

Standardisierte Stellungnahme im Zuge der Planungsinteressensabfrage (Stand: 26.03.2026)

Seitens der Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes folgende Punkte unbedingt zu beachten sind:

1. Anpassung der Plangrundlagen (ua. Kataster - inkl. Darstellung des Gebäudebestandes, Geruchsemissionen, Lärmbelastungen) an den neuesten Stand.
Diesbezüglich wird empfohlen, mit dem GIS-Steiermark (Abteilung 17) rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

2. Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Planungshorizont 15 Jahre gem. § 22 Abs. 1 StROG 2010) und des Flächenwidmungsplanes (Planungshorizont 10 Jahre gem. § 42 Abs. 2 StROG 2010); eindeutige Trennung von Verordnungstexten (Wortlauten) und Erläuterungen.
Weiters wird insbesondere auf die Erarbeitung des Entwicklungsplanes (langfristig vorgesehene räumlich-funktionelle Gliederung) in Form einer planlichen Darstellung, Wortlaut und Erläuterungen zu achten sein, aus denen gemäß § 3 Abs. 1 und § 22 Abs. 5 StROG 2010 begründete Siedlungs- und Funktionsabgrenzungen hervorgehen.
Im Entwicklungsplan und im Flächenwidmungsplan sind Ersichtlichmachungen aus anderen Materiengesetzen und aus der Überörtlichen Raumplanung vorzunehmen (z.B. Nutzungsbeschränkungen wie Gefahrenzonen, Verkehrsstrassen, Vorrangzonen).
Wesentlicher Bestandteil des Entwicklungsplanes sind die Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Diese umfassen u.a. die Detailabgrenzungen der Vorrangzonen und Überörtlichen Siedlungsschwerpunkte lt. REPRO, die räumlich-funktionelle Gliederung inkl. inhaltlicher Prioritätensetzung, die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten, die Festlegung von Entwicklungsrichtungen und -grenzen von Baugebieten sowie die Darstellung besonders schützenswerter Bereiche.
Der Flächenwidmungsplan darf den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes / Entwicklungsplanes nicht widersprechen.
Hinsichtlich der übergeordneten Vorgaben des „Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen (LGBI. 56/2024)“ sind Vorabstimmungen mit der zuständigen Gebietsbauleitung der WLW sowie mit der Abteilung 14/BBL vorzunehmen.
Auch die Wahrung des Schutzzwecks von naturräumlichen Schutzgebieten sowie der Artenschutz sind spezielle Planungsinteressen. Die Schutzgebietsverordnungen gehen mit hoheitlichen Geboten und Verboten einher, die rechtlich bindend sind und nur teilweise eine Interessensabwägung zulassen. Die Verbote hinsichtlich geschützter Arten gelten landesweit, weshalb auch diesbezüglich mit dem Referat Naturschutz bei der A13 bzw. mit den zuständigen BBLs Vorabstimmungen als erforderlich erachtet werden. Bei potentiell sensiblen Planungen in Europaschutzgebieten sind frühzeitig die Gebietsbetreuer zu kontaktieren.
Sinngemäß sind auch bei anderen verfahrensrelevanten Materiengesetzen entsprechende Vorabstimmungen mit den jeweils zuständigen Dienststellen erforderlich.

3. Bebauungsplanzonierung (Wortlaut und Plan) mit ausreichender fachlicher Begründung.
Gem. § 40 Abs. 8 StROG 2010 haben Gemeinden im Anlassfall (z.B. Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen) ein Bebauungsplanverfahren spätestens innerhalb von 18 Monaten abzuschließen. Es wird daher empfohlen, in der Verordnung des FWP die abzuklärenden Vorfragen und die jeweilige Zuständigkeit zu definieren sowie Aufschließungserfordernisse und öffentliche Interessen eindeutig zu differenzieren.

8010 Graz • Stempfergasse 7

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1, 3, 4, 5, 6, 7 Haltestelle Hauptplatz, Buslinie 67 Andreas-Hofer-Platz

