

Marktgemeinde Premstätten

Flächenwidmungsplan Änderung 1.12 „Traubenweg“

Verordnungswortlaut | Erläuterungsbericht | Plandarstellung

GZ: RO-606-70/1.12 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. Lukas Göschl, BSc
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 12. 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 18.03.2026, GZ: RO-606-70/1.12 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) Ersichtlichmachung: Auf dem Grundstück .66 der KG Zettling entfällt die Ersichtlichmachung eines Tierhaltungsbetriebes unter G=20.
- (2) Das Grundstück 247/1 und Teilflächen der Grundstücke 245/1 und 241/1 der KG Laa werden als Verkehrsfläche festgelegt.
- (3) Eine Teilfläche des Grundstücks 241/1 der KG Laa wird als Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (Nr. 526) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5 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.
- (4) Baulandmobilisierung: Für das Bauland gemäß (3) wird eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt. Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufs wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe festgelegt.
- (5) Bebauungsplanzonierung: Für das Bauland gemäß (3) wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes 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 südöstlich des Gemeindehauptortes im Ortsteil Laa und wird ausgehend von der Landestraße L-380 Wundschuhstraße sowie der Privatstraße Traubenweg verkehrlich erschlossen.

Im Bestand wird der ebene und durch den Straßenverlauf im Süden begrenzte Änderungsbereich noch landwirtschaftlich genutzt, wobei die Bewirtschaftung im dreiseitig von Bebauung umschlossenen Bereich schwierig ist und nicht weiter verfolgt wird. Im Osten erfolgt ein Übergang in den offenen Landschaftsraum, der durch Ackerbau geprägt ist. Die nördlich, südliche und westlich angrenzenden Gebiete weisen heterogene Nutzungen und Bautypologien auf: Im Norden sind ehemals landwirtschaftliche Bestände und eine zugehörige Erwerbsgärtnerei vorhanden, im Süden besteht u.a. ein in jüngerer Zeit errichtetes Mehrparteienwohnhaus und im Westen dominiert die Einfamilienhausbebauung.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 01/2026, maßstabslos

Änderung

Die Festlegungen und Abgrenzungen berücksichtigen einen zweckmäßigen Teilungsentwurf der Vermessung Huber ZT-GmbH (GZ: 8614 vom 26.11.2025; siehe Anhang), der eine Verbreiterung des Traubenweges und die Herstellung von drei Baugrundstücken vorsieht, welche in Einklang mit der Verordnung über die Mindestbauplatzgrößen der Marktgemeinde Premstätten Ausmaße von jeweils über 600 m² haben. Weiters wird ein Entwurf für die Teilung des Grundstücks 245/1 berücksichtigt, der die Herstellung eines Straßengrundstückes am Beginn des Traubenweges vorsieht und der um eine Aufweitung im Kreuzungsbereich mit der Landesstraße ergänzt werden soll.

- Zu (1) Im Wortlaut der Verordnung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Änderungspunkt um eine Ersichtlichmachung handelt, d.h. im Zuge des ggst. Verfahrens wird keine Festlegung getroffen. Die Anführung im Wortlaut erfolgt zum besseren Verständnis der planlichen Änderung.

Auf dem südlich des Änderungsbereiches gelegenen Grundstück .66 der KG Zettling (ehem. Betrieb „Reicht“ auf der Liegenschaft Laa Nr. 75) besteht ein Gebäude, das im Jahr 1952 als Schweinestall bewilligt und errichtet wurde. Zuletzt wurden Hühner für die Selbstversorgung gehalten.

Im Flächenwidmungsplan 1.00 wurden allgemein auf Grundlage des als bewilligt anzusehende Bestandes nach Angabe der Landwirte (Abfrage im Zuge der Neuerstellung) Berechnungen entsprechend der „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung von Stallungen“ (VRL) durchgeführt. Für den ggst. Betrieb wurde ein Tierbestand von 20 Legehennen berechnet, der eine Geruchszahl von $G = 0,20$ ergab (mit einem rechnerischen Geruchsschwellenabstand von 11 m und einem Belästigungsbereich von 6 m rund um das Stallgebäude). Im Plan wurde daher ein Tierhaltungsbetrieb mit einer Geruchszahl von $G < 20$ mittels Punktsymbol ersichtlich gemacht. Es erfolgte keine Ausweisung von Geruchsschwellen und Belästigungsbereichen.

Mit der Stmk. Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022 (LGBl. Nr. 45/2022) wurden für die Ersichtlichmachung von Tierhaltungsbetrieben und Emissionsgrenzen neue Rechtsgrundlagen geschaffen, weshalb für die ggst. FWP-Änderung durch die Baubehörde Erhebungen des als bewilligt anzusehenden Bestandes gemäß § 27 (3) StROG durchgeführt wurden. Berücksichtigt wurde dabei auch die Bestimmung § 29a (7) des Stmk. BauG (mögliches Erlöschen der Bewilligung zur Nutzung einer lw. Betriebsanlage für Zwecke der Tierhaltung unter den gesetzlichen Bedingungen). Seitens der Berechtigten des Betriebes Reicht wurde der Baubehörde in diesem Zusammenhang bekannt gegeben und bestätigt, dass die Schweinehaltung im ehem. Stallgebäuden seit mehr als 10 Jahren stillgelegt ist. Gemäß § 4 der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023 bleiben Geruchsemissionen im Zusammenhang mit Tierhaltungen, die ausschließlich der Selbstversorgung dienen, bei der Geruchsbeurteilung unberücksichtigt – die bestehende Hühnerhaltung ist daher irrelevant.

