

Marktgemeinde Premstätten

Flächenwidmungsplan Änderung 1.10 „Fuchsweg-Bierbaumer Straße“

Verordnungswortlaut | Erläuterungsbericht | Plandarstellung

GZ: RO-606-70/1.10 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 06/2026

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 21.05.2026 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 21.05.2026 über die 10. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) des StROG idF LGBL. Nr. 68/2025.

§ 1 Plandarstellung

Die Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 mit Datum 22.05.2026, GZ: RO-606-70/1.10 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) Eine Teilfläche des Grundstücks 96/2 der KG Bierbaum wird als Freiland festgelegt.
- (2) Teilflächen des Grundstücks 96/2 der KG Bierbaum sowie der Grundstücke 431/10 und 431/86 der KG Unterpremstätten werden als Verkehrsfläche festgelegt.
- (3) Das Grundstück 96/11 und eine Teilfläche des Grundstücks 96/2 der KG Bierbaum, die Grundstücke 431/14, 431/61, 431/62 und 431/63 der KG Unterpremstätten sowie Teilflächen der Grundstücke 431/10 und 431/86 der KG Unterpremstätten werden als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Nr. 334) 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) Bebauungsplanzonierung: Für die Verkehrsflächen gemäß (2) sowie das Bauland gemäß (3) wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.
 - (5) Baulandmobilisierung: Für das Bauland gemäß (3) werden Bebauungsfristen von fünf Jahren festgelegt. Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufs wird jeweils 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 südlich des Gemeindehauptortes Unterpremstätten im Ortsteil Bierbaum West an der Grenze der Altgemeinden Unterpremstätten und Zettling. Er schließt im Süden und Westen an bebautes Gebiet an und wird derzeit noch landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt. Auch im Norden und Osten schließt landwirtschaftlich genutztes Freiland an. Der Bereich ist weitgehend eben und weist nur im Südosten eine Geländestufe auf.

Die Bebauung der Umgebung ist vornehmlich kleinstrukturiert und dient Wohnzwecken. Aufgrund der Nähe zum Gemeindezentrum bei gleichzeitiger Ruhe- und allgemeiner Gunstlage handelt es sich um einen bevorzugten Standort für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser innerhalb des Gemeindegebietes. Angesichts des unterschiedlichen Baualters der Siedlungsgebiete ist die Baugestaltung heterogen.

Der Änderungsbereich schließt im Südosten an das öffentliche Gut der Bierbaumer Straße an und kann aus dieser Richtung verkehrlich erschlossen werden. Im Westen grenzt die Privatstraße Fuchsweg an, die im weiteren Verlauf an die Landesstraße L-303 Predingerstraße (Hauptstraße) anbindet.



Orthofoto GIS Steiermark 01/2026 (ohne Maßstab)

Anmerkung zum Verfahren: In der Sitzung des Gemeinderates vom 21.05.2026 wurde nach Beratung von den vorbereiteten Beschlussvorschlägen abgewichen. Die private Einwendung (lfd. Nr. P-09) bzgl. der Lage der östlichen Verkehrsfläche wurde durch eine geringfügige Änderung der Abgrenzungen gegenüber dem Anhörungsentwurf berücksichtigt. Die Verfahrensunterlagen inkl. Plandarstellung wurden nach der Sitzung entsprechend überarbeitet und neu ausgefertigt.

Änderung

Die neuen Festlegungen sind zur besseren Nachvollziehbarkeit der FWP-Änderung in einem Katasterplan, der dem Anhang beigelegt ist, farblich hervorgehoben.

Zu (1) Eine Teilfläche des Grundstücks 96/2 der KG Bierbaum, das bislang als Verkehrsfläche festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 50 m² als Freiland für die landwirtschaftliche Nutzung festgelegt. Es handelt sich dabei um das nordöstliche Eck der im FWP 1.00 parallel zum ehem. Aufschließungsgebiet Nr. 334 festgelegten Verkehrsfläche für eine Stichstraße.

Zu (2) Die Neufestlegung der Verkehrsfläche am östlichen Rand des zukünftigen Aufschließungsgebietes Nr. 334 erfolgt in einer Breite von 6 m und nimmt Bezug zu Grundstücks- und der Katastralgemeindengrenzen. Sie quert die Katastralgemeindengrenze, verläuft tlw. in der Achse der Entwicklungsgrenze des ÖEP 1.00 und bildet den Rand zur REPRO-Grünzone aus. Im Bestand ist hier bereits ein Feldweg gegeben.

Am Grundstück 96/2 der KG Bierbaum werden im Anschluss an die bereits bestehende Verkehrsfläche zwei Teilflächen im Ausmaß von insgesamt rd. 385 m² neu als Verkehrsflächen ausgewiesen, die bisher im Ausmaß von rd. 50 m² als Bauland (Teil des ehem. Aufschließungsgebietes für Allgemeines Wohngebiet Nr. 334) und im Ausmaß von rd. 335 m² als Freiland festgelegt waren. Auf den Grundstücken 431/10 und 431/86 der KG Unterpremstätten werden Teilflächen im Ausmaß von insgesamt rd. 115 m² als Verkehrsfläche festgelegt, die bisher als Freiland festgelegt waren.

Zu (3) Die Neufestlegung und -abgrenzung des Aufschließungsgebietes für Allgemeines Wohngebiet Nr. 334 erfolgt katastralgemeindeübergreifend und unter Einbeziehung des überwiegenden Teils des bereits im FWP 1.00 festgelegten Aufschließungsgebietes an der Bierbaumer Straße – konkret einer Teilfläche des Grundstücks 96/11 der KG Bierbaum sowie der Grundstücke 431/14, 431/61, 431/62 und 431/63 der KG Unterpremstätten im Ausmaß von insgesamt rd. 1.195 m².