<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007

4. Baulandflächenbilanz; Formblatt und rechnerischer Nachweis der unbebauten Flächen sowie dazugehörige Planübersicht mit angeschlossener Kennzeichnung der für die einzelnen Grundstücksbereiche getroffenen Baulandmobilisierungsmaßnahmen (§§ 35 u. 36 StROG 2010). Das im FWP ausgewiesene unbebaute Wohnbauland darf den Bedarf für die in der Planungsperiode zu erwartende Siedlungsentwicklung der Gemeinde nicht überschreiten.
5. Differenzplan sowohl für den Vergleich ÖEK/Entwicklungsplan als auch für den Flächenwidmungsplan. Diese Darstellungen der Veränderungen bilden eine Grundlage für die Beurteilung der Strategischen Umweltprüfung und für die raumordnungsfachliche Überprüfung der vorgenommenen Änderungen.
6. Baulandmobilisierung: Im Zuge der Revision sind jedenfalls Baulandmobilisierungsmaßnahmen gemäß §§ 34 – 36 StROG 2010 festzulegen und in den Erläuterungen zu begründen. Bereits im Entwicklungskonzept sind Aussagen zur Baulandmobilisierung zu treffen. Dies betrifft u.a. die Festlegung der Bereiche, welche die Gemeinde vorrangig (und mit welchen Instrumenten) mobilisieren wird, wie z.B. Siedlungsschwerpunkte etc. Zur Festlegung der Bebauungsfristen gem. § 36 wird angemerkt, dass der exakte Fristbeginn sowie das Fristende zu definieren sind. Bei Aufschließungsgebieten ist auch festzuhalten, wer für die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse zuständig ist. Ein allfälliger Eigenbedarf ist darzulegen.
7. Zum Erfordernis der Strategischen Umweltprüfung gemäß §§ 4 ff StROG 2010 wird darauf hingewiesen, dass alle Änderungen im Örtlichen Entwicklungskonzept und Entwicklungsplan bzw. im Flächenwidmungsplan grundsätzlich auf ihre Umweltrelevanz zu überprüfen sind. Dies erfolgt gemäß „Leitfaden zur SUP in der Örtlichen Raumplanung“ durch Abschichtung, Ausnahmekriterien, Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) oder Umweltprüfung. Alle Angaben zur SUP müssen bereits zu Beginn der Auflage vorliegen. Für einen allfälligen Umweltbericht ist eine verpflichtende Bevölkerungsinformation durchzuführen. Hingewiesen wird für den Fall der Erforderlichkeit eines Umweltberichts auf die besonderen Kundmachungsinhalte des § 5a Abs 2 StROG 2010.
Im Rahmen der SUP sind auch die Zielsetzungen der Alpenkonvention zu berücksichtigen.

Abschließend ist festzuhalten, dass etwaige landesinterne Bekanntgaben von Planungsinteressen gesondert durch die jeweilige Fachabteilung direkt an die do. Gemeinde ergehen.

Im Besonderen wird auf die umfangreichen Grundlagendaten des GIS-Steiermark (Abteilung 17) verwiesen. Für die Örtliche Raumplanung von wesentlicher Bedeutung sind u.a. die (Rutsch-) Gefahrenhinweiskarte im Waldatlas, die ÖV-Güteklassen im Bereich Verkehr & Transport – öffentlicher Verkehr, die Karte der Klimateignung im Bereich Klimatologie & Meteorologie – Klimateigenschaften und die Bodenfunktionsbewertung – im Bereich Landwirtschaft.

Für den weiteren Verfahrensablauf wird besonders auf Folgendes hingewiesen:

- a) Beschlussfassung der Auflage des Entwurfes des ÖEKs (Wortlaut und Erläuterungen) sowie des Entwicklungsplanes unter Bezugnahme auf die planliche Darstellung (GZ, Datum, Planer) vor Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes (zumindest ein Tagesordnungspunkt vor der Beschlussfassung des FWP). Der Beschluss hat insbesondere zu enthalten:
 - 1.) Die Auflage in der Dauer von mind. 8 Wochen,
 - 2.) den Hinweis, wo in den Entwurf (einschließlich des Erläuterungsberichtes) während der Amtsstunden Einsicht genommen werden kann,

- 3.) den Hinweis, dass jedermann innerhalb der Auflagedauer Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt (Magistrat) bekannt geben kann und
- 4.) den Termin und den Ort für die öffentliche Versammlung gem. § 24 Abs. 5 (Vorstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes).

b) Beschlussfassung der Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes unter Bezugnahme auf die planliche Darstellung (GZ, Datum, Planer) sowie den Verordnungstext (Wortlaut). Bei Auflage des Entwurfes muss weiters eine Baulandflächenbilanz neuesten Datums und eine Bebauungsplanzonierung vorliegen. Es wird dringend empfohlen, die privatwirtschaftlichen Vereinbarungen zur Baulandmobilisierung bereits zur Auflage abgeschlossen zu haben.

Der Beschluss hat insbesondere zu enthalten:

- 1.) Die Auflage in der Dauer von mind. 8 Wochen,
- 2.) den Hinweis, wo in den Entwurf (einschließlich des Erläuterungsberichtes) während der Amtsstunden Einsicht genommen werden kann,
- 3.) den Hinweis, dass jedermann innerhalb der Auflagedauer Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt (Magistrat) bekannt geben kann.

c) Im Sinne des § 24 Abs. 3 und/oder § 38 Abs. 3 StROG 2010 ist jede öffentliche Stelle rechtzeitig schriftlich zu verständigen, sodass die Frist von 8 Wochen gewahrt ist. Die Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, hat überdies die o.a. Unterlagen (ÖEK-Wortlaut und Entwicklungsplan-Entwurf, FWP-Wortlaut und Plan-Entwurf, Bebauungsplanzonierung, Baulandflächenbilanz, Differenzpläne sowie die entsprechenden Erläuterungen; Format .pdf) digital und gleichzeitig mit der Kundmachung zu erhalten.

Zusätzlich erscheint die analoge Vorlage der oa. Unterlagen sinnvoll und wird dies von der Abteilung 13 empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die alleinige digitale Version von Auflageunterlagen (wie bislang die analog vorgelegten Unterlagen) entsprechend unterfertigt und mit Stampiglien der Gemeinde sowie des Planers versehen sein müssen oder entsprechende digitale Signaturen aufweisen müssen.

Unter Bezugnahme auf das gegenständliche Planungsvorhaben wird insbesondere Folgendes angemerkt: