

Marktgemeinde **GAMLITZ**



FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG **1.14** „Narrath“



ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gamlitz, am



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC:RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Ausarbeitung der Unterlagen Frühjahr 2026

- Entwurfsauflage von .../.../2026
bis .../.../2026

Im Rahmen des Entwurfsverfahrens sind -- Einwendungen/Stellungnahmen und eine Leermeldungen eingelangt (*näheres dazu → siehe Anhang*)

Gemeinderatsbeschluss am

- Kundmachung an der Amtstafel
(*gem. Gemeindeverordnung 1967*) von
bis

- Rechtskraft erlangt am

- Übermittlung der Unterlagen an die
Stmk. Landesregierung (Abt. 13) zur
Prüfung der Gesetzmäßigkeit am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich Plangrundlage Verfasser	5
§2 Geänderte Festlegungen	5
§3 Mängel Aufschließungserfordernisse	5
§4 Rechtskraft	6
IST-SOLL PLANDARSTELLUNG	7
ERLÄUTERUNGEN	9
Grundlagen Rechtsgrundlage	9
Planungsbereich	9
Datengrundlage	10
Ausgangslage	10
Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	11
Flächeneignung	13
Flächenbilanz + Mobilisierungsmaßnahme	14
Umweltprüfung	15
Anlassfall Erläuterungen Begründungen	15
ANHANG BEILAGEN	17
ANHANG	20
Verfahren Einwendungen und Stellungnahmen	20

VERORDNUNG

Wortlaut zur **Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.14** „Narrath“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.0 gem. §39 StROG idF LGBl. 20/2026 samt zeichnerischer Darstellung (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

§1 Geltungsbereich | Plangrundlage | Verfasser

Die zeichnerische Darstellung (IST - SOLL Darstellung | GA-FLÄ-1.14 vom 17/02/2026), verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes 1.0 idGF., und der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage in digitaler Form (DKM) vom 18/07/2017 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: Abt17-3514/2017-735) bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 Geänderte Festlegungen

Die Teilfläche der KG Grubhtal wird lt. IST-SOLL-Darstellung (GA-FLÄ-1.14 vom 17/02/2026) von bisher Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung in nunmehr **Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet** mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,4** umgewidmet.

§3 Mängel | Aufschließungserfordernisse

Für das gem. §2 festgelegte Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe (Mängel oder öffentliches Interesse) maßgebend.

		Art		Zuständig	
		Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Privat
(1)	Nachweis der äußeren Erschließung	X			X
(2)	Umfassende Lärmfreistellung des Bauplatzes für die jeweilige Nutzung (Gebäude und wesentliche Freiflächen) gem. den Vorgaben der ÖNORM S 5021 oder nach Vorgaben einer an deren Stelle tretende Nachfolgenorm	X			X

§4 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

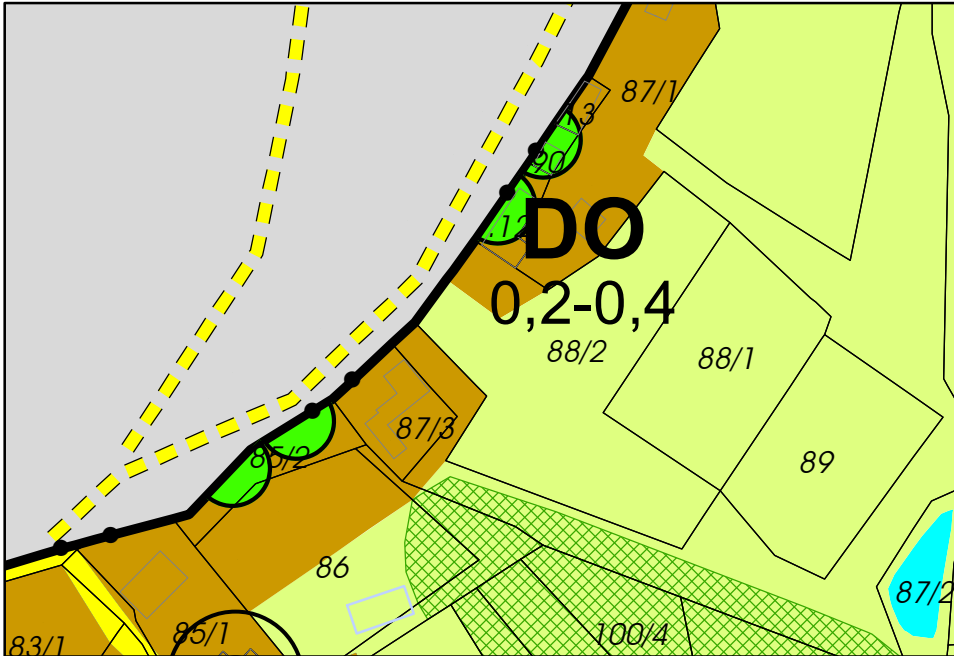
.....



