

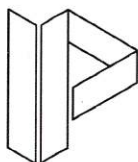
Gemeinde
Niederwölz

Flächenwidmungsplan 4.00 | Entwurf

Verordnung | Erläuterungsbericht

GZ: RO-614-13/4.00 FWP

Auflage 27.10.2025 bis 22.12.2025



Interplan
Ziviltechniker

BESCHLUSSVORLAGE

Auftraggeber

Gemeinde Niederwölz
Am Amtplatz 5
8831 Niederwölz

**Auftragnehmer
Planverfasser**

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

Bearbeitung

Arch. DI Günter Reissner
BM DI Hans-Jürgen Eberdorfer
Barbara Straßer BSc
Graz – Niederwölz
Ausfertigung im September 2025

Abkürzungsverzeichnis

ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
FWP	Flächenwidmungsplan
BPL	Bebauungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
Vgl.	vergleiche hierzu
s.a.	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm	in Verbindung mit
iS	im Sinne des/der
Z	Ziffer/Zahl
lit	Litera
GZ	Geschäftszahl
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Termine des Verfahrens

Kundmachung des Bürgermeisters
zur Einbringung von Planungsinteressen
gemäß § 42 (2) StROG

vom 15.07.2024 GZ: 03/GR/2024

Frist für die Abgabe von privaten
Planungsinteressen

von 01.08.2024 bis 30.09.2024 und
von ~~17.12.2024~~ bis 27.02.2025
02.01.2025

Kundmachung des Bürgermeisters
zur Einbringung von öffentlichen
Planungsinteressen
gemäß § 42 (2) StROG

vom 17.12.2024 GZ: 03/GR/2024

Beschluss des Gemeinderates
über die Durchführung der Revision
gemäß § 42 (5) StROG

vom 19.09.2025 GZ: 05/GR/2025

Auflagebeschluss des Gemeinderates
gemäß § 38 (1) StROG idF LGBL 68/2025

vom 19.09.2025 GZ: 05/GR/2025

Auflage

von 27.10.2025 bis 22.12.2025

Anhörungen nach Auflage
gemäß § 38 (7) StROG

von bis

Beschlussfassung des Gemeinderates über
die Einwendungen

vom GZ:

Beschluss des Gemeinderates
gemäß § 38 (6) StROG

vom GZ:

Vorlage zur Genehmigung
beim Amt der Stmk. Landesregierung
§ 38 (9) StROG

vom GZ:

Genehmigungsbescheid
Gemäß § 38 (12) StROG

von bis

Kundmachung
§ 38 (13) StROG 2010

von bis

Rechtskraft

mit

Inhaltsverzeichnis

TERMINE DES VERFAHRENS	7
INHALTSVERZEICHNIS	9
VORWORT	11
VERORDNUNG	15
§ 1 Bestandteile und Verfasser	15
§ 2 Vorbehaltsflächen	16
§ 3 Bauland	16
§ 4 Verkehrsflächen	18
§ 5 Freiland	18
§ 6 Bebauungsplanzonierung	19
§ 7 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	20
§ 8 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	21
ERLÄUTERUNGSBERICHT	25
(1) Grundlagen für die Revision	25
(2) Planungsablauf	29
(3) Fachliche Erläuterungen	31
(4) Änderungen der Baugebietsfestlegungen	55
(5) Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung	57
BAULANDFLÄCHENBILANZ	59
VERZEICHNISSE	61
ANHANG	63
Berechnungen Straßenlärm (Landesstraße)	65
Berechnungen Tierhaltungsbetriebe	67
Auszug aus dem Dehio Steiermark	69
Private Planungsinteressen	71
Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	73

Vorwort

Gemäß § 42 StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung der Gemeinde nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. Der Bürgermeister hat spätestens alle zehn Jahre aufzufordern, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und des Flächenwidmungsplanes (FWP) einzubringen (Revision).

