

# Marktgemeinde **GLEINSTÄTTEN**



## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN **1.16** „Rockenbauer-Paier“



**ENTWURF**

Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Die Bürgermeisterin:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

Gleinstätten, 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 im März 2026
- Schriftliche Anhörung Entwurf von .....
- bis .....

Im Rahmen der schriftlichen Anhörung sind XX Einwendungen/Stellungnahmen eingelangt  
(→ 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

<b>VERORDNUNG .....</b>	<b>5</b>
§1 Geltungsbereich   Plangrundlage   Verfasser	5
§2 Geänderte Festlegungen	5
§3 Rechtskraft	5
<b>IST-SOLL PLANDARSTELLUNGEN .....</b>	<b>7</b>
IST-SOLL Flächenwidmungsplan	7
<b>ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>11</b>
Grundlagen   Rechtsgrundlage	11
Planungsbereich	11
Ausgangslage   Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	12
Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	13
Baulandeignung:	17
Umweltprüfung	18
Nachweis des Baulandbedarfs	18
Erläuterungen   Begründungen	19
<b>ANHANG   BEILAGEN .....</b>	<b>21</b>
Beilagen:	21
Einwendungen und Stellungnahmen	23



# VERORDNUNG

## Wortlaut zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.16 „Rockenbauer-Paier“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gleinstätten am ..... beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.0 gem. §39(1) 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 (*GL-FLÄ-1.16 vom 05/03/2026*), 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 vom 25/10/2016 bzw. lt. Abfrage im digitalen Kataster vom 01/07/2024, bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

### §2 Geänderte Festlegungen

Im Änderungsbereich in der KG Sausal bei Pistorf lt. Verordnungsblatt (IST - SOLL Darstellung: *FWP GA-FLÄ-1.16 vom 05/03/2026*) werden Teilflächen als „**Dorfgebiet**“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von **0,2 bis 0,4** festgelegt.

### §3 Rechtskraft

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

Für den Gemeinderat:  
Die Bürgermeisterin

.....

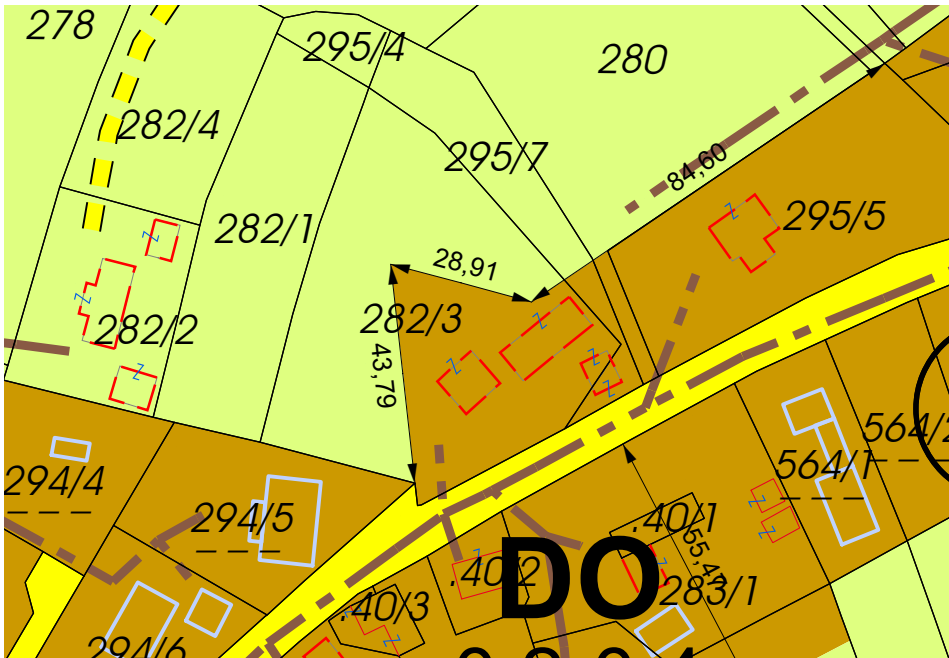
# Marktgemeinde Gleinstätten

## Flächenwidmungsplanänderung

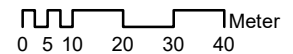
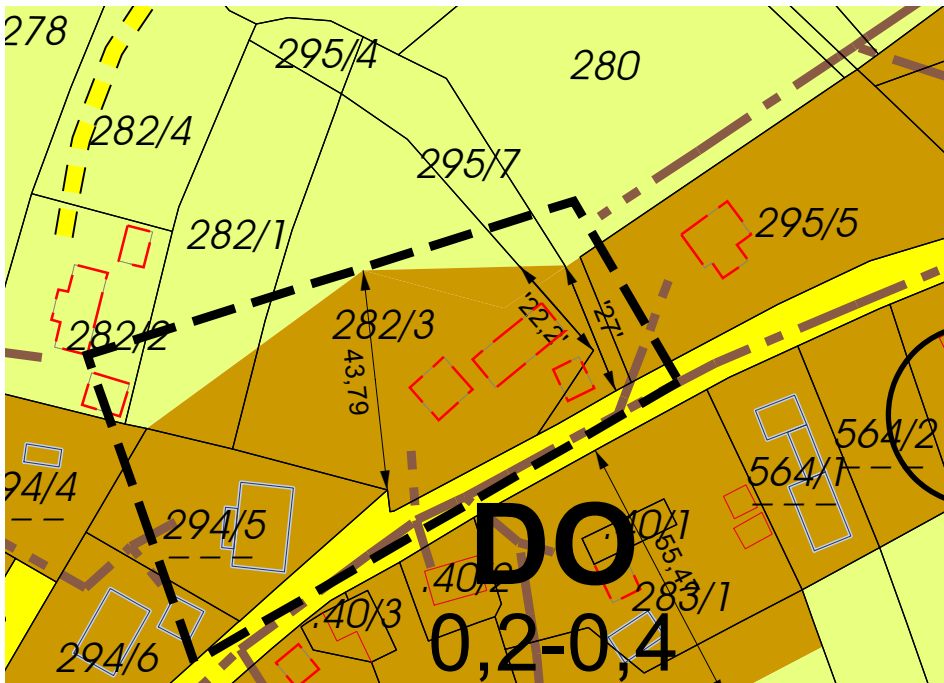


### 1.16 Rockenbauer-Paier

## IST-Stand



## SOLL-Stand



Plan-Nr: **GL-FLÄ-1.16**  
Datum: **05/03/2026**

Für den Gemeinderat:  
Die Bürgermeisterin:

Planverfasser:



**andreas** ziviltechniker  
architekt **krasser** raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straÙe 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



# ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.16 „Rockenbauer-Paier“

## Grundlagen | Rechtsgrundlage

### Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, 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:

- ✓ Digitaler Katasterplan (DKM) vom 25/10/2016 (Bereitstellung durch die stmk. Landesregierung)
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.00 | M 1:5000

### Selbst erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

- ✓ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde Gleinstätten
- ✓ Auszug aus dem Entwicklungsplan 1.0 der Gemeinde Gleinstätten
- ✓ Besichtigung | Besprechung: mehrfach 2024/25 - sowie weitere Besichtigungen und Besprechungen mit den Grundeigentümern, Interessenten, planenden Architekten, sowie Gemeindevertretern etc.

## Planungsbereich

Gemeinde: **Gleinstätten**  
Katastralgemeinde: **66038 Sausal bei Pistorf**

### Umfang der Änderung:

Grundstücke	Nr.: (tlw. oder zur Gänze)	Fläche
lt. Katasterplan	282/3	ca. <b>1.165 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkung:

Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Im Erläuterungsbericht unter Umständen angeführte Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

### Allgemeine Hinweise (Naturräumliche Gegebenheiten | Abgrenzung):

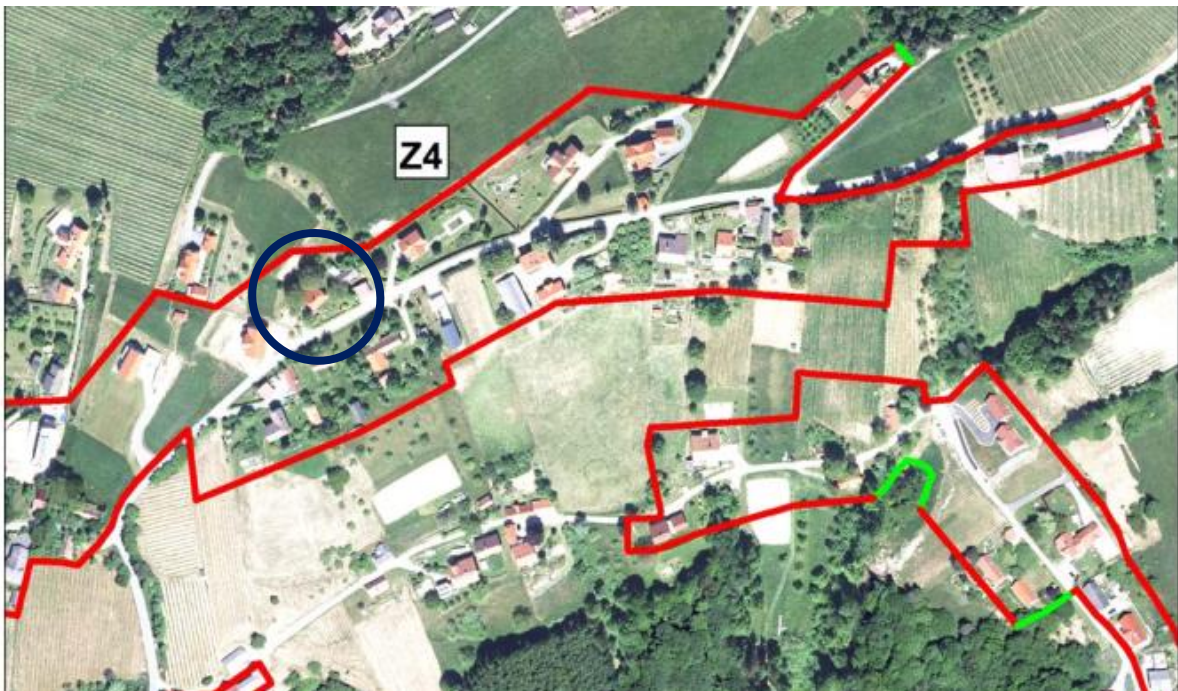
Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Geringfügige Abweichungen von Festlegungen aufgrund des aktuellen Katasterstandes sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen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

Die Abgrenzung des Baulandes erfolgt im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu sonstigen Bezugspunkten oder -linien gegeben ist. Sofern solche Grenzen nicht eindeutig sind, ist die Abgrenzung den beiliegenden Plänen zu entnehmen.

Die im Wortlaut und Erläuterungsbericht enthaltenen Grundstücksnummern entsprechen dem Katasterstand lt. Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung. Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe, etc.) wurden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und bis zum 16/03/2018 nachgetragen. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

## Ausgangslage | Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

### Lage und Gebietsbeschreibung:



Orthofoto (Quelle: GIS-Steiermark | ohne Maßstab)

Im Änderungsbereich ist eine prägende, an die Erschließungsstraße orientierte Struktur aus Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern gegeben, welche landschaftlich durch die Hügelstruktur geprägt wird. Dadurch besteht eine klare Siedlungsgrenze. Innerhalb dieser besteht die Möglichkeit von kleinräumigen Abrundungen bzw. Arrondierungen.

Der Ortsteil zeichnet sich durch eine homogene Bebauungsweise (Dachstruktur, Bauformen etc.) aus und sollte daher weiterhin so bebaut werden.



Ortsraum Plöderberg

## Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

### **Raumordnungsgrundsätze (gem. §3 Abs. 1 StROG)**

Für die Ausweisungsbereiche wird im Sinne der Erfüllung der Raumordnungsgrundsätze folgendes festgehalten

- Die Zielsetzung der Änderung fördert die dezentralen Siedlungssplitter im Sinne einer Entwicklung von innen nach außen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Baulandflächen (mehrseitig bebaut). Dadurch erfolgt eine sparsame Verwendung von natürlichen Ressourcen.
- Eine wirtschaftliche Erschließung ist aufgrund der bestehenden Infrastruktur (Leitung, Straßen etc.) gegeben.
- Aufgrund eines Lückenschlusses des bestehenden Siedlungssplitters wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

### **Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:**

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBI. Nr. 55/2022) im Teilraum „Außeralpines Hügelland“.



Auszug landschaftsräumliche Einheiten  
REPRO - Südweststeiermark (LGBl. 55/2022)

#### Auszug REPRO SW - §3 - Ziele und Maßnahmen für die Teilräume

##### (4) Außeralpines Hügelland:

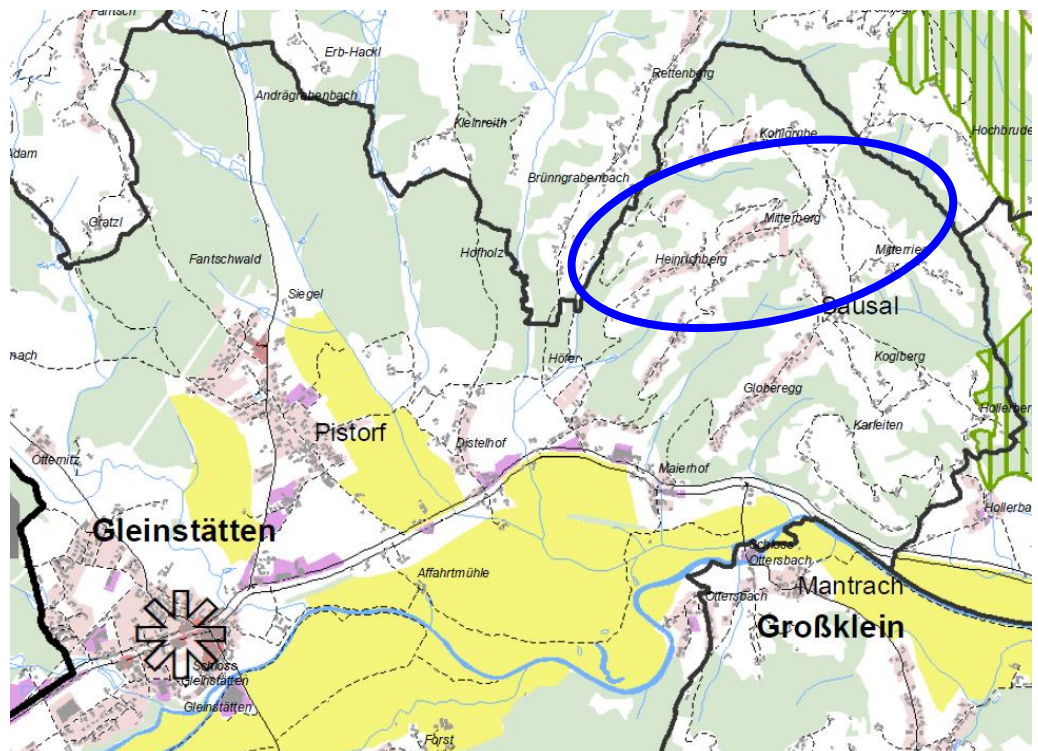
1. [...] Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.
  
2. Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten [...]
 

Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. [...]

Aufgrund der hohen Sensibilität des Teilraumes in Bezug auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darauf hingewiesen, dass bei sämtlichen Baumaßnahmen spezielle Anforderungen hinsichtlich des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Sinne des BauG §43(4) bzw. die Festlegungen gem. §3(4)1 des REPRO-SW (Einbindung in das Gelände, Höhenentwicklung und Farbgestaltung) bestehen.

- Da für den gegenständlichen Siedlungsbereich keine Festlegung als Siedlungsschwerpunkt gegeben ist, ist zu prüfen ob die maximal zulässige 20%-ige Erweiterung des zum Zeitpunkt der Rechtskraft des REPRO bebauten Baulandes erfüllt ist:

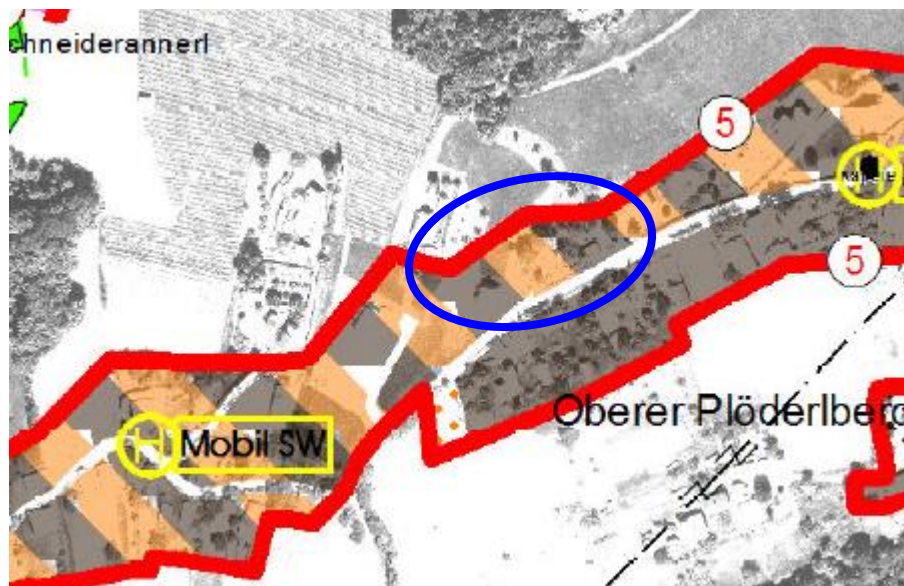
Bezeichnung	Bebaute Bestandsflächen lt. ÖEK (ha) zur Rechtskraft des REPRO	Nummer Bauänderung lt. Differenzplan (Rev. 1.0)	Änderungsfläche (ha)	Änderungsfläche (%)	Anmerkung
<b>Oberer Plöderberg</b>	<b>4,71</b>				
		36	0	0	Keine für sich bebaubare Flächen
		37	0	0	Bereits bebaute Flächen
		42	0,12	2,5	Von den 0,77ha Neufäche sind nur 0,12 ha un- verbaut
<b>Stand gem. Revision 1.0</b>				<b>2,5</b>	<b>%</b>
Änderung 1.04			0,11	2,4	Änderung 1.04 – Temmel-Schmeh
Änderung 1.16			0,11	2,4	Änderung, 1.16 – Rockenbauer-Paier
<b>Gesamtveränderung</b>				<b>7,3</b>	<b>In % gegenüber dem Zeitpunkt der Rechtskraft des REPRO-SW</b>



Auszug Regionalplan  
REPRO - Südweststeiermark (LGBI. 88/2016)

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

## Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept:



Auszug ÖEK 1.0 | ohne Maßstab

Gem. dem örtlichen Entwicklungskonzept in der Fassung 1.00 der Marktgemeinde Gleinstätten, (genehmigt von der Stmk. LR am 27/02/2020 | GZ.: ABT13-10.100-177/2015-9), liegt die Änderungsfläche innerhalb der Doppel-Festlegung „Wohnen/Landwirtschaft“.

Aufgrund der Hanglage wurde nach Norden zur „Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes“ eine absolute Entwicklungsgrenze festgelegt.

Im Änderungsbereich bestehen keine Ausschließungsgründe oder Widersprüche zur siedlungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde, da der kompakte Siedlungskörper, entlang der Hauptschließung, weiterhin erhalten bleibt, und weiterentwickelt wird.

Des Weiteren liegen keine naturräumlichen Gefahren- bzw. Ausschließungszonen, wie etwa Lärm oder Gefährdung durch Hochwasser, vor und es ist bereits eine mehrseitige Bebauung gegeben.

- Die gegenständliche Änderung entspricht der Zielsetzung des örtlichen Entwicklungsplanes und steht daher nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde.

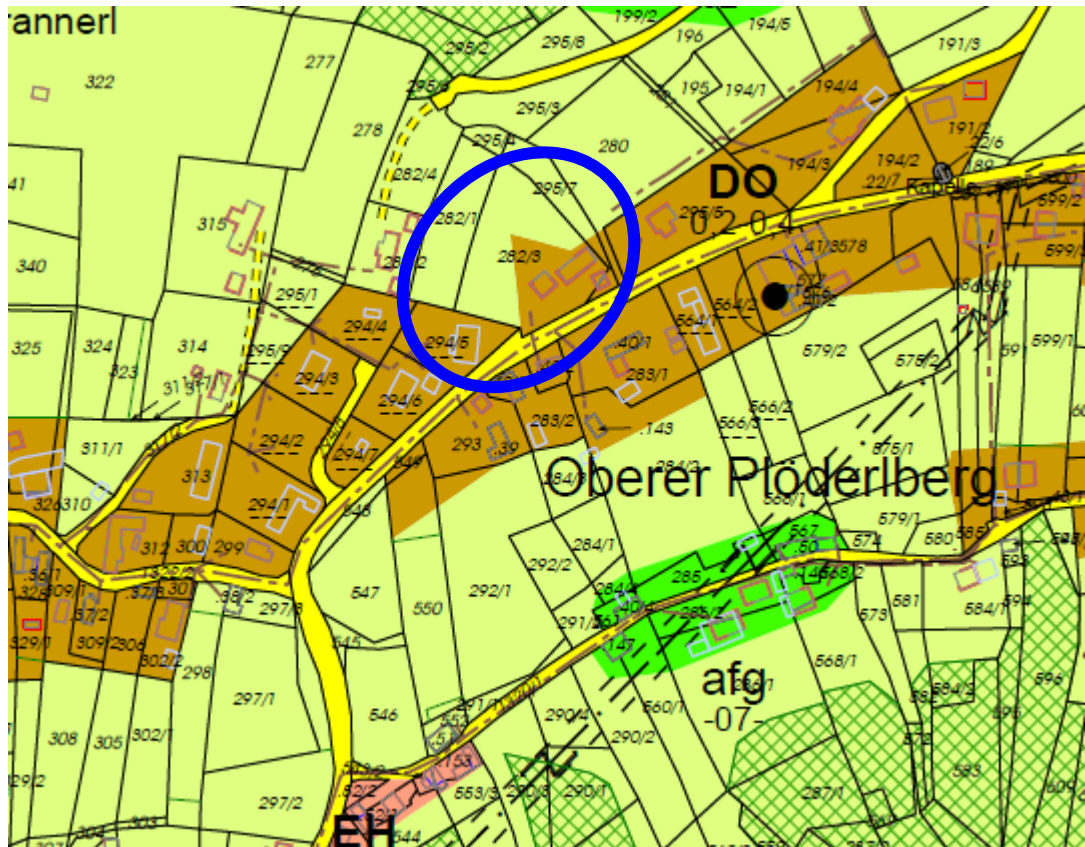
### Bestimmungen der Alpenkonvention

Die Marktgemeinde Gleinstätten liegt nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention.

- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen der Alpenkonvention.

## Festlegungen im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 als Freiland ausgewiesen.



Auszug Flächenwidmungsplan 1.0 | ohne Maßstab

→ Im Bereich der gegenständlichen Änderung sind keine Gefährdungen gegeben.

## Baulandeignung:

Aufgrund der kleinräumigen Ausweisung bzw. aufgrund der vorgenommenen Arrondierung eines bestehenden Bauplatzes ist eine entsprechende Aufschließung bereits gegeben.

Auch eine Oberflächenentwässerung ist entsprechend der örtlichen Struktur im Sinne des steirischen Leitfadens entsprechend umsetzbar.

## Tierhaltung:

Im gegenständlichen Ortsteil bzw. im Umfeld (mehrere hundert Meter) ist eine Tierhaltung vorhanden. Lt. Erhebung im Rahmen der Revision 1.0 befinden sich dort 25 Schafe bzw. 5 Mastrinder.

Gem. §27 StROG sind Schafe nicht unter den relevanten Tierbeständen in der Raumordnung angeführt und bei den Mastrinder, ist der Bestand als Selbstversorgung einzustufen, welche keine über den eigenen Hofbereich hinausgehende Geruchsbelastung emittieren (siehe Erläuterungen zum FWP 5.0).

Zu den im Umfeld der betreffenden Baulandabrundung darin angeführten „Tierhaltungen“ ist i.S der aktuell anzuwendenden Rechtslage daher folgendes anzumerken:

- Die dokumentierte Tierhaltung weißt einen sehr geringen Tierbestand auf und ist demnach als Selbstversorgungsbetrieb anzusehen, welche keine über den Hofbereich hinausgehende Auswirkung aufweist. Dieser ist demnach bei einer ev. Geruchszonenermittlung im Sinne des §4 der Geruchsimmisionsverordnung nicht zu berücksichtigen.

## 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>Eine Erweiterung wurde bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 durch Potenzialausweisungen bzw. berücksichtigt. Es besteht, aufgrund der bereits vorhandenen Festlegung, die Möglichkeit der Abschichtung.</p> <p>Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die Ausweisung keine Gefährdungen für Mensch, Landschaft, Naturraum und Ressourcen bestehen.</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 1.16 „Rockenbauer-Paier“ NICHT erforderlich ist.

## Nachweis des Baulandbedarfs

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

Nr.:	Bezeichnung	Bauland-kategorie	Fläche (m2)	Für Flächenbilanz anrechenbar (m2)	Anmerkung
1.01	Resch	GG	2.600	0	Als Gewerbegebiet keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde
1.02	Klampfer-Peitler	WA	1.050	1.050	
1.03	PV-Anlage Pararth	SF(PV)		-	zurückgezogen
1.04	Temmel/Schmeh	DO	715	715	
1.05	Ully	L(DO)	5.765	2.810	Differenzfläche bereits bebaut
1.06	Kammeritsch	DO	190	190	
1.07	PV-Anlage Stiegelbauer	SF(PV)	-	-	Als Sondernutzung PV-Anlage keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde
1.08	Dirnböck	WA	2.580	2.580	
1.09	Habenbacher	DO	705	705	
1.10	Riedl	DO	-	-	Bereits vollwertig bebaut
1.11	Gewerbe Paier	GG	-	-	Als Gewerbegebiet keine Auswirkung auf die

					Flächenbilanz der Gemeinde
1.12	Ortschaft Dornach	DO		2.890	
1.13	Parkplatz Badeteich	Parkplatz	-	-	Als Parkplatz keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde
1.14	Renner	L(WA)	12.580	6.940	Rest Bestand
1.15	Orgl-Glöckler	DO	-	-	Keine Neuausweisung von Bauland
1.16	Rockenbauer-Paier	DO	1.170	1.170	
<b>GESAMT</b>				<b>19.050</b>	

Potenzielle Bauplätze durch Neuausweisungen seit der Revision 1.0

(bei Annahme einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 800 m<sup>2</sup>)

gem. REPRO-SW §2(6)2) 19.050 m<sup>2</sup> / 800 m<sup>2</sup> = **24 WE**

Seit Ausarbeitung des Flächenwidmungsplanes 1.0

(ab 01/01/2018 | Stand Flächenbilanz 1.0) lt. Bekanntgabe der Gemeinde

baubewilligte Wohneinheiten (Stand 31/03/2022) = **48 WE**

→ Seit der Flächenwidmungsplanrevision 1.0 wurden bereits mehr flächenverbrauchende Baubewilligungen erteilt, als mit den bislang (inkl. der Änderung 1.16) durchgeführten Flächenwidmungsplanänderungen an Potenzialen geschaffen wurde.

## Erläuterungen | Begründungen

Die Änderung 1.16 stellt die Umsetzung der Zielsetzung hinsichtlich der Erweiterung des gegenständlichen Ortsteiles gem. Revision 1.0 dar und entspricht damit der Festlegung lt. Örtlichen Entwicklungskonzept

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.

### Abgrenzung:

Die Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den festgelegten Entwicklungsgrenzen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und unter Einhaltung der örtlichen Strukturen und entsprechend nachvollziehbaren Grenzpunkten bzw. Bemaßungen lt. Kataster.

Die Abgrenzung ist durch bestehende Grenzpunkte bzw. Schnittpunkte von Grundstücksgrenzen bzw. Kotierungen ausreichend definiert (siehe Beilage bzw. IST-SOLL-Darstellung)

### Ausweisung:

Die Baugebietsfestlegung erfolgt als Fortsetzung der westlich angrenzenden Baulandfestlegungen und im Sinne der Zielsetzung (dörfliche bzw. landwirtschaftliche Struktur in sensibler Lage) als Dorfgebiet mit einer Dichte von 0,2 bis 0,4.

Aufgrund des Bestandes und der Größe der Ausweisung ist keine Festlegung als Aufschließungsgebiet notwendig.

### Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Die Neuausweisung ist mit dem bereits bebauten Bestand gemeinsam zu bewerten. Aufgrund dieser Tatsache wird kein neues unbebautes Grundstück, für welches im Sinne des §34 StROG 2010 Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik zu treffen wären, beigegeben.

### **Geänderte Planungsvoraussetzungen (§42(8) StROG 2010)**

Da die Ausweisung der Änderungsfläche den siedlungspolitischen Zielsetzungen gem. örtlichem Entwicklungskonzept 1.0 der Gemeinde entspricht, sind keine geänderten Planungsvoraussetzungen nachzuweisen.

### **Durchführung des Verfahrens im Sinne