1.14

Narrath

IST-Stand



Geltungsbereich



Dorfgebiete



Aufschliessungsgebiet
Dorfgebiet



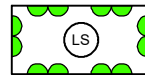
Verkehrsfläche



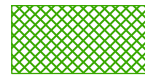
Land- und forst-
wirtschaftliche Nutzung



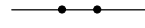
Gewässer



Landschaftsschutz-
gebiet

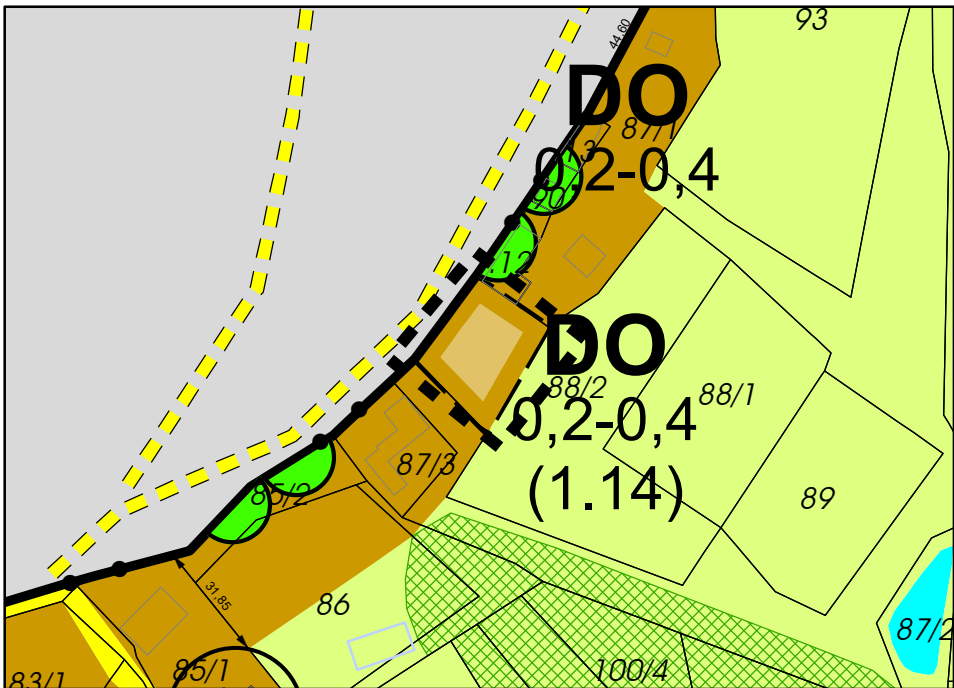


Waldflächen

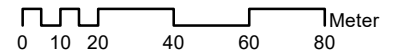


Gemeindegrenze

SOLL-Stand



1:2 000



Plan-Nr: **GA-FLÄ-1.14**

Datum: **17/02/2026**

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Planverfasser:



ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.14
„Narrath“

Grundlagen | Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, idgF., LGBl.20/2026
- ✓ Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBl. 75/2009
- ✓ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark LGBL. Nr. 55/2022
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 1.0 der Gemeinde
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Abfrage GIS-Steiermark (September 2025)
- ✓ Digitaler Katasterplan (DKM) vom 18/07/2017
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.0
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 1.0

Erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

- ✓ Besichtigung | Besprechung: mehrfach 2025, sowie weitere Besprechungen mit den Gemeindevertretern, Forstbehörde etc.

