen.

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik werden somit für jenen Teil des neu festgelegten und durch Verkehrsflächen getrennten Aufschließungsgebietes ergriffen, der diesen gesetzlichen Schwellenwert übersteigt - das ist das im Grenzkataster eingetragene Grundstück 173/9 der KG Hautzendorf, das ein Ausmaß von exakt 1.000 m² aufweist.

Für diese Fläche wird gemäß § 36 (1) StROG eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt. Da für die Erfüllung der festgelegten Aufschließungserfordernisse Private zuständig sind und keine Bebauungsplanung erforderlich ist, beginnt die Bebauungsfrist mit Rechtskraft der ggst. FWP-Änderung zu laufen und endet nach fünf Jahren.

Gemäß § 36 (3) StROG wird für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes (d.h. wenn auf der befristeten Grundfläche kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt ist) festgelegt, dass eine Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer zu leisten ist. Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² und der zu mobilisierenden Grundstücksfläche.

Nach fruchtlosem Fristablauf ist gemäß der Bestimmungen des § 36 (5) StROG vorzugehen (u.a. Abgabebescheid und Information über die Möglichkeit einer Grundeinlöse).

Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Da Ausschlusskriterien zutreffen und kein obligatorischer Tatbestand gegeben ist, sind keine weiteren Prüfschritte erforderlich (siehe Tabelle).

Flächenwidmungsplan Änderung 1.11 „Hofbauerring Nordwest“		
1	Abschichtung möglich	X
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
Weitere Prüfschritte erforderlich		NEIN
Begr.	Die Festlegungen erfolgen innerhalb der Entwicklungsgrenzen des ÖEK/ ÖEP 1.00, das auf seine Umweltauswirkungen hin überprüft wurde. Die Abschichtung kann daher angewendet werden.	

Fotodokumentation (Quelle: Google Maps; Abfrage 01/2026)



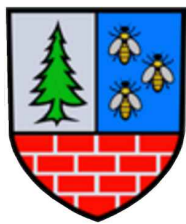
Vogelperspektive (Globusansicht) von Südwest



Vogelperspektive (Globusansicht) von Nordost

Plandarstellung

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung FWP inkl. A3-Mappenblätter
- 4) Änderung BZP inkl. A3-Mappenblätter
- 5) Kataster



Marktgemeinde Premstätten

Flächenwidmungsplan

Änderung 1.11 "Hofbauerring Nordwest"

Plandatum: 06.02.2026

GZ: RO-606-70 / 1.11 FWP

Planverfasser

Von 13.02.2026 bis 06.03.2026

Anhörungsfrist

Datum:

GZ:

**Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO**

**Verfügung der Anhörung
gemäß § 39 (1) StROG**

Datum: 26.03.2026

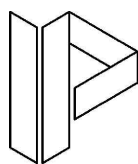
GZ:

**Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) StROG**

Datum:

GZ:

Rechtskraft



Interplan

Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

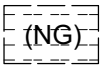
Festlegungen



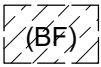
Allgemeine Wohngebiete



Aufschließungsgebiete
mit fortlaufender Nummer



Sanierungsgebiete
IM = Immissionen (Luft, Lärm)



Baulandbereiche mit festgelegten
Bebauungsfristen

0.2 - 0.4

Bebauungsdichte (min. - max.)



Flächen für den fließenden Verkehr
Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege



Land- und forstwirtschaftliche
Nutzung im Freiland

Ersichtlichmachungen



Wasserschongebiet
mit näherer Gebietseinteilung



Isophonen
für Tag (T) oder für Nacht (N)

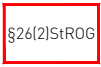
BZP Änderung



Bebauungsplan erforderlich
[Neufestlegung] mit fortlaufender Nummerierung

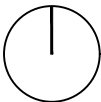


Bebauungsplan Bestand
fortlaufende Nummer (1), Teilbebauungsplan (2), Änderung
[-03], rechtswirksam [r], anpassungsbedürftig [a]



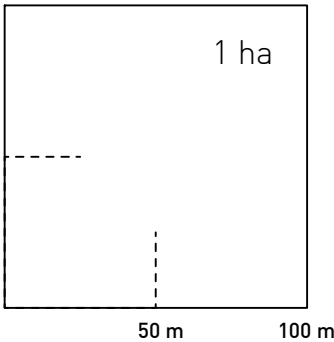
Festlegungen gem. § 26 (2) StROG 2010, 2. Satz
vgl. Wortlaut der Verordnung

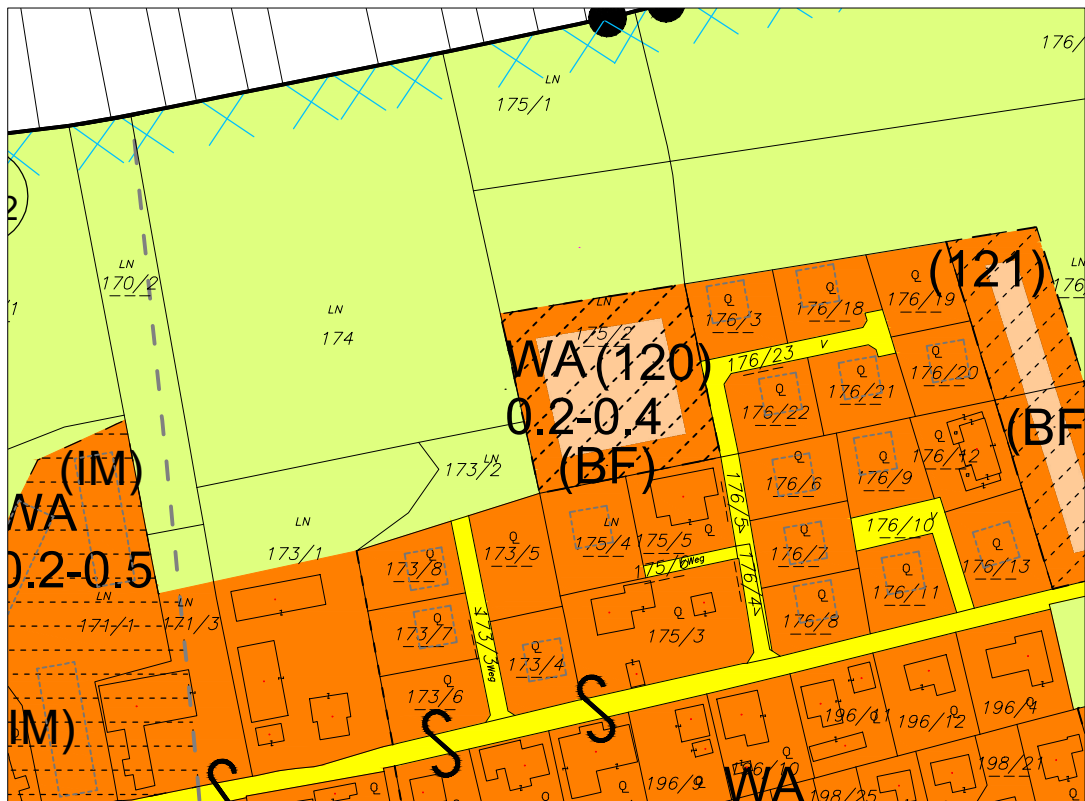
Maßstab und Plangrundlage



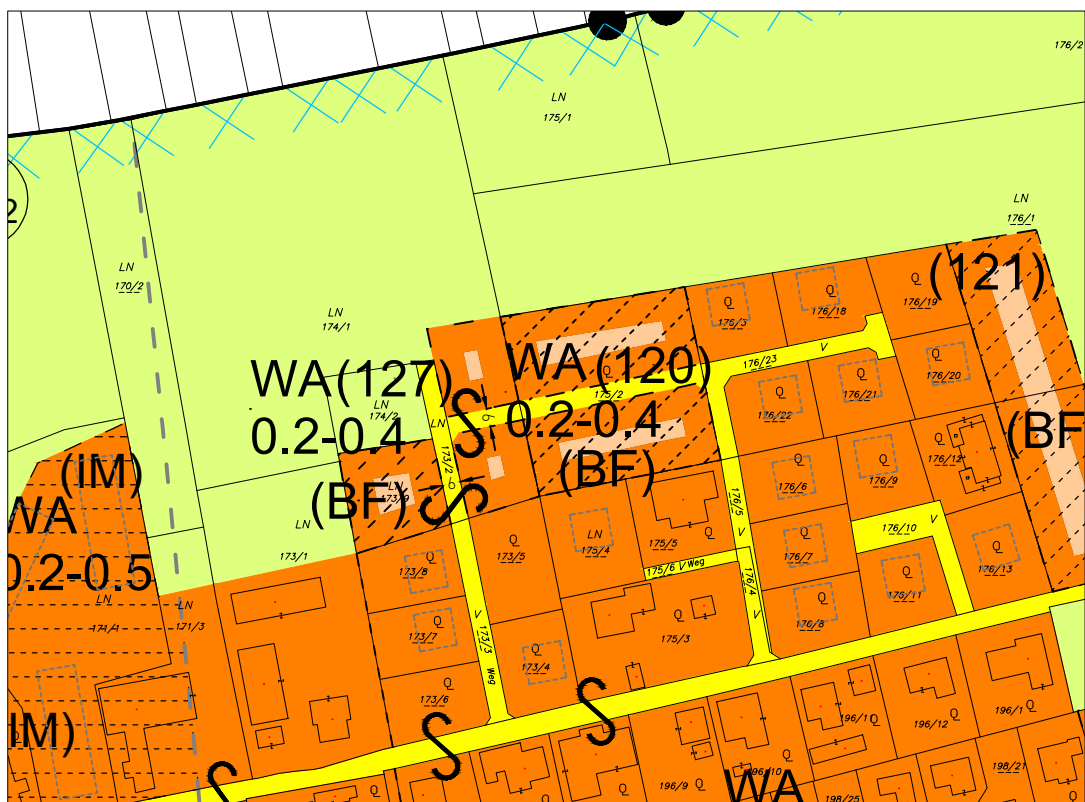
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
04/2024