Diese neuen Planungen berücksichtigen die aktuellen rechtlichen Grundlagen, insbesondere das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, die aufgrund dessen erlassenen Sach- und Entwicklungsprogramme der Stmk. Landesregierung sowie die überörtlichen Festlegungen für die Region Obersteiermark West (REPRO 2016). Des Weiteren haben sich seit der letztmaligen Revision der Entwicklungskonzepte, Siedlungsleitbilder und Flächenwidmungspläne der Altgemeinden die fachlichen und umweltpolitischen Herausforderungen verändert und verdichtet, sodass eine neue Planung auf diesen Herausforderungen mit neuen Lösungen reagieren muss.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederwölz hat in seiner Sitzung vom 15.07.2024 bzw. 19.09.2025 den Beschluss über die Durchführung der Revision und die Auflage des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.00 (ÖEK) sowie des Flächenwidmungsplanes 4.00 (FWP) gefasst. Die Frist zur Einbringung von Planungsinteressen ist von 01.08.2024 bis 30.09.2024 (privat) sowie von 02.01.2025 bis 27.02.2025 (öffentlich) festgelegt worden. Es wurden bis zur Auflage 6 private Stellungnahmen bzw. Planungsinteressen schriftlich bekannt gegeben.

Der Inhalt des Flächenwidmungsplanes 4.00 resultiert insbesondere aus dem 3. Flächenwidmungsplan inklusive aller Änderungen und Ergänzungen, aus den eingebrachten Planungswünschen, Bekanntgaben und Stellungnahmen sowie aus den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.00.

Die Entwürfe des 4. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des 4. Flächenwidmungsplanes wurden in der Zeit von 27.10.2025 bis 22.12.2025 zur öffentlichen Auflage gebracht.

In der Auflagefrist wurden __ private und __ öffentliche Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht, im Zuge der durchgeführten Anhörungsverfahren __ private und __ öffentliche Einwendungen bzw. Stellungnahmen.

Der Gemeinderat hat über die Einwendungen befunden und in seiner Sitzung vom ____ den Endbeschluss über das Örtliche Entwicklungskonzept 4.00 und den Flächenwidmungsplan 4.00 gefasst.

Verordnung

BESCHLUSSVORLAGE

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Niederwölz vom 19.09.2025, mit der der Flächenwidmungsplan 4.00 für das Gebiet der Gemeinde Niederwölz (Gemeindenummer 61413) erlassen wird.

Aufgrund der §§ 25 und 38 (6) StROG idF LGBL 68/2025 wird verordnet:

§ 1 Bestandteile und Verfasser

Der Flächenwidmungsplan 4.00, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, besteht aus:

- Wortlaut der Verordnung.
- Zeichnerische Darstellung (Flächenwidmungsplan im engeren Sinn) im Maßstab 1:5.000,
A3-Mappenblätter mit GZ: RO-614-13/4.00 FWP Plandatum 19.09.2025.
- Bebauungsplanzonierungsplan im Maßstab 1:5.000,
A3-Mappenblätter mit GZ: RO-614-13/4.00 BZP Plandatum 19.09.2025.

Hinweis: Dem Flächenwidmungsplan sind insbesondere beigefügt:

- *Veränderungen im Vergleich (Differenzplan) im Maßstab 1:5.000,
A3-Mappenblätter mit GZ: RO-614-13/4.00 FWP DIFF Plandatum 19.09.2025.*
- *Baulandflächenbilanzplan im Maßstab 1:5.000
A3-Mappenblätter mit GZ: RO-614-13/4.00 BBP Plandatum 19.09.2025.*
- *Deckplan zu Geruchszonen gemäß § 27 (2) StROG (A4- bzw. A3-Blätter),*
- *Erläuterungen,*
- *Begründung der Planungsfestlegungen,*
- *Begründung der gewählten Baulandmobilisierungsmaßnahmen,*
- *Berechnungen zum Straßenlärm (Landesstraßen),*
- *Stellungnahmen zur Vorprüfung der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV),*
- *Strategische Umweltprüfung.*

§ 2 Vorbehaltsflächen

Für folgender Fläche wird gemäß § 26a Stmk. ROG 2010 als Vorbehaltsfläche festgelegt:

Grundstück	Fläche insgesamt rd.	Festlegung im FWP 5.00
Öffentlicher Zweck des Vorbehalts		
4/1 Tfl.	1.4016 m ²	LF
Sicherstellung geeigneter Flächen für das Ausstellungsgelände des Maxlaunmarktes (AUG).		