Das Stallgebäude ist bei der Ermittlung von Geruchszonen nicht mehr zu berücksichtigen. Da keine Emissionsrechte aus der Tierhaltung mehr vorliegen, entfällt im Flächenwidmungsplan die Ersichtlichmachung eines Tierhaltungsbetriebes unter $G=20$ ersatzlos.

- Zu (2) Die Neufestlegung von Verkehrsflächen erfolgt beiderseits im Bereich der Anbindung des Traubenweges an die Landesstraße (Hauptstraße) für Teilflächen, die tatsächlich für verkehrliche Zwecke genutzt werden, sowie entlang des Traubenweges im Bereich der Baulandneufestlegung:

- Das Gst. 247/1 der KG Laa im Ausmaß von rd. 20 m² sowie eine westliche Teilfläche des Grundstückes 245/1 der KG Laa im Ausmaß von rd. 15 m², die beide bislang als Dorfgebiet festgelegt waren, werden für eine Trichterausbildung als Verkehrsfläche festgelegt.
- Eine Teilfläche des Grundstückes 241/1 der KG Laa, die bislang als Freiland für die landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird zur Verbreiterung des Traubenweges auf 5 m im Ausmaß von rd. 95 m² als Verkehrsfläche festgelegt.

- Zu (3) Eine Teilfläche des Grundstücks 241/1 der KG Laa, die bislang als Freiland für die landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird auf Grundlage des vorliegenden Teilungsentwurfes im Ausmaß von rd. 1.870 m² als Bauland - Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet festgelegt.

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. Sickerhältnisse erforderlich.

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

- Zu (4) Im Änderungsbereich wird Wohnbauland im Ausmaß von > 1.000 m² neu festgelegt. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik werden gemäß der mit der Novelle LGBL. Nr. 45/2022 neu geregelten raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen ergriffen (vgl. diesbezügliche Erläuterungen).
- Zu (5) Für das Bauland gemäß (3) wird eine Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt (Zonierung B526). Auf die Erläuterungen zur Bebauungsplanzonierung wird ergänzend verwiesen.

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 anrainernde 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.

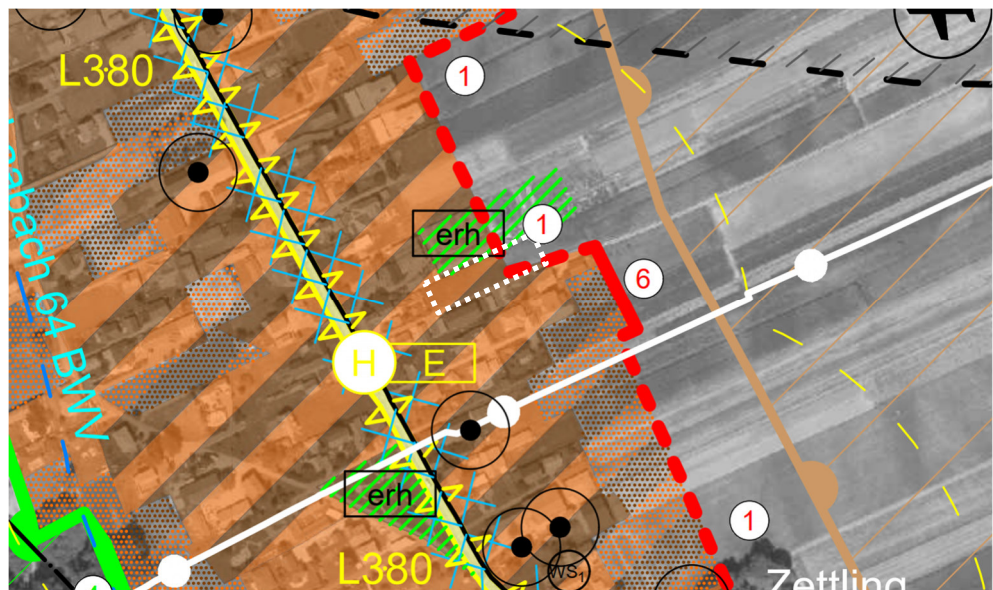
Aufgrund der Festlegungen im ÖEK/ÖEP 1.00 ist allgemein bekannt, dass am ggst. Standort ein Ausbau der Landwirtschafts- bzw. Wohnnutzung erfolgen kann. Das Anhörungsverfahren erfolgt somit iS der der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit.

Hinweis zum Verfahrenslauf: Im (Erst-)Entwurf der ggst. FWP-Änderung war keine Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde seitens der Gemeinde für das neue Bauland in Summe ein Regelungsbedarf erkannt, weshalb eine BPL-Verpflichtung ergänzend festgelegt wurde. Vor einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat wurde iS des § 38 (7) des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 daher eine neuerliche Anhörung der durch diese Änderung Betroffenen durchgeführt.