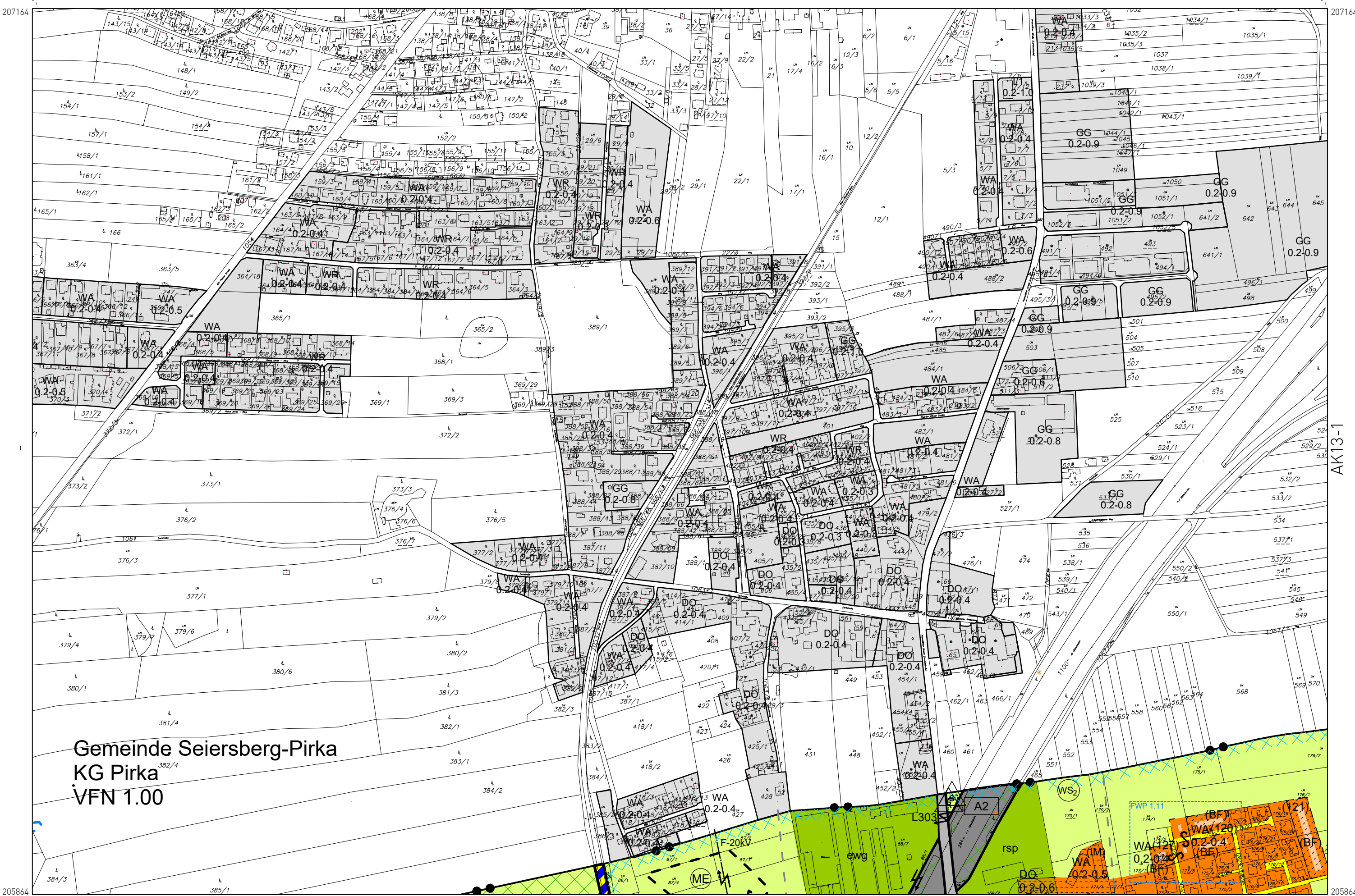




FWP Bestand



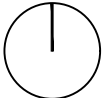
FWP Änderung