Die Änderung erfolgt gemäß § 39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (*StROG 2010, idgF. LGBl. 68/2025*).

Planungsbereich

Gemeinde:	Gamlitz
Katastralgemeinde:	66112 Grubhtal
Grundstücke:	88/2
Gesamtfläche:	ca. 735 m ² (davon 470m ² Neuausweisung)

Datengrundlage

Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Geringfügige Abweichungen von Festlegungen aufgrund des aktuellen Katasterstandes (Mappenberichtigungen) sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung zu orientieren.

Die Abgrenzung der Festlegung erfolgt im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu sonstigen Bezugspunkten oder -linien gegeben ist.

Ausgangslage



Orthophoto inkl. Verortung der Änderungsflächen, GIS-Stmk.

Die Änderung befindet sich im Grenzbereich der Marktgemeinde Gamlitz zur Nachbargemeinde Leibnitz (KG Oberlupitscheni)

Die Änderung bildet einen Lückenschluss, welcher die Bebauung entlang der Landesstraße weiterführt. Vorrangig sind in diesem Gebiet 1- bzw. 2-geschoßige Einfamilienhausbauten mit steilen Satteldächern vorhanden. Die Änderungsfläche befindet sich in leichter Hanglage, die von der Landesstraße in Richtung Osten/Süden abfällt. Die Anbindung an die Landesstraße ist durch eine bestehende Erschließung auf dem Grundstück gegeben.

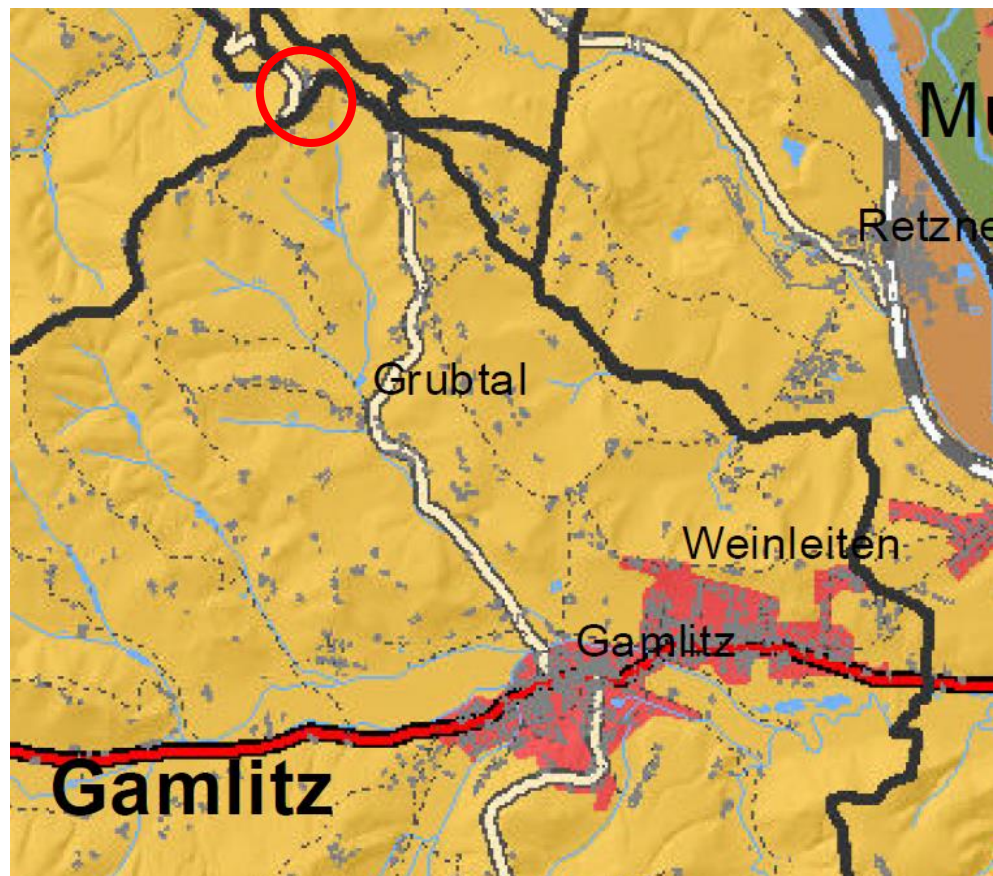
Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

§3 StROG Raumordnungsgrundsätze

Die Zielsetzung der Änderung fördert die bauliche Entwicklung im Sinne einer Erweiterung von Bauland von innen nach außen. Aufgrund einer Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark im Teilraum „Außeralpines Hügelland“.



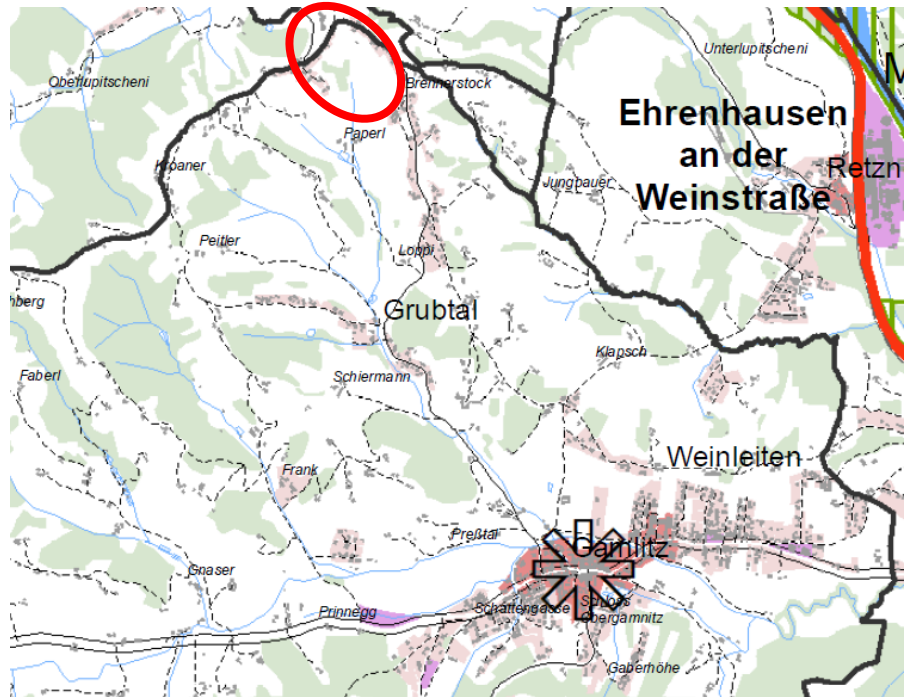
Auszug landschaftsräumliche Einheiten
Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBl. 55/2022)

Aufgrund der hohen Sensibilität des Teilraumes in Bezug auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird auf das REPRO-Südweststeiermark verwiesen (vgl. §3 Abs.4 Z.1)

„[...] Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonders Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.“

- Die Änderung dient der Lückenschluss eines bestehenden Siedlungskörpers, welcher durch natürlich Grenzen abgeschlossen wird. Aufgrund der Kleinräumigkeit sind keine Widersprüche zu den Vorgaben des regionalen Entwicklungsprogrammes gegeben.