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 G „Bierbaum / Laa / Zettling Nord“ innerhalb bzw. im Bereich der Entwicklungsgrenzen in einem baulichen Entwicklungsbereich für die überlagerten Funktionen Landwirtschaft und Wohnen.

Der östliche Siedlungsrand ist im ÖEP 1.00 nicht präzise ausformuliert und überwiegend mit relativen siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen Nr. 1 „Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklungen in Siedlungsschwerpunkten“ begrenzt. Allgemein sind relative Entwicklungsgrenzen solche, deren Abgrenzung aus naturräumlichen oder aus siedlungspolitischen Gründen für den gegebenen Zeithorizont nicht präzise getroffen werden können. Das ÖEK 1.00 regelt in § 3 (3) des Wortlautes diesbezüglich u.a., dass relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen Nr. 1 im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe (ca. 30-40 m) überschritten werden können. Von dieser Möglichkeit wird im Osten des Änderungsbereiches kleinräumig Gebrauch gemacht, um eine zweckmäßige Baulandabgrenzung zu ermöglichen. Die Überschreitung in östliche und nördliche Richtung beträgt ausgehend von der Achse der Grenzen je ca. 20 m:



Ausschnitt ÖEP 1.00 der Marktgemeinde Premstätten (ohne Maßstab)

Im Räumlichen Leitbild 1.00, das als Teil des ÖEK 1.00 erlassen wurde, ist der Änderungsbereich dem Gebietstyp (4) „Gebiete für Wohnsiedlungen und verdichteten Flachbau“ zugeordnet. Handlungsgebote hinsichtlich Gebietscharakter sind bewahren, verändern und entwickeln.

Gemäß den Erläuterungen wurden die Grundsätze zu Bebauungsweise udgl. der Gebietstypen im Räumlichen Leitbild als Maximalfestlegungen erlassen. Eine bauliche Entwicklung im jeweils geringeren Ausmaß (zB geringere Geschosigkeit der neuen Bebauung udgl.) ist dadurch grundsätzlich nicht ausgeschlossen, wenn eine Übereinstimmung mit den sonstigen siedlungspolitischen Zielsetzungen und Raumordnungszielen gegeben ist. Im konkreten Fall werden v.a. aufgrund des Anschlusses an eine aktive Erwerbsgärtnerei und der beengten Erschließungsverhältnisse keine Intensivwohnnutzung und -bebauung sowie keine öffentliche Durchwegung der Siedlungsgebiete angestrebt.

Begründung zu § 2

Die Änderungen erfolgen auf Antrag des Eigentümers des Grundstücks 241/1 und in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen. Vorgesehen ist die Herstellung von drei Bauplätzen für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in einer Lücke des zentralen Siedlungsgebietes.

In Zusammenhang mit der Baulanderweiterung wird auch eine im grundsätzlichen öffentlichen Interesse gelegene Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse für den Traubenweg vorbereitet, weshalb auch Grundflächen im Anschlussbereich an die Landesstraße entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und Eignung gewidmet werden. Weitere geplante Maßnahmen im Verlauf des Traubenweges, die außerhalb der örtlichen Raumplanung erfolgen sollen, sind eine Verlegung der Stromfreileitung auf die Südseite des Traubenweges sowie die Herstellung einer Straßenbeleuchtung. Die landwirtschaftliche Nutzung soll sich zukünftig auf die Flächen östlich der Wohngebiete beschränken.

Der Änderungsbereich liegt gemäß REPRO Steirischer Zentralraum 2016 im Übergang vom Landschaftsteilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume)“ zum Teilraum „Ackerbaugeprägte Talböden und Becken“ sowie außerhalb von REPRO-Vorrangzonen, weshalb keine grundsätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Baulanderweiterung 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 G „Bierbaum / Laa / Zettling Nord“ 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. Der tatsächliche Siedlungsrand des Teilraums wird östlich der Landesstraße durch die in unregelmäßiger Tiefe bestehende Bebauung gebildet und durch den ggst. Lückenschluss nicht überschritten.

Bei der Baulanderweiterung handelt es sich um eine planmäßige Auffüllung in einer Innenlage zwischen bestehenden Bau- und Widmungsbeständen, die dem raumordnerischen Grundsatz der Entwicklung von innen nach außen entspricht und keine Zersiedelung der Landschaft bewirkt.

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 Gesamtraumwiderstand (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.

Die verkehrliche Aufschließung erfolgt über eine Privatstraße (Traubenweg), welche den Anschluss zum öffentlichen Gut (Landesstraße L-380) herstellt. Die Verbreiterung der Straße im Bereich der Baulanderweiterung erleichtert auch die Erreichbarkeit der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen und ist mit geringem technischen Aufwand herzustellen. Durch die Abgrenzung der neuen Festlegungen wird die noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung auf den Anschlussflächen daher nicht erschwert.

Aufgrund von Erfahrungen auf umliegenden Bauplätzen ist von einer bodenmechanischen Eignung des Bauplatzes auszugehen. Angaben über die Bauplatzeignung sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren beizubringen. Die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer wird durch die Festlegung eines entsprechenden Aufschließungserfordernisses sichergestellt.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und der Lage des neuen Baulandes ist begründet davon auszugehen, dass keine maßgeblichen Einschränkungen der Bebauung durch Verkehrslärm auf der im Osten in ca. 0,75 km Entfernung verlaufenden Autobahn A9 bestehen. Die Konfiguration des Aufschließungsgebietes erlaubt auch eine zweckmäßig abschirmende Bebauung mit Ausrichtung der Wohn- und Freibereiche in südwestliche Richtung.