Gemeinde Seiersberg-Pirka
KG Pirka
VFN 1.00



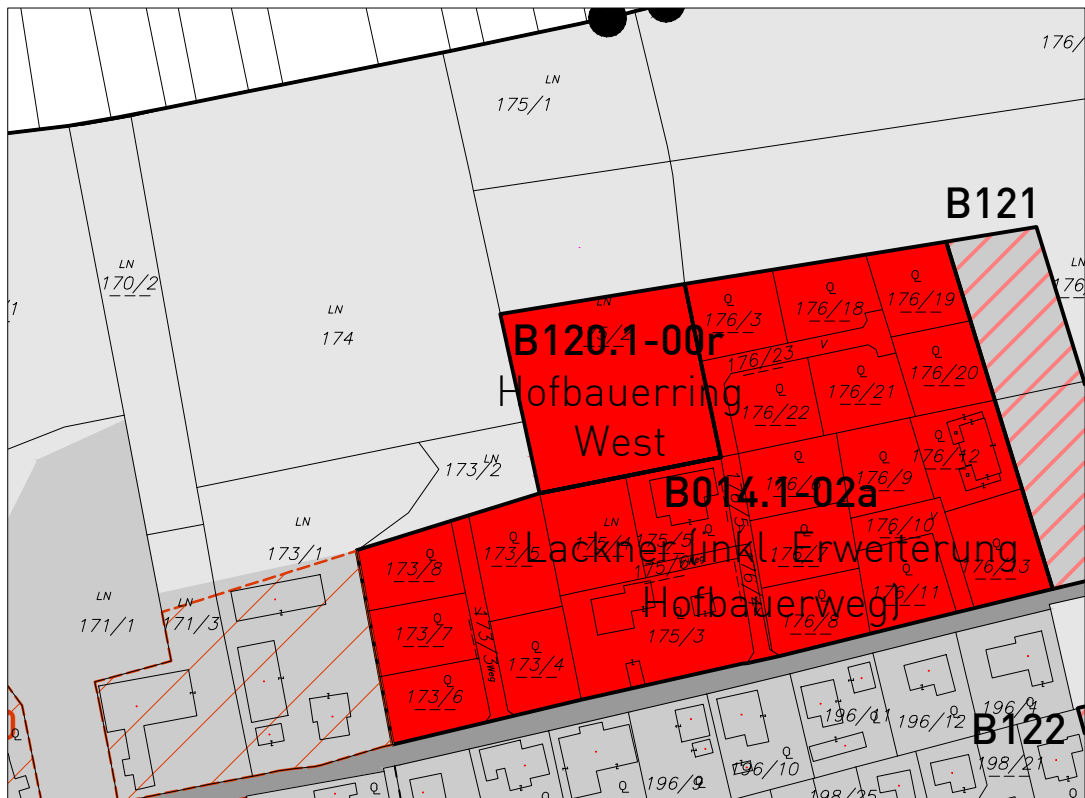
Plandatum: 26.03.2026
GZ: RO-606-70/1.11 FWP