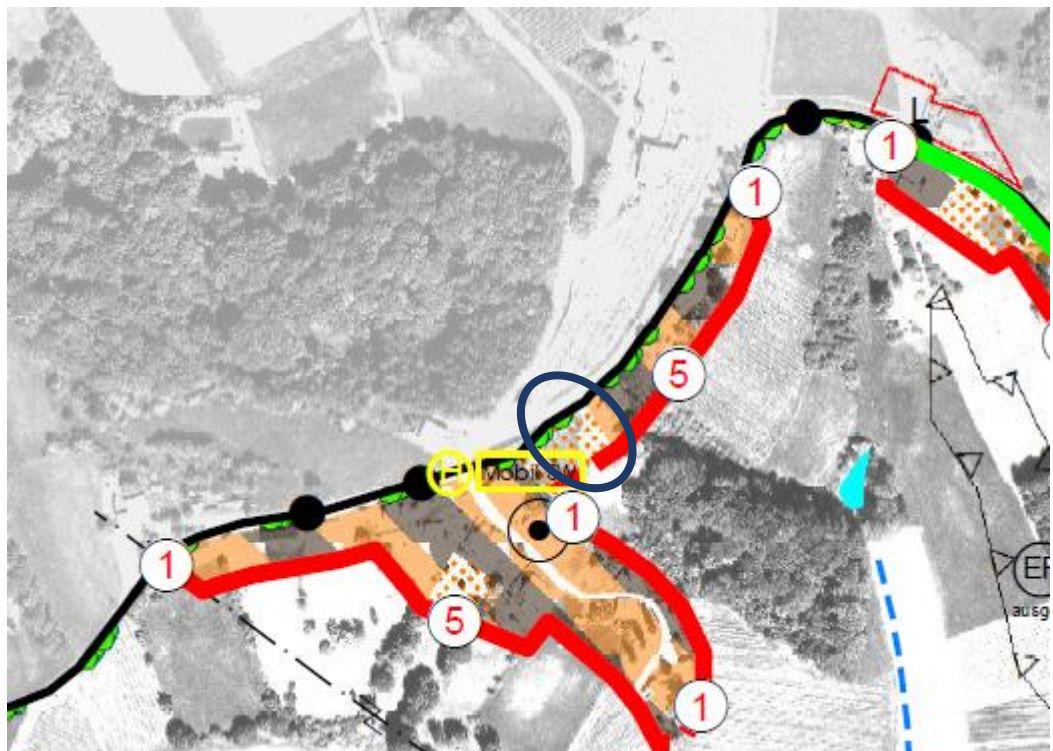
Die Änderungsfläche befindet sich nicht innerhalb einer Vorrangzone.



Auszug Regionalplan
Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBl. 55/2022)

- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des REPRO Südweststeiermark.

Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept:



Auszug Entwicklungsplan 1.0

Gem. dem örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz besteht für den Änderungsbereich die Potenzialfestlegung für die Nutzungen „Wohnen/Landwirtschaft“.

Nördlich der Änderungsfläche liegt die Landesstraße bzw. die Nachbargemeinde.

Nach Süden ist der Siedlungsbereich, aufgrund der außergewöhnlichen Landschaftslage, mit einer absoluten Entwicklungsgrenze (NR 05 – Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Orts- und Landschaftsbild) abgeschlossen.

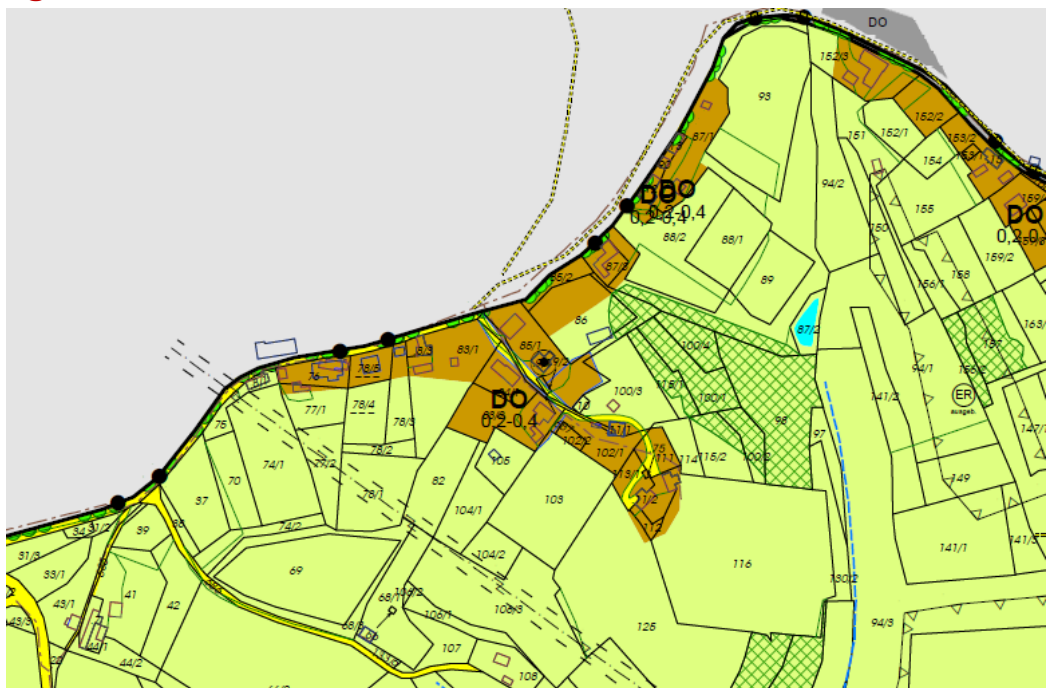
Zusätzlich wird festgehalten, dass der gesamte Ortsbereich gem. ÖEK 1.0 (S. §3 Abs.1 lit.c bzw. Erläuterungen S. 31) als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt wurde.