§ 3 Bauland

(1) Vollwertiges Bauland (§ 29 (2) StROG)

Jene Baulandflächen, die nicht als Aufschließungsgebiet oder Sanierungsgebiet festgelegt sind, sind als vollwertiges Bauland festgelegt.

(2) Aufschließungsgebiete (§ 29 (3) StROG)

Als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, sind festgelegt (Zuordnung zu Aufschließungsgebieten in der Tabelle):

1. Sicherung der äußeren Anbindung (geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche).
2. Sicherung der inneren Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung, innere Verkehrserschließung).
3. Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung sowie unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern.
4. Umsetzung von Schutzmaßnahmen für durch wasserbedingte Naturgefahren und Lawinen gefährdete Grundflächen.
5. Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für lärmbelastete Grundflächen (Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 für Objekte und wesentliche Freiflächen) für die jeweilige Nutzung.
6. Nachweis, dass für die jeweilige Nutzung keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen aus der Tierhaltung zu erwarten sind.
7. Wald iS des Forstgesetzes 1975 als öffentliches Interesse, das der Verwendung als Bauland entgegensteht.
8. Umsetzung von Schutzmaßnahmen gegen Steinschlag auf Grundlage des geotechnischen Gutachtens von Geotechnik Tauchmann GmbH, GZ: GT202100400 vom 30.06.2021 und vom 28.10.2021 zur Gefahrenfreistellung bezogen auf das, dem Gutachten zu Grunde liegenden Bemessungsereignis.

Diese Gefahrenfreistellung ist für die gesamte Fläche des Aufschließungsgebietes umzusetzen, kann jedoch in mehreren Abschnitten erfolgen. Die Organisation, Durchführung und Tragung der Kosten zur Planung, Umsetzung und Erhaltung der Sicherungsmaßnahmen obliegt zur Gänze dem Grundeigentümer bzw. Bauwerber.

Nachstehende Gebiete sind als Aufschließungsgebiete (ASG) festgelegt:

ASG (Nr.)	Suchgrundstück	Baugebiet und Bebauungsdichterahmen	Aufschließungserfordernisse	Bebauungsplan-zonierung
-----------	----------------	-------------------------------------	-----------------------------	-------------------------

KG 65506 Niederwölz (ab Nr. 101)

[101]	238/1	WA (0,2-0,4)	2, 3	BPL Erforderlich
[102]	237/1	WA (0,2-0,4)	2, 3	rechtswirksamer BPL
[103]	238/6	WA (0,2-0,4)	2, 3	rechtswirksamer BPL
[104]	223/11	WA (0,2-0,4)	2, 3	rechtswirksamer BPL
[105]	200/15	WA (0,2-0,8)	1, 2, 3, 6	BPL Erforderlich
[106]	196/1	WA (0,2-0,8)	1, 2, 3, 5	BPL Erforderlich
[107]	166/7	WA (0,2-0,5)	2, 3, 5	rechtswirksamer BPL
[108]	35/2	WA (0,2-0,5)	1, 2, 3	-
[109]	477	WA (0,2-0,6)	2, 3	BPL Erforderlich
[110]	472/2	GG (0,2-0,6)	1, 2, 3	rechtswirksamer BPL
[111]	471/2	GG (0,2-0,6)	1, 2, 3, 8	rechtswirksamer BPL
	Öffentliches Interesse: Rechtlich gesicherte Zufahrt zu den Gst 471/1 und 489 der KG Niederwölz			
[112]	467/2	I1 (0,2-1,2)	1, 2, 3, 8	rechtswirksamer BPL
[113]	446	I1 (0,2-1,2)	1, 2, 3	BPL Erforderlich