Das neue Aufschließungsgebiet Nr. 334 hat ein Gesamtausmaß von rd. 9.220 m². Neu festgelegt wird Bauland somit im Gesamtausmaß von rd. 8025 m² wie folgt:

- Auf einer Teilfläche des Grundstücks 96/11 der KG Bierbaum im Ausmaß von rd. 75 m² anstelle von Verkehrsflächen,
- auf einer Teilfläche des Grundstücks 96/2 der KG Bierbaum im Ausmaß von rd. 115 m² anstelle von Verkehrsflächen und Freiland sowie
- auf Teilflächen der Grundstücke 431/10 und 431/86 der KG Unterpremstätten im Ausmaß von insgesamt rd. 7.835 m² anstelle von Freiland.

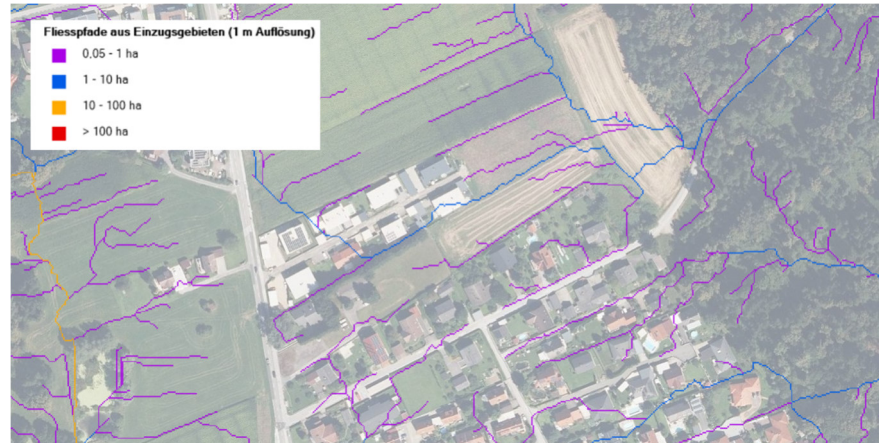
Der Bebauungsdichterahmen wird durch Fortführung des diesbezüglichen Umgebungsbestandes festgelegt.

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 Entsorgungsnetze nachzuweisen.
- Für eine wasserbautechnische Gesamtbetrachtung ist eine Erkundung des Bodens und der Wasser- bzw. Sickerhältnisse erforderlich. Gemäß der digitalen Bodenkarte eBOD ist im Änderungsbereich eine geringe Sickerfähigkeit gegeben, weshalb eine Sammlung und Ableitung von anfallenden Wässern voraussichtlich erforderlich sein wird.

Auf die Fließpfadkarte des GIS Stmk. wird ergänzend verwiesen:



- Zu (4) Für die bestehenden und neuen Verkehrsflächen im Osten des neu abgegrenzten Aufschließungsgebietes sowie für das Aufschließungsgebiet selbst wird eine gemeinsame Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt (Zonierung B334), da auch hinsichtlich der Verkehrsflächen Regelungsbedarf besteht (u.a. Festlegung als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche und Ausbildung von Anbindungen). Auf die Erläuterungen zur Bebauungsplanzonierung wird ergänzend verwiesen.
- Zu (5) 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).

In der Plandarstellung entfällt im Zuge der Änderung überdies die Ersichtlichmachung einer Bodenfundstätte am Grundstück 431/86 der KG Unterpemstätten. Diese erfolgte im FWP 1.00 gemäß einer Bekanntgabe des Bundesdenkmalamtes aus dem Jahr 2018 für ein Bodendenkmal bzw. eine archäologische Fundstelle „Siedlung (Prähistorisch, Römerzeit)“. Im aktuellen Datensatz des GIS Steiermark (Layer "Denkmalschutz - BDA"), der die ältere behördliche Bekanntgabe ersetzt, sind für den Änderungsbereich keine Bodendenkmale oder Bodenfundstätten mehr ausgewiesen.

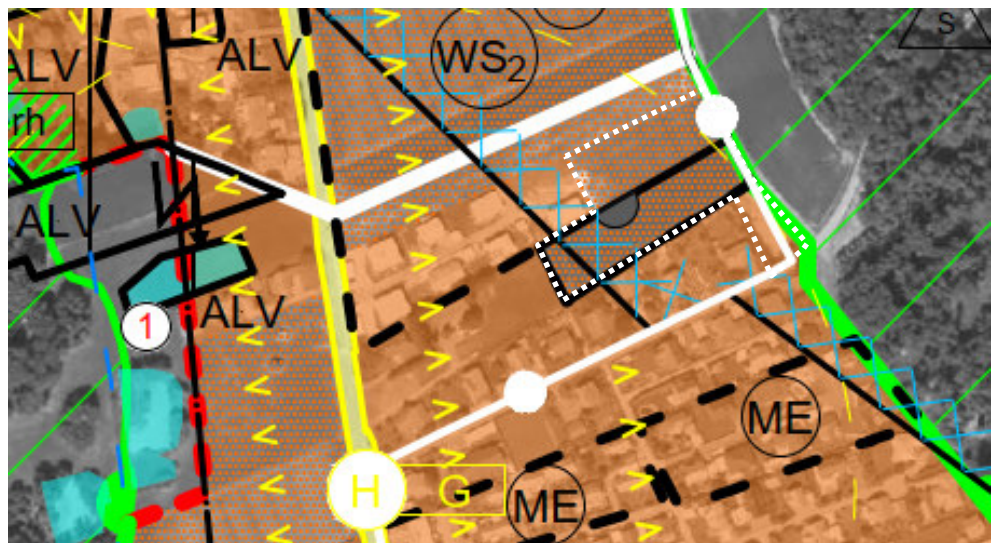
Zulässigkeit des Anhörungsverfahrens gemäß § 39 (1) StROG

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 Baulandfestlegungen erfolgen im ÖEK-Teilraum F „Bierbaum West“ innerhalb der Entwicklungsgrenzen in einem baulichen Entwicklungsbereich für die Funktion Wohnen:



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 (3) „Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauungen“ zugeordnet. Im Leitbildplan ist im Bereich der Baulandneufestlegung eine angestrebte Durchwegung schematisch ausgewiesen.