→ Die gegenständliche Änderung entspricht dem örtlichen Entwicklungsplan und steht daher nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde.

Bestimmungen der Alpenkonvention

Die Marktgemeinde Gamlitz liegt nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention

Flächeneignung



Auszug Flächenwidmungsplan 1.0

Aufgrund der bereits existierenden rechtmäßigen Bebauung vor Ort und der Kleinräumigkeit der Ausweisung (unter 1.000 m²) ist die notwendige infrastrukturelle Erschließung (Verkehr- und Leitungen vor Ort) grundsätzlich gegeben, auch eine entsprechende Oberflächenentwässerung ist in diesem Bereich daher als möglich zu betrachten und kann umgesetzt werden.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße ist obgleich der geringfügigen Belastung inkl. geringem Schwerlastverkehr ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Da die Lärmbelastung im bebaubaren Bereich des Areals (15m Bauverbot, ...) als gering anzusehen ist, ist die Umsetzung des Lärmschutzes aus fachlicher Sicht im Rahmen der Bauführung / Planung (Lärmschutzfenster, Anordnung der Aufenthaltsräume) jedenfalls möglich und kann daher entsprechend des festgelegten Mangels im Rahmen des Bauverfahrens erfolgen.

Angemerkt wird auch, dass die Lärmfreistellung eines wesentlichen Außenbereichs aufgrund der Lage der Landesstraße im nordwestlichen Bereich der Bauflächen möglich scheint, da bei Terrassen eine Abschirmung durch die Bebauung gegeben sein wird.

Im näheren Umfeld (350m Betrachtungsbereich) ist ausschließlich eine Kleinsttierhaltung (Gst.Nr. 85/1 | zwei Pferde) gegeben, welche i.S. der aktuellen Rechtslage für eine eventuelle Geruchszonenermittlung aufgrund der Pferdehaltung (nicht in der taxativen Aufzählung des §27 StROG enthalten) nicht zu berücksichtigen ist.

Flächenbilanz + Mobilisierungsmaßnahme

Flächenbilanz:

In der Marktgemeinde Gamlitz wurden bislang folgende Flächenwidmungsplanänderungen seit der Revision 1.0 durchgeführt:

Gesamtfläche bis inkl. Flächenwidmungsplanänderung 1.13	27.262 m ²
Ausweisung Neu – 1.14	470 m ²
Gesamtsumme anrechenbare Fläche	27.732 m ²

Festlegungen aus der Revision 1.0 (siehe Mappe Flächenbilanz)

<i>Max. zulässiger Wohnbaulandbedarf</i>	<i>27,53 ha</i>	
<u><i>Wohnbaulandreserve lt. Revision 5.0</i></u>	<u><i>21,69 ha</i></u>	
<i>Noch verfügbare Baulandreserve</i>	<i>5,84 ha</i>	
<i>Bislang durch Änderungen konsumierte Baulandreserve</i>	<i>2,77 ha</i>	<i>(= Änderung 1.14)</i>

→ Das mit den bislang durchgeführten Änderungen erreichte Flächenausmaß liegt noch deutlich unter der noch verfügbaren Baulandreserve lt. Revision 1.0.