Hinweis: Grundstücksangaben in der Spalte Suchgrundstück sind nicht Teil der Verordnung (Anordnung), sondern dienen der leichteren Orientierung. Abgrenzungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Aufschließungsgebiete können auch in Teilbereichen in Anspruch genommen werden, wenn für die Teilbereiche die Aufschließungserfordernisse erfüllt sind und die Aufschließung der Restflächen gesichert bleibt.

(3) Sanierungsgebiete (§ 29 (4) StROG)

1. Sanierungsgebiete Naturgefahren (SG-NG)

Jene Baulandflächen, die innerhalb von Gefahrenzonen und für den Hochwasserabfluss relevanten Bereichen iS des „Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen“ liegen und nicht als Aufschließungsgebiet festgelegt sind, sind als Sanierungsgebiet Naturgefahren (SG-NG) festgelegt.

Als Sanierungszeitraum wird eine Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.00 festgelegt.

2. Sanierungsgebiete Immissionen (SG-IM) - Lärm

Jene Baulandflächen reiner Wohngebiete, allgemeiner Wohngebiete und Dorfgebiete, die außerhalb der jeweils zulässigen Planungsrichtwerte gemäß der ÖNORM S 5021 liegen und nicht als Aufschließungsgebiet festgelegt sind, sind als Sanierungsgebiet Immissionen (SG-IM) festgelegt.

Als Sanierungszeitraum wird eine Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.00 festgelegt.

3. Sanierungsgebiete Immissionen (SG-IM) - Geruch

Jene Baulandflächen reiner Wohngebiete und allgemeiner Wohngebiete, die innerhalb von ersichtlich gemachten Geruchszonen liegen und nicht als Aufschließungsgebiet festgelegt sind, sind als Sanierungsgebiet Immissionen (SG-IM) festgelegt.

Als Sanierungszeitraum wird eine Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.00 festgelegt.

§ 4 Verkehrsflächen

Grundflächen öffentlicher Straßen iS des Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetzes 1964 sind, sofern nicht Bauland festgelegt ist, als Verkehrsflächen festgelegt.

§ 5 Freiland

(1) Sondernutzungen im Freiland (§ 33 (3) StROG)

Nachstehende Sondernutzungen im Freiland (SF) werden über die zeichnerischen Darstellung hinaus näher definiert. Als Ausschlüsse der Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 33 (3) Z.1 StROG ist festgelegt (Zuordnung in der Tabelle):

- BA-Naturgefahren: Innerhalb von Gefahrenzonen und des Hochwasserabflussbereiches HQ100 ist die Errichtung baulicher Anlagen (ausgenommen für den Zweck des Schutzes vor Naturgefahren), die zu einer Beeinträchtigung der Abflusssituation im Hinblick auf Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen führen, ausgeschlossen.

SF	Nutzungsdefinition	Such- grundstück
	Festlegung gemäß § 33 (3) Z.1 StROG	
KG 65506 Niederwölz		
spo	Fußballplatz	174/2
fzp (be)	Freizeitpark	174/2
	Ausschluss: BA-Naturgefahren	
aug	Ausstellungsgelände	190, 13/2
eva	Heizwerk	13/1
spo	Tennisplatz	37/2
wig	Wildgehege	163/6
ara	Abwasserbeseitigungs- u. Reinigungsanlagen	16/2
öpa	Öffentliche Parkanlage	748
frh	Friedhof	423/2
öpa	Öffentliche Parkanlage	.25
tpl	Tennisplatz	67/3
esp	Eissport	567
	Ausschluss: BA-Naturgefahren	