Begründung zu § 2

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt auf Antrag der Grundeigentümer im Änderungsbereich und in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen.

Durch die Erweiterungen werden im öffentlichen Interesse zudem die Möglichkeit einer verbesserten Durchwegung des Siedlungsgebietes und einer Optimierung der Oberflächenentwässerung des Gesamtbereiches eröffnet:

Der Fuchsweg auf den Grundstücken 431/110 und 431/83 der KG Unterpremstätten ist eine Straße, die derzeit in privatem Eigentum steht und noch nicht befestigt ist. Insbesondere bei Starkregenereignissen fließt Oberflächenwasser aus dem Fuchsweg und den angrenzenden Baugebieten auch über das ggst. Planungsgebiet in Richtung des topographisch tiefer gelegenen Kaiserwaldes ab (vgl. die Fließpfadkarten des GIS Stmk.), weshalb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikten ein Verbesserungsbedarf besteht.

Durch die FWP-Änderung eröffnet sich die Möglichkeit, Entwässerungsanlagen auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung des Bestandes und der Erweiterungsflächen zu konzipieren und umzusetzen. Dadurch wird eine geordnete Sammlung und Entsorgung von anfallenden Wässern ohne nachteilige Auswirkungen auf bebauten Gebiete und lw. Nutzflächen gewährleistet und die mangelhafte Bestandssituation nachhaltig verbessert.

Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Der Änderungsbereich liegt gemäß REPRO Steirischer Zentralraum 2016 im Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügelland“. Da für den ÖEK-Teilraum F „Bierbaum West“ keine Schwerpunktsetzung festgelegt ist, bestehen Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Bauländerweiterung (insgesamt max. 20 % des jeweils bestehenden bebauten Baulandes zum Zeitpunkt 07.07.2016, jedoch mind. drei ortsübliche Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser).

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des REPRO 2016 war im ggst. ÖEK-Teilraum Wohnbauland im Ausmaß von rd. 22,25 ha festgelegt, von dem rd. 17,95 ha bereits bebaut waren. Es sind daher insgesamt Bauländerweiterungen im Ausmaß von rd. 3,59 ha zulässig (entspricht 20 % des damals bebauten Baulandes).

Im Zuge von zwischenzeitlichen Änderungen vor der Neuerstellung des FWP 1.00 wurden in Summe bereits 0,28 ha Wohnbauland neu festgelegt (FWP 0.09 mit 0,18 ha und FWP 0.23 mit 0,10 ha). In der Neuerstellung des FWP 1.00 wurden weitere 0,50 ha Wohnbauland neu festgelegt (vgl. FWP-Differenzpunkte Nr. 350, 352 und 515) – in Summe wurden seit Rechtskraft des REPRO daher 0,78 ha Erweiterungen bereits durchgeführt.

Auch einschließlich der ggst. Änderung mit Bauländerweiterungen im Ausmaß von rd. 0,80 ha wird das zulässige Ausmaß daher nicht überschritten. Die insgesamt zulässige Erweiterungsreserve wird nicht ausgeschöpft und steht überwiegend noch zur Verfügung (verbleibend: 2,01 ha). Die Änderung steht daher in Einklang mit den REPRO-Bestimmungen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von REPRO-Vorrangzonen. Im Osten grenzt er an eine Grünzone, deren Abgrenzung im Zuge der Neuerstellung des ÖEK 1.00 im Entwicklungsplan konkretisiert wurde.

Vorgaben der örtlichen Raumplanung

Das für die Änderung maßgebliche raumbezogene Ziel des ÖEK 1.00 ist die Stärkung der Funktion als Wohnsitzgemeinde durch Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Wohnbauland und Schaffung von Voraussetzungen für verdichtete Wohnformen an geeigneten Standorten. 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 Beachtung der verordneten Entwicklungsziele.

Als teilraumbezogene Zielsetzungen für Bierbaum West sind im ÖEK 1.00 u.a. die Abrundung und Erweiterung im Anlassfall und unter Berücksichtigung der Qualität des angrenzenden Landschaftsraumes (u.a. Teich- und Bachlandschaften im Übergang zum Wald und Waldrandzonen) festgelegt. Angestrebt wird die Herstellung eines geschlossenen Siedlungskörpers unter Beachtung einer ausreichenden Durchgrünung und der Maßstäblichkeit der Bestandsbebauung.

Bierbaum West umfasst ein großes Wohngebiet beiderseits der Landesstraße, das sich über Gebiete der beiden Altgemeinden Unterpremstätten und Zettling erstreckt. Das fusionierte Siedlungsgebiet wird seit der Neuerstellung des ÖEK & FWP 1.00 gesamtheitlich betrachtet und soll nachhaltig und planmäßig vorausschauend entwickelt werden. Bereits im Räumlichen Leitbild sind daher angestrebte Wegerelationen und Durchwegungen ausgewiesen, die in der nachfolgenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gesichert und konkretisiert werden sollen. Die ggst. Änderung erfolgt vor diesem Hintergrund.

Der Änderungsbereich stellt einen beliebten und gut geeigneten Wohnstandort dar. Er kann aufgrund des Anschlusses an den Bestand verkehrlich und infrastrukturell mit geringem Aufwand erschlossen werden und ist wenig exponiert. Durch die Abgrenzung der neuen Festlegungen wird die noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung auf den Anschlussflächen nicht wesentlich erschwert.