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 Siedlungsgebietes im örtlichen Siedlungsschwerpunkt. Die Schaffung von kurzfristig verfügbaren Bauplätzen liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Hinweise für Folgeverfahren:

- Aufgrund der Lage im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschutzprogramms Graz bis Bad Radkersburg 2018 sind im Anlassfall die Bestimmungen dieser Verordnung einzuhalten.
- Auf den Grundstücken nördlich des Änderungsbereiches wird eine Erwerbsgärtnerei betrieben. Auf die Bestimmungen des § 26 (4) Stmk. BauG wird hingewiesen (Nachbarrecht bzgl. heranrückender Wohnbebauung).

Bebauungsplanzonierung

Im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung und -gestaltung ist der allgemeinen ÖEK-Zielsetzung einer geordneten Entwicklung der Baugebiete ist für den Änderungsbereich eine Bebauungsplanung durchzuführen. Diese soll die Vorgaben und Richtwerte des Räumlichen Leitbildes in geeigneter Form umsetzen und eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung im Gebiet sicherstellen.

Die Bebauungsplanung soll ein Erschließungs- und Strukturkonzept, die Berücksichtigung des Umgebungsbestandes sowie die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild umfassen.

Baulandbilanz

Die Marktgemeinde Premstätten verfügt gemäß ÖEK/FWP 1.00 über einen rechnerischen Baulandbedarf von rd. 103,74 ha innerhalb der Planungsperiode, dem im Stammpplan 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.

Für das neu festgelegte Bauland wird daher gemäß § 36 (1) StROG eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt. Da für die Erfüllung der festgelegten Aufschließungserfordernisse Private zuständig sind, beginnt die Bebauungsfrist mit Rechtskraft des noch zu erstellenden Bebauungsplanes 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 Grundstückfläche.

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 1.12 „Traubenweg“		
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 bzw. im zulässigen Überschreitungsbereich 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)



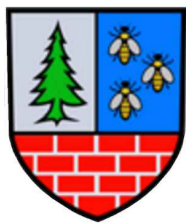
Vogelperspektive (Globusansicht) von Südwest



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 1.12 "Traubenweg"

Plandatum: 18.03.2026

GZ: RO-606-70 / 1.12 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

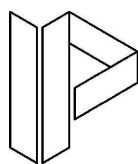
GZ:

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

Datum:

GZ:

Rechtskraft



Interplan

Ziviltechniker

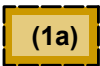
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

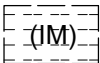
Festlegungen



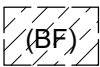
Dorfgebiete



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**



Sondernutzung für Erwerbsgärtnerei

Ersichtlichmachungen



Wasserschongebiet
mit näherer Gebietseinteilung



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

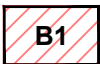


Tierhaltungsbetrieb
unter G = 20



Katastralgemeindegrenze

BZP Änderung



Bebauungsplan erforderlich
(Neufestlegung) mit fortlaufender Nummerierung

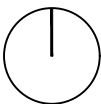


Bebauungsplan Bestand
fortlaufende Nummer (1), Teilbebauungsplan (2), Änderung
[-03], rechtswirksam (r), anpassungsbedürftig (a)



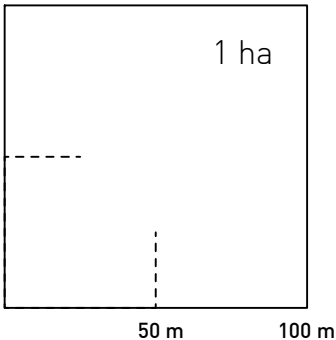
Aufbauelement (Hinweis auf Zielsetzungen)
Gebietstyp 02 "Dörfliche Strukturen" gemäß RLB 1.00