Hinweis: Grundstücksangaben in der Spalte „Suchgrundstück“ sind nicht Teil der Verordnung (Anordnung), sondern dienen der leichteren Orientierung. Abgrenzungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

§ 6 Bebauungsplanzonierung

(1) Bebauungsplanzonierung für Aufschließungsgebiete

Als besondere Zielsetzungen und öffentliche Interessen der Bebauungsplanung sind festgelegt (Zuordnung zu Zonierungen gemäß Tabelle):

- Erschließungs- und Strukturkonzept für den Gesamtbereich.
- Geordnete Entwicklung und Gestaltung unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- Berücksichtigung von Anschlussflächen (ggf. Herstellung einer Durchwegung).
- Behutsame Einfügung neuer Bauten in den qualitätvollen Landschaftsraum.
- Vermeidung von Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen.
- Berücksichtigung von Infrastrukturanlagen und bestehenden Sachgütern.

Für nachstehende Zonierungen sind Bebauungspläne (BPL) zu erlassen:

Zonierung	ASG Nr.	Suchgrundstück	Besondere Zielsetzungen und öff. Interessen der Bebauungsplanung
KG 65605 Oberzeiring			
B101	(101)	238/1	a, b, d
B105	(105)	200/15	a, b, c, d
B106	(106)	196/1	a, b, e, d
B109	(109)	477	b, d
B112	(112)	447/4	a, f

§ 7 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

(1) Neufestlegung von Bauungsfristen (§ 36 StROG)

Für nachstehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan 4.00 unbebaut ist des § 2 (1) Z.33 StROG sind, werden für das jeweilige Bauland Bauungsfristen von fünf Jahren neu festgelegt.

Nr*	Grundstücke	Fläche [m²]	Rechtsfolge gemäß § 36 (3) StROG
KG 65506 Niederwölz			
01	294	2 278	Raumordnungsabgabe
02	238/1	2 791	Raumordnungsabgabe
03	297/1	1 978	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
04	200/14, 200/15, 200/16, 200/17	3 480	Raumordnungsabgabe
05	217/2	1 490	Raumordnungsabgabe
06	213/3, 213/4	2 392	Raumordnungsabgabe
07	196/1	5 127	Raumordnungsabgabe
08	166/3, 166/4, 166/5	2 321	Raumordnungsabgabe
09	166/6, 166/7, 166/8	2 243	Raumordnungsabgabe
10	166/9, 166/10, 166/11	2 189	Raumordnungsabgabe
11	35/2	1 636	Raumordnungsabgabe
12	477	2 876	Raumordnungsabgabe
13	419/2	1 329	Raumordnungsabgabe
14	416/2	1 286	Raumordnungsabgabe

* Die Nummern und der jeweilige Fristbeginn findet sich im Anhang „Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik“

Die Bebauungsfrist für vollwertiges Bauland beginnt ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.00 oder eines allfällig erforderlichen Bebauungsplanes zu laufen und endet nach fünf Jahren.

Die Bebauungsfrist für Aufschließungsgebiete beginnt in den Fällen, in denen nicht ausschließlich der Grundeigentümer zur Herstellung der Baulandvoraussetzungen verantwortlich ist oder in denen ein Bebauungsplan zu erstellen ist, mit der Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder mit Rechtskraft eines allfällig erforderlichen Bebauungsplanes zu laufen und endet nach fünf Jahren.

Die Bebauungsfrist für Aufschließungsgebiete beginnt in den Fällen, in denen ausschließlich der Grundeigentümer zur Herstellung der Baulandvoraussetzungen verantwortlich ist und in denen kein Bebauungsplan zu erstellen ist, ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.00 zu laufen und endet nach fünf Jahren.

§ 8 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Der Flächenwidmungsplan 4.00 der Gemeinde Niederwölz tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(2) Zugleich tritt der Flächenwidmungsplan 3.00 inklusive Zonierung, aller Änderungen, Anpassungen und Ergänzungen außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister


(Albert Brunner)