Die für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung vorgesehenen Flächen liegen außerhalb von ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebieten und Lebensraumkorridoren. Es bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich Naturgefahren und es liegen keine Lärmbelastungen oder Geruchsbelastungen durch tierhaltende Betriebe vor. Aufgrund von Erfahrungswerten auf Bauplätzen der Umgebung und der Beschreibung der digitalen Bodenkarte eBOD (Bodentyp extremer Pseudogley aus Decklehm ohne Erosionsgefährdung) ist von einer bodenmechanischen Eignung für eine Bebauung begründet auszugehen und besteht hinsichtlich der Standfestigkeit kein Aufschließungserfordernis. Angaben über die Bauplatzeignung sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren beizubringen.

Die geordnete bauliche Entwicklung und Gestaltung sowie die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer werden durch die Festlegung von Aufschließungserfordernissen sowie eine Bebauungsplanung sichergestellt.

Die Änderung erfolgt zur Sicherung und Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen. Zersiedelung findet nicht statt. Aufgrund des mehrseitigen Baulandanschlusses und der vorgesehenen Nutzung handelt es sich bei der Festlegung um eine zweckmäßige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes. Die Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter weit gehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen.

Aufgrund der zu erwartenden Verbesserungen bzgl. Verkehr und Entwässerung sowie der Schaffung von zentrumsnahen und 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

Im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung und -gestaltung 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. In Einklang mit den Bestimmungen des § 26 (4) StROG wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes sowohl für das neue Bauland als auch für die anliegende Verkehrsfläche festgelegt.

Die Bebauungsplanung soll ein Erschließungs- und Strukturkonzept für den Gesamtbereich, die Berücksichtigung von Anschlussflächen zur Herstellung einer Durchwegung 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 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 Fläche von mind. 1.000 m² entweder privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 zu treffen oder Baufristen gemäß § 36 festzulegen. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik werden somit für zwei Teile des unbebauten Baulandes ergriffen, die in unterschiedlichem Eigentum stehen und jeweils den gesetzlichen Schwellenwert übersteigen:

- Eine Teilfläche des Grundstücks 431/10 der KG Unterpremstätten im Ausmaß von rd. 3.321 m²,
- Das Grundstück 96/11 und eine Teilfläche des Grundstücks 96/2 der KG Bierbaum sowie die Grundstücke 431/14, 431/61, 431/62, 431/63 und eine Teilfläche des Grundstücks 431/86 der KG Unterpremstätten im Ausmaß von rd. 5.898 m².

Für diese Flächen wird gemäß § 36 (1) StROG jeweils eine Baufrist von fünf Jahren festgelegt. Da für die Erfüllung der festgelegten Anschließungsanfordernisse Private zuständig sind, beginnen die Baufristen unmittelbar mit Rechtskraft des noch zu erstellenden Bauplanes zu laufen und enden nach fünf Jahren.

Gemäß § 36 (3) StROG wird für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes (d.h. wenn auf den befristeten Grundflächen kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt ist) jeweils 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 1.10 „Fuchsweg-Bierbaumer Straße“		
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)



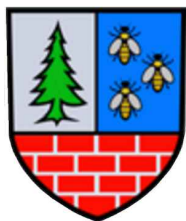
Vogelperspektive (Globusansicht) von Südost



Vogelperspektive (Globusansicht) von Nordwest

Plandarstellung

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



Marktgemeinde Premstätten

Flächenwidmungsplan

Änderung 1.10 "Fuchsweg-Bierbaumer Straße"

Plandatum: 22.05.2026

GZ: RO-606-70 / 1.10 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: 21.05.2026

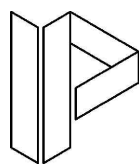
GZ:

**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

	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Aufschließungsgebiete mit fortlaufender Nummer
	Sanierungsgebiete IM = Immissionen (Luft, Lärm)
	Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
0.2 - 0.5	Bebauungsdichte (min. - max.)
	Flächen für den fließenden Verkehr Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege
	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

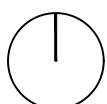
Ersichtlichmachungen

	Landesstraße bestehend L = Landesstraße L
	Waldflächen
	Wasserschongebiet mit näherer Gebietseinteilung
	Meliorationsgebiete ohne oder mit ausgebauter Rutschhangsanierung = ER
	Archäologische Bodenfundstätte
	Isophonen für Tag (T) oder für Nacht (N)

BZP Änderung

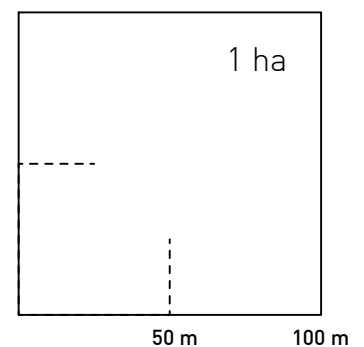
	Bebauungsplan erforderlich (Neufestlegung) mit fortlaufender Nummerierung
	Bebauungsplan Bestand fortlaufende Nummer (1), Teilbebauungsplan (2), Änderung (-03), rechtswirksam (r), anpassungsbedürftig (a)