Maßstab und Plangrundlage



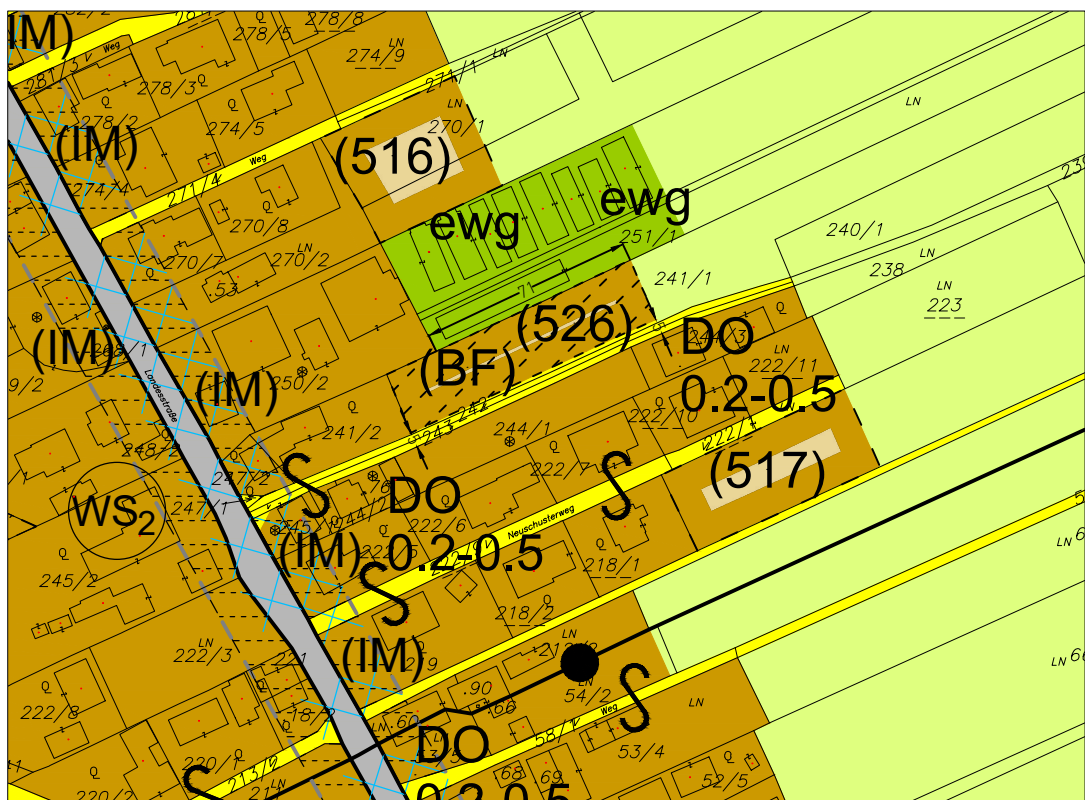
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
04/2024