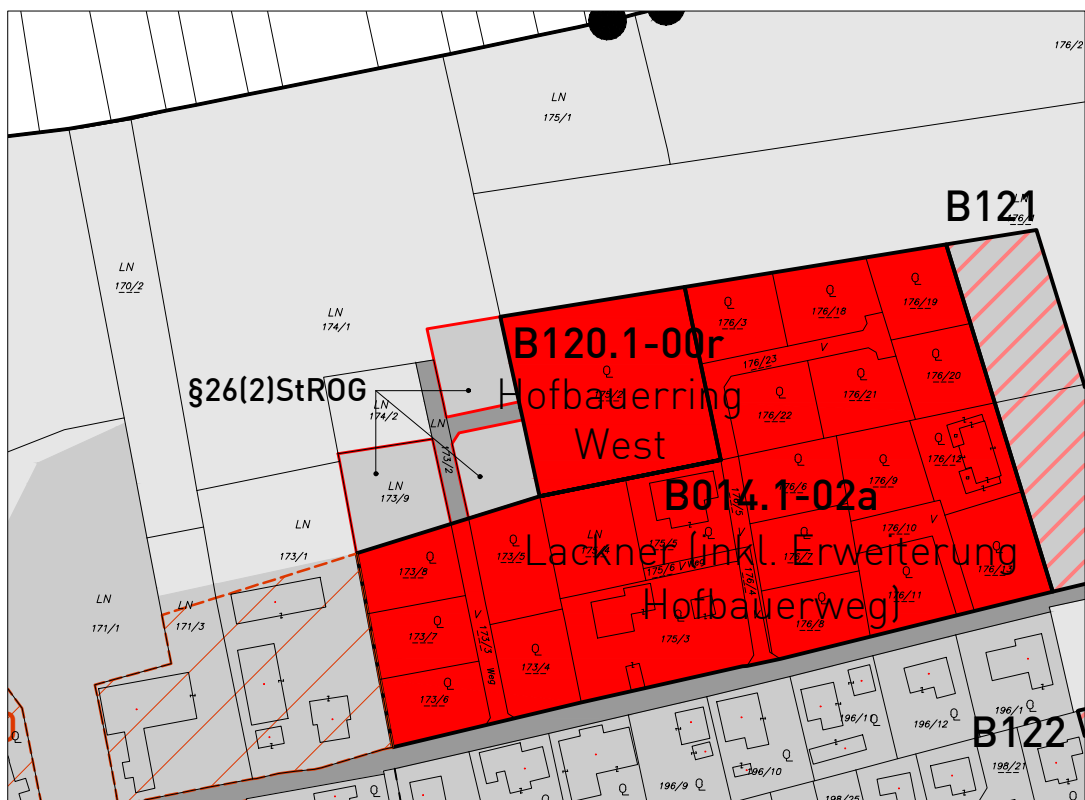
Maßstab
1:5.000

AK12-4

AK12-2



BZP Bestand



BZP Änderung



207164
70443
AK13-1
205864
70443

Anhang

- 1) Formblatt zur Baulandflächenbilanz

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Marktgemeinde Premstätten
Bezirk: Graz-Umgebung
Flächenwidmungsplan Nr.: 1.11

Planer: Interplan ZT GmbH
GZ: RO-606-70/1.11 FWP
Datum: 06.02.2026

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2021 bis 2033
10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1991	2001	2011	Planungs- jahr 2021	Prognose für 10 (12) Jahre FWP 2033 ²⁾	15 Jahre ÖEK 2036
Bevölkerungszahl	3691	4513	5160	6462	7268	7530
Haushaltsgröße ¹⁾	3,00	2,72	2,60	2,35	2,05	1,98
Haushaltszahl	1231	1659	1988	2755	3545	3803

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

790 WE

1.2 Ersatzbedarf ³⁾

bei problematischen Standorten, etc.

40 WE

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

830 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Ein- und Zweifamilienhäuser	1/2 415	800 m ²	33,20 ha
Mehrfamilienhäuser	1/2 415	200 m ²	8,30 ha

Summe 41,49 ha
x Faktor 2,5 ⁴⁾ 103,74 ha

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

61,01 ha

¹⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltszahl

²⁾ Quelle: ÖEK, lineare Fortschreibung Prognose bzw. Verlauf

³⁾ Ersatzbedarf für gefährdete und immissionsbelastete Flächen (5 %)

⁴⁾ Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

3. FLÄCHENBILANZ

Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 1.10				Flächenwidmungsplan Nr. 1.11				Veränderung							
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt		bebaut		unbebaut		mobilisiert	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR	47,20	39,99	7,21	2,99	47,20	39,99	7,21	2,99	0,24	0,1%	0,00	0,0%	0,24	0,66%		
WA	168,62	131,98	36,64	27,53	168,86	131,98	36,88	27,53								
KG	40,40	35,18	4,83	3,78	40,40	35,18	4,83	3,78								
DO	80,75	68,66	12,09	6,42	80,75	68,66	12,09	6,42								
GG	15,03	7,10	7,93	7,91	15,03	7,10	7,93	7,91								
I/1	127,41	96,57	30,84	36,38	127,41	96,57	30,84	36,38								
I/2	-	-	-	-	-	-	-	-								
E1	-	-	-	-	-	-	-	-								
E2	-	-	-	-	-	-	-	-								
KU	-	-	-	-	-	-	-	-								
EH	-	-	-	-	-	-	-	-								
FW	7,99	7,99	0,00	1,64	7,99	7,99	0,00	1,64								
Wohnbau- land	336,97	275,81	60,77	40,72	337,21	275,81	61,01	40,72	0,24	0,1%	0,00	0,0%	0,24	0%	0	
Gesamt	487,40	387,47	99,54	86,65	487,64	387,47	99,78	86,65	0,24	0,0%	0,00	0,0%	0,24	0%	0	