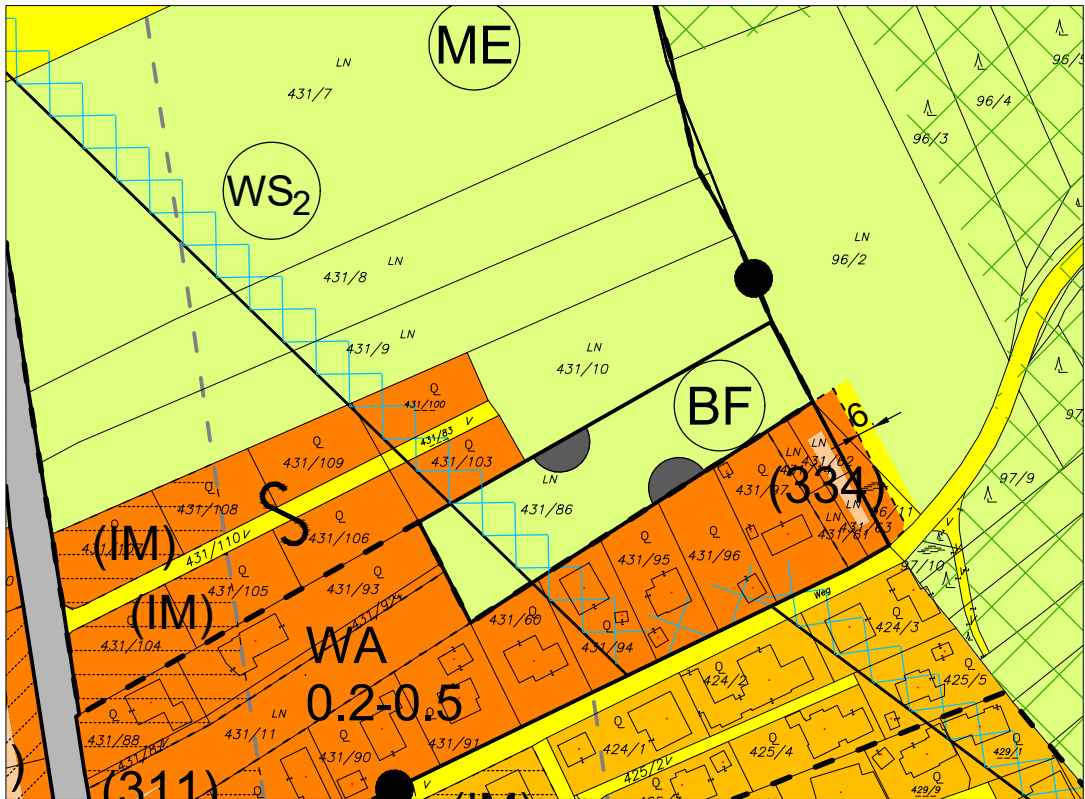
Maßstab und Plangrundlage



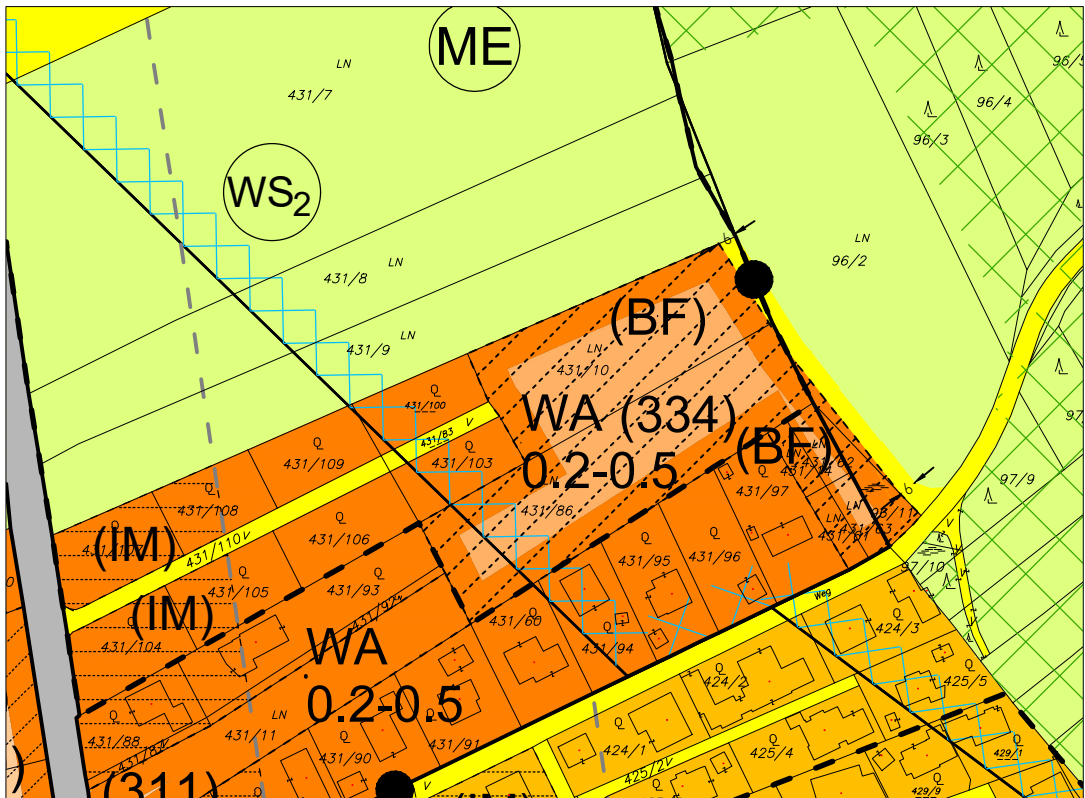
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
04/2024