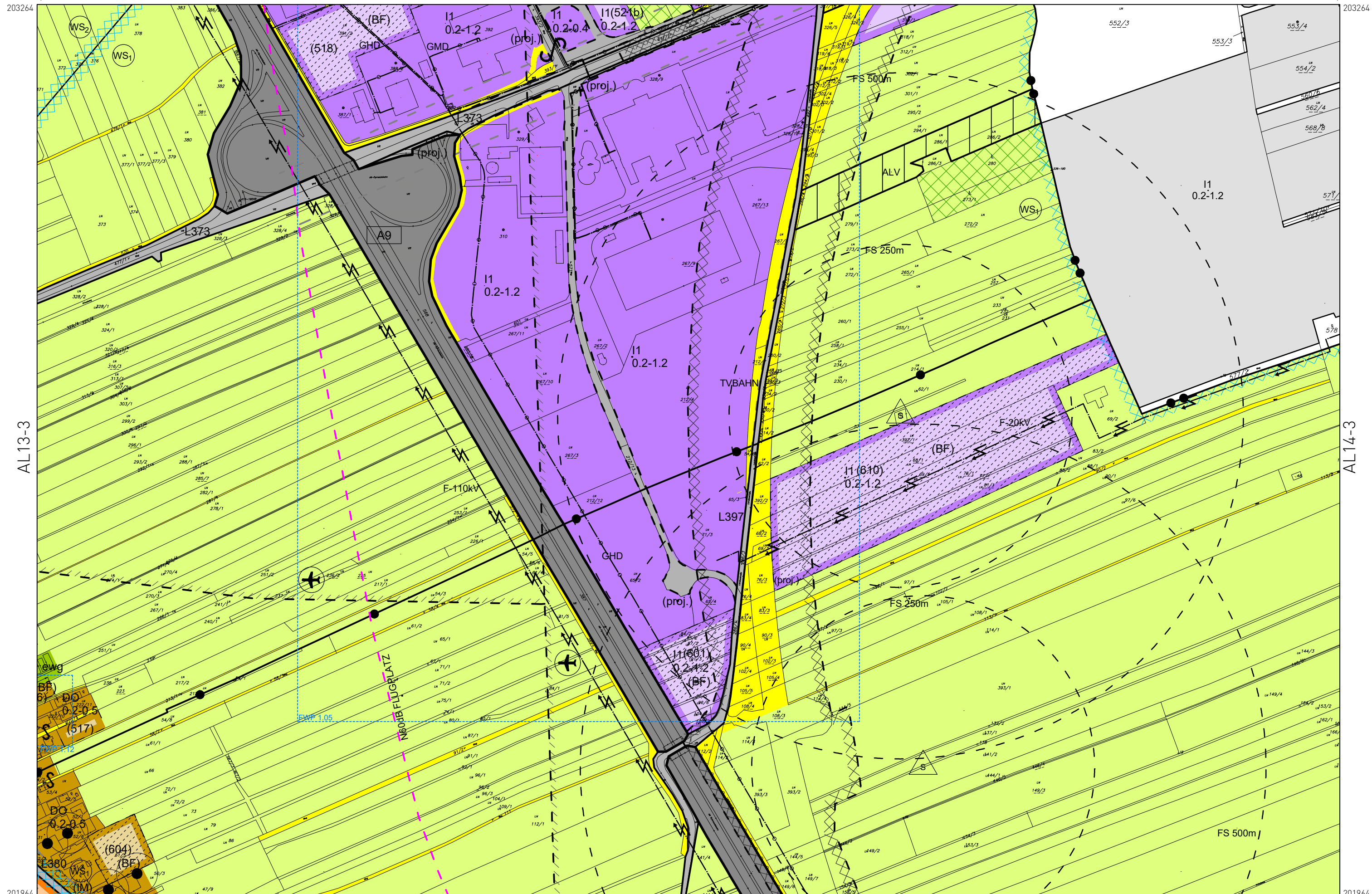


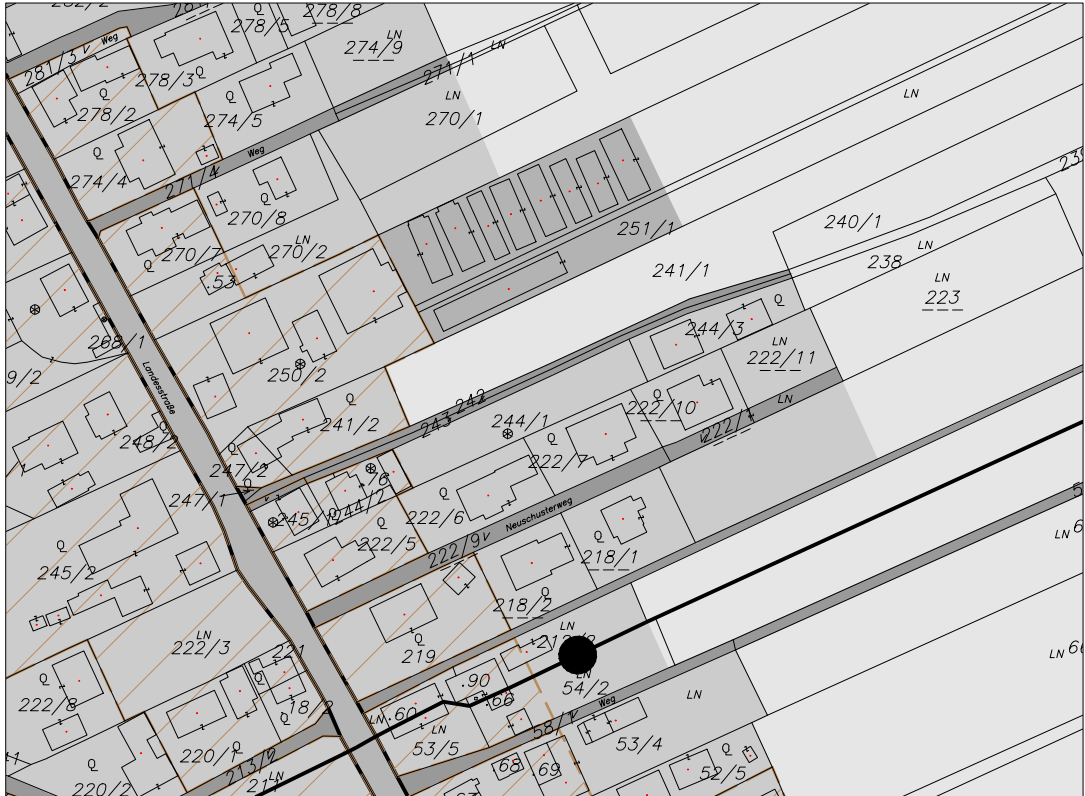


FWP Bestand

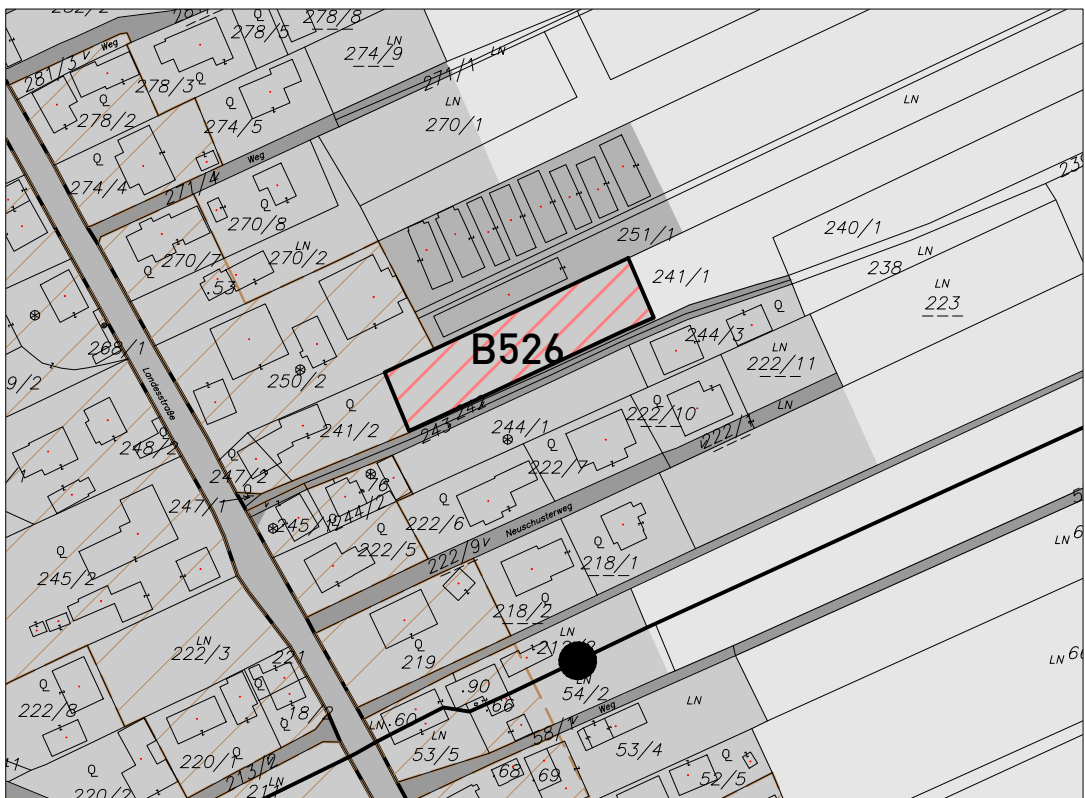


FWP Änderung





BZP Bestand



BZP Änderung

203264

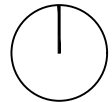
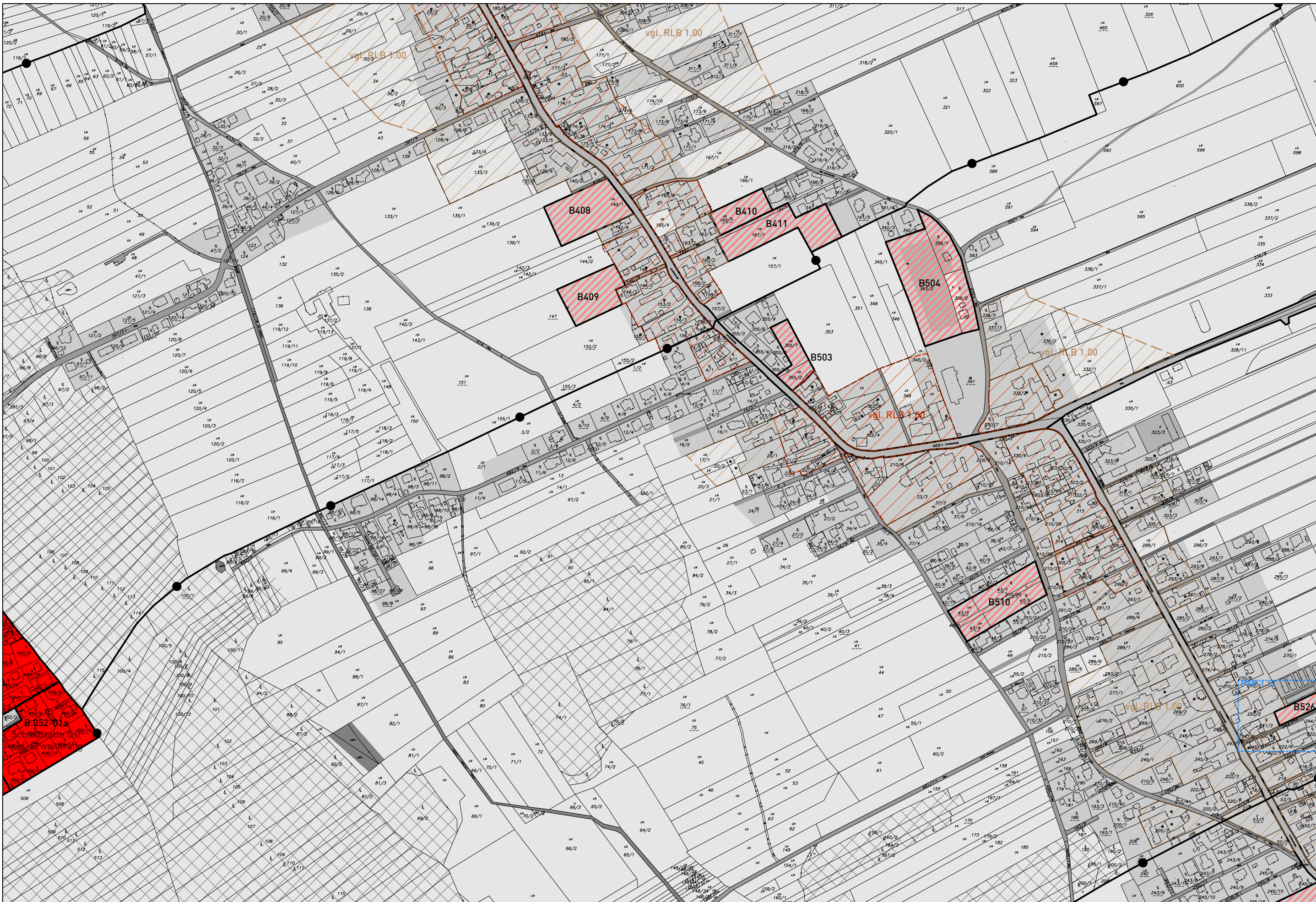
203264