Nachweis der Erforderlichkeit der Ausweisung:

Die gegenständliche Ausweisung liegt in einem örtlichen Schwerpunkt der Marktgemeinde Gamlitz.

Wie in den Luftbildern ersichtlich ist ein Großteil der angrenzenden Flächen bereits bebaut und es besteht in diesem Areal daher eine entsprechende Nachfrage an Wohnbauland, welche durch diesen Lückenschluss umgesetzt wird.

Umweltprüfung

Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
	geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten		
✓	✓			✓	✓	<p>Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche auf Ebene des ÖEK als „Wohnen/Landwirtschaft“ festgelegt wurde ist somit bereits auf überörtliche Ebene eine Überprüfung der Festlegungen erfolgt.</p> <p>Weiters liegt kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor und ist auch kein Europaschutzgebiet beeinträchtigt.</p>	Nein

→ Auf Grund der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Prüfung der Umwelterheblichkeit und in weiterer Folge die Erstellung eines Umweltberichtes für die Flächenwidmungsplanänderung 1.14 „Narrath " NICHT erforderlich ist.

Anlassfall | Erläuterungen | Begründungen

Die Änderung 1.14 stellt die Umsetzung des Zusammenschlusses zweier Siedlungsgebiete da und entspricht damit der Festlegung ua. als Potenzialbereich Wohnen

Die Ausweisung entspricht damit auch den Raumordnungsgrundsätze (*wirtschaftlichen Erschließung*) und deren Ziele (*dezentrale Konzentration, von innen nach außen, Vermeidung von Gefährdung*) Durch die Ausweisung wird zudem die Entwicklung einer der Zielsetzung entsprechenden Siedlungsstruktur im Ortsgebiet fortgesetzt bzw. gestärkt.

Zu § 2 - Geänderte Festlegung

Die Baugebietsfestlegung erfolgt als Fortsetzung der angrenzenden Baulandfestlegungen und im Sinne der Zielsetzung

Die Abgrenzung erfolgt in Abstimmung unter Einhaltung der örtlichen Strukturen als Lückenschluss unter Bezugnahme entsprechend nachvollziehbaren Grenzpunkten.

Zu §3 - Aufschließungsgebiete

Gem. der Festlegungen gem. §2 bzw. 3 erfolgt eine Ausweisung als Aufschließungsgebiet aus folgenden Gründen.

- **Nachweis der äußeren Erschließung**

Ein zumindest landwirtschaftlicher Anschluss ist bereits gegeben. Der Ausweitung der Zufahrtsrechte ist nachzuweisen.

Aufgrund der räumlichen Verhältnisse vor Ort (bestehende Zufahrt zu Wohnnutzungen) in der Nachbarschaft und der grundsätzlichen Verkehrsverhältnisse scheint die Umsetzung einer rechtmäßigen Erschließung möglich.

- **Lärmfreistellung des Bauplatzes für die jeweilige Nutzung gem. den Stand der Technik – insbesondere nach den Vorgaben der ÖNRÖM S 5021 und unter Anführung der Lärmquellen**

Aufgrund des direkten Anschlusses zur Landesstraße, besteht eine potenzielle Lärmbelastung. Eine Lärmfreistellung für Aufenthaltsräume und bestimmte Freibereiche ist entsprechend der angeführten Ö-Norm umzusetzen

Aufgrund der grundsätzlich niedrigen Verkehrsbelastung und der Erfahrung mit der Thematik in der Marktgemeinde (abgeschlossen BV) ist bereits nachgewiesen, dass im Ortsteil durch einfache wirtschaftliche Maßnahmen (Raumanordnung, Gebäudesituierung, Bepflanzungsmaßnahmen etc.) eine Lärmfreistellung im Sinne der ÖNORM umsetzbar ist.

Zu § 4 - Verfahren

Die Änderung erfüllt die Vorgaben zur Ausweisung gem. örtlichen Entwicklungskonzept (Festlegung einer Mischnutzung Wohnen/Landwirtschaft). Daher kann die Änderung im Sinne eines vereinfachten Verfahrens erfolgen.

ANHANG | BEILAGEN

→ Kataster inkl. Kotierung,