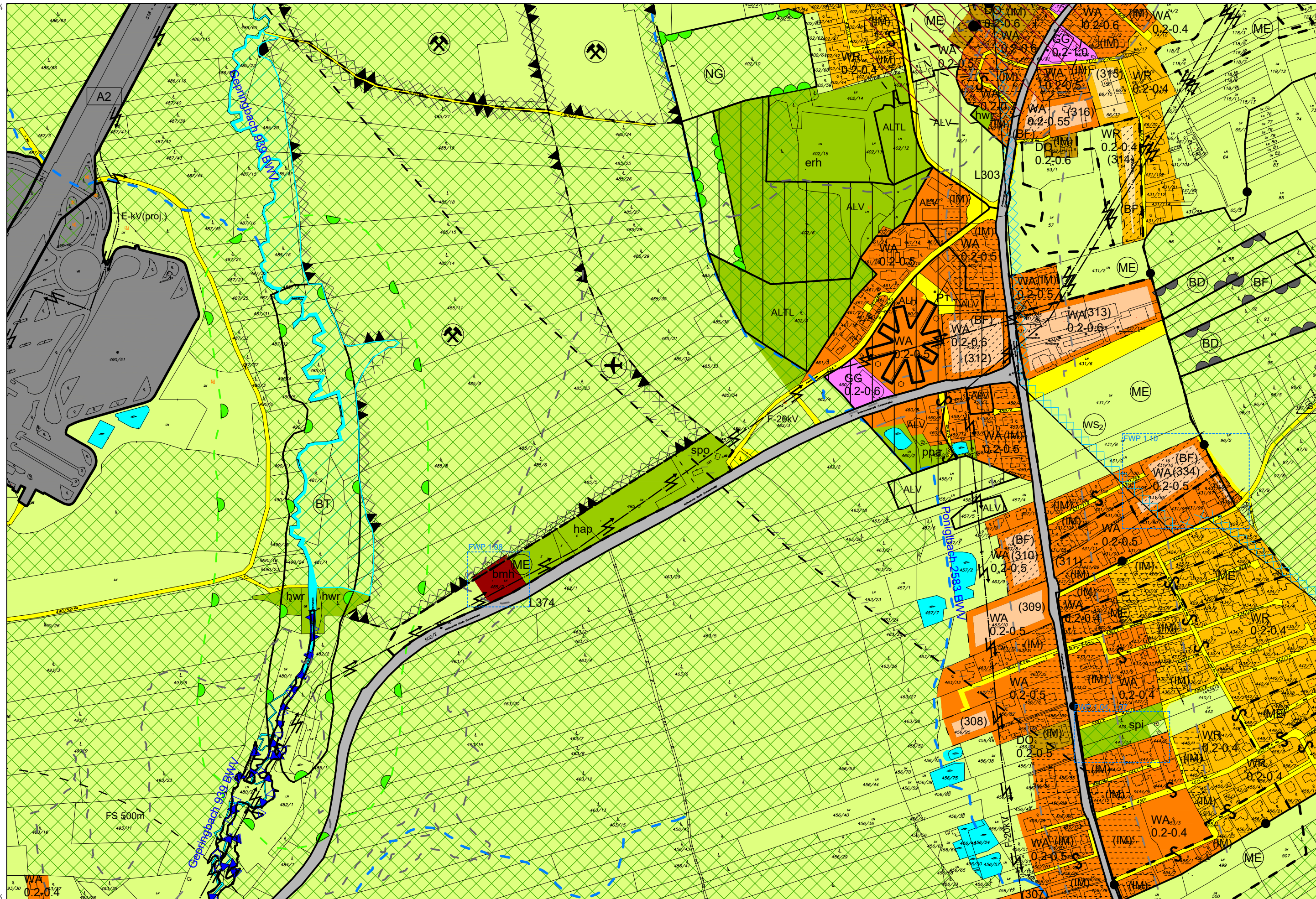


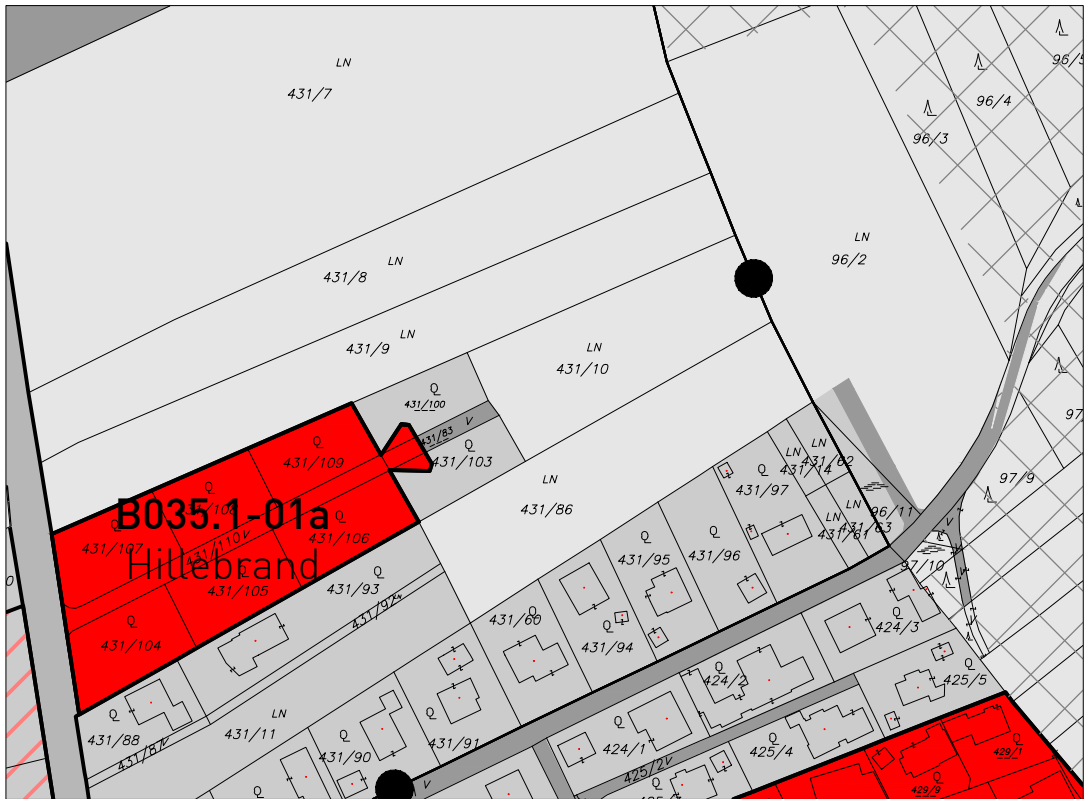


FWP Bestand

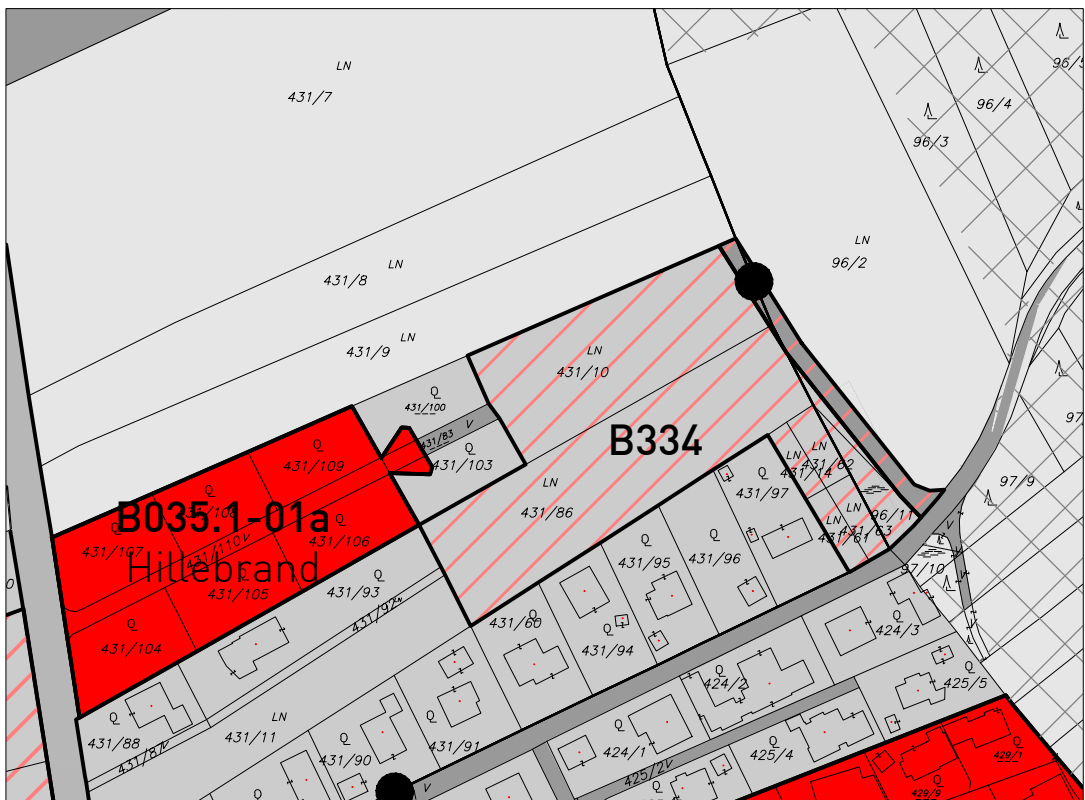