AL12-4

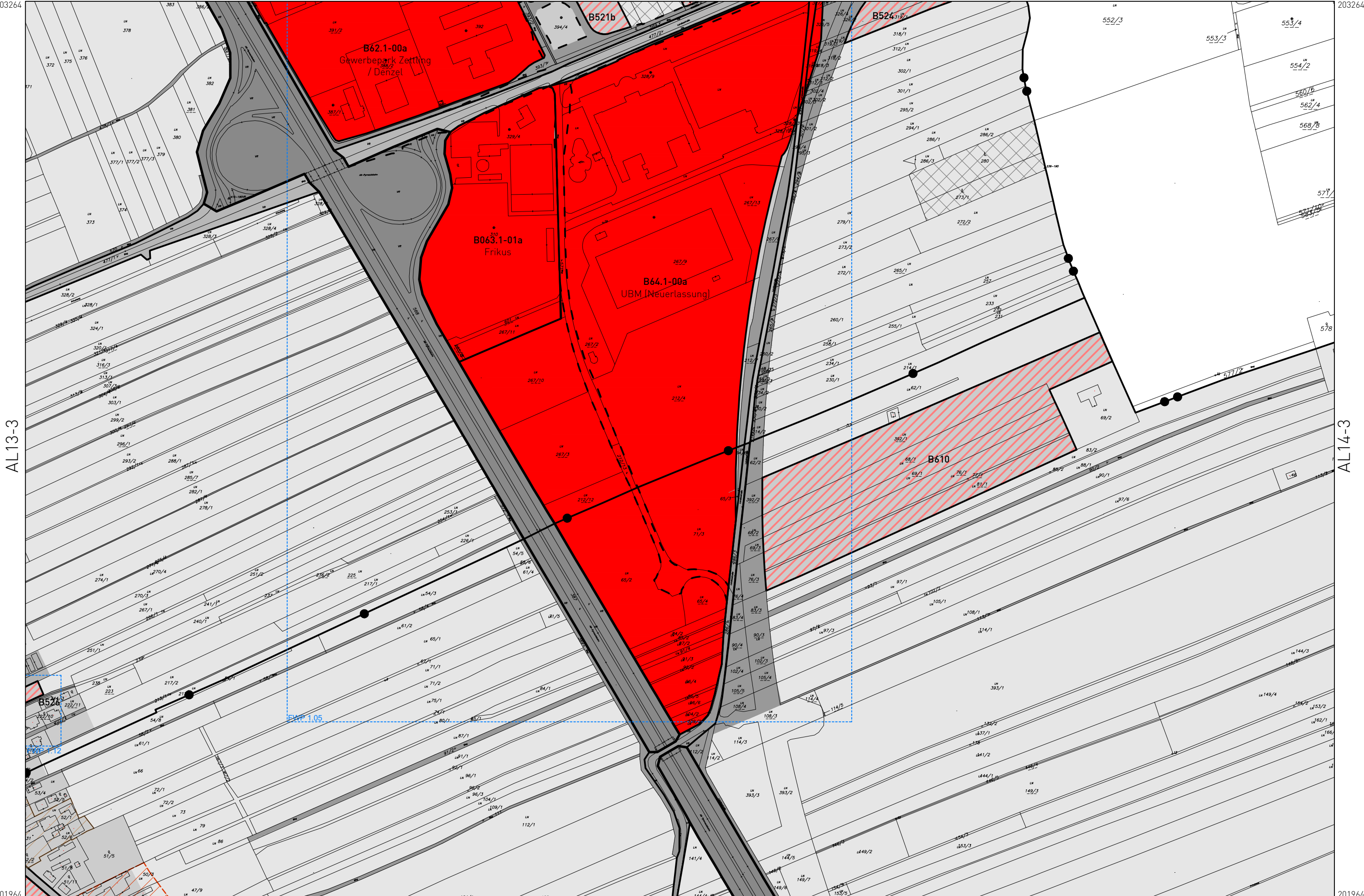
AL13-4

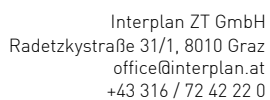
201964

201964



-68543





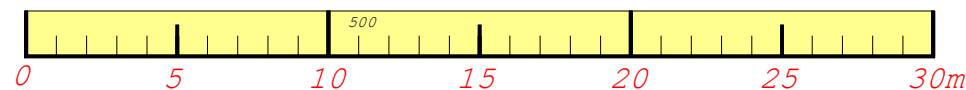
Anhang

- 1) Teilungsentwurf der Vermessung Huber ZT-GmbH
GZ: 8614 vom 26.11.2025
- 2) Formblatt zur Baulandflächenbilanz



office@dihuber.at
www.dihuber.at

Befugnis: 19.1.1987, Zahl 331.420/2-1042/87



WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Marktgemeinde Premstätten
Bezirk: Graz-Umgebung
Flächenwidmungsplan Nr.: 1.12

Planer: Interplan ZT GmbH
GZ: RO-606-70/1.12 FWP
Datum: 09.02.2026

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)

61,20 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. 1.11				Flächenwidmungsplan Nr. 1.12				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	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,19	1,57%		
WA	168,86	131,98	36,88	27,63	168,86	131,98	36,88	27,63								
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	12,28	6,61								
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	337,21	275,81	61,01	40,82	337,21	275,81	61,20	41,01	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,19	0%	0,19	
Gesamt	487,64	387,47	99,78	86,75	487,64	387,47	99,97	86,94	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,19	0%	0,19	