FWP Änderung

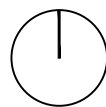
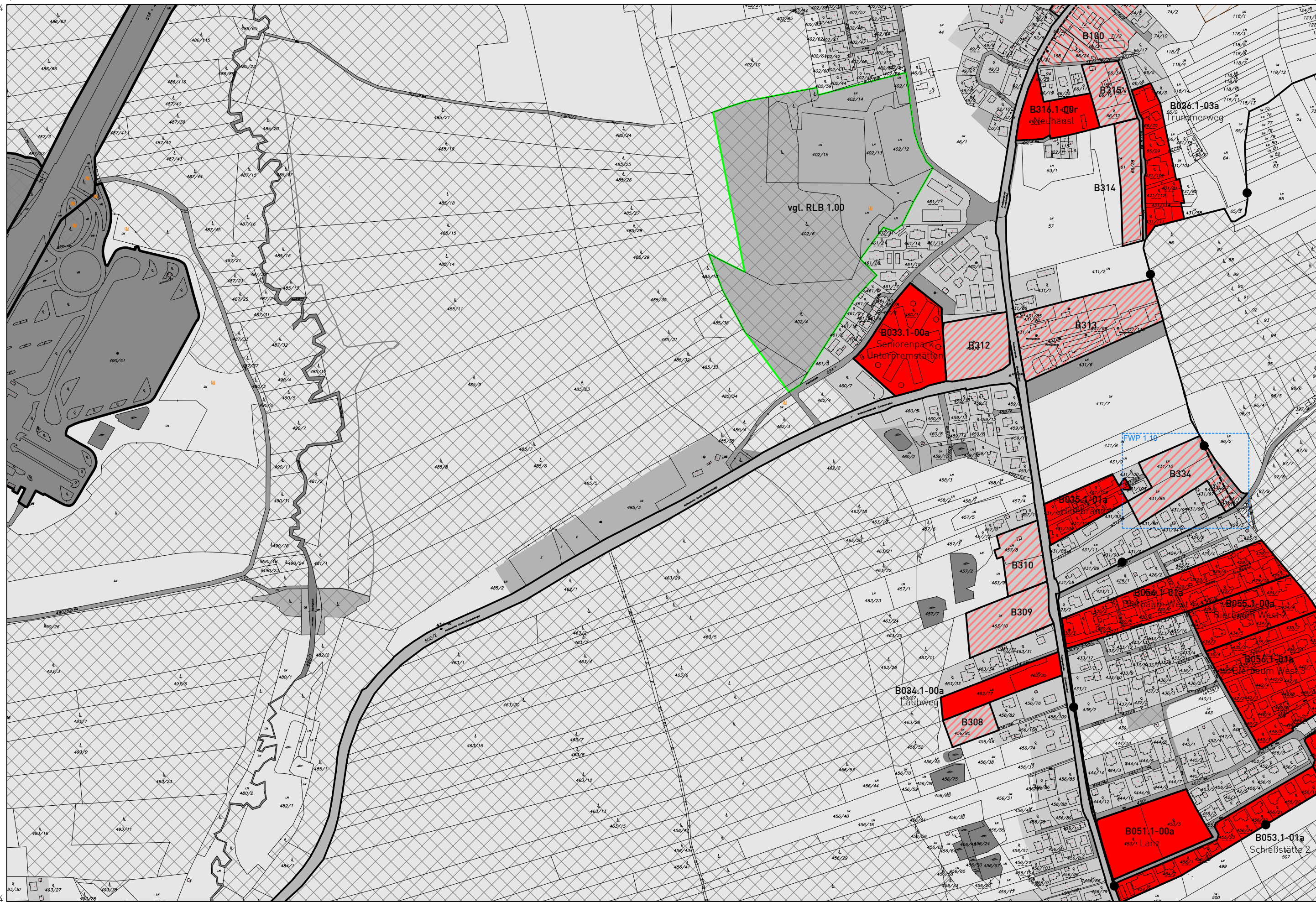


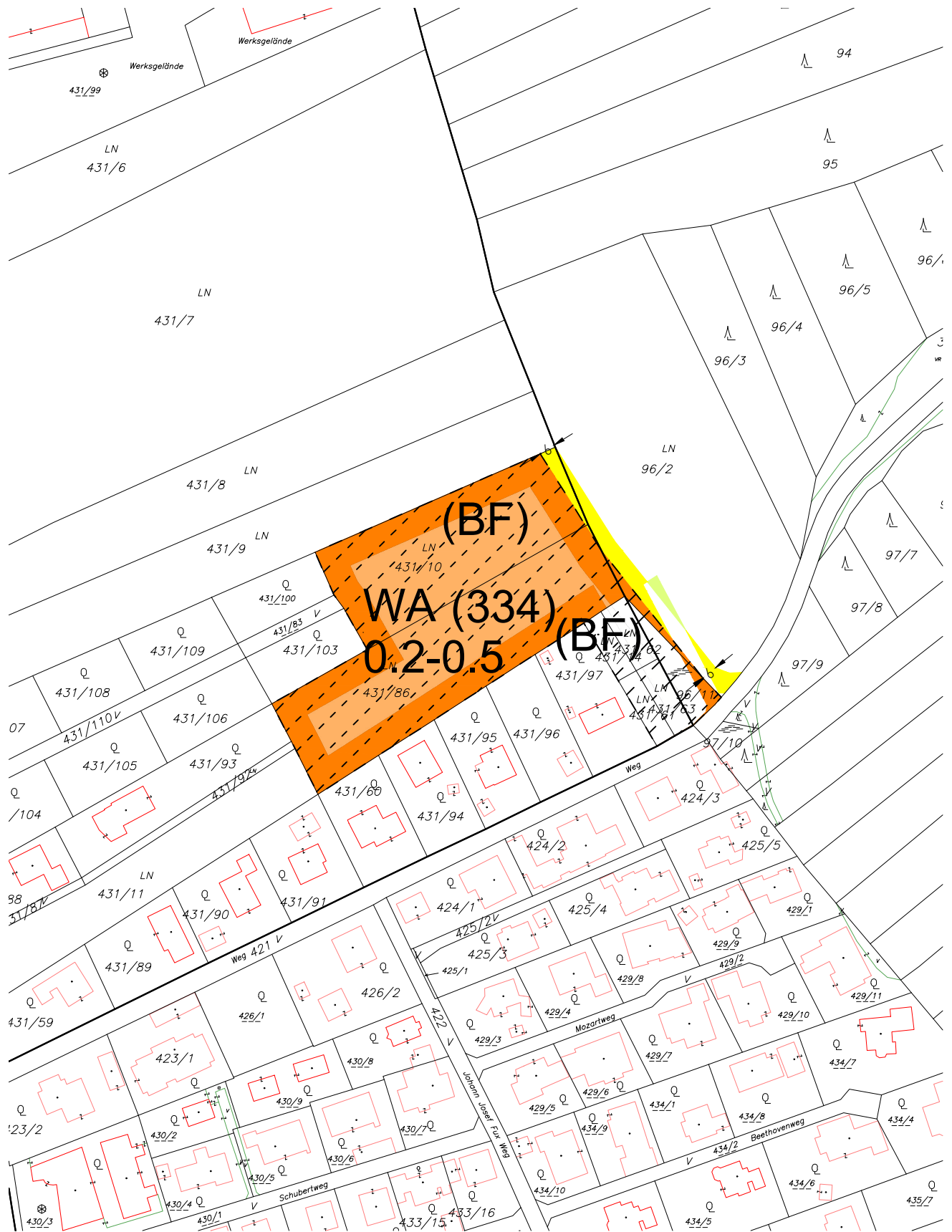


BZP Bestand

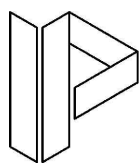


BZP Änderung





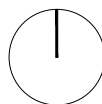
Kataster zur Änderung FWP 1.10 mit Neufestlegungen



Interplan

Ziviltechniker

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



Maßstab
 1:2.000

DKM Stand
 04/2024

Anhang

- 1) Formblatt zur Baulandflächenbilanz

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Marktgemeinde Premstätten
 Bezirk: Graz-Umgebung
 Flächenwidmungsplan Nr.: 1.10

Planer: Interplan ZT GmbH
 GZ: RO-606-70/1.10 FWP
 Datum: 22.05.2026

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) 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 Ersatzbedarf³⁾

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 2,5⁴⁾ **103,74 ha**

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

60,80 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. 1.09				Flächenwidmungsplan Nr. 1.10				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									
WA	167,85	131,98	35,87	26,64	168,65	131,98	36,67	27,53	0,80	0,5%	0,00	0,0%	0,80	2,23%			
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	336,20	275,81	60,00	39,83	337,00	275,81	60,80	40,72	0,80	0,2%	0,00	0,0%	0,80	1%	0,89		
Gesamt	486,63	387,47	98,77	85,76	487,43	387,47	99,57	86,65	0,80	0,2%	0,00	0,0%	0,80	1%	0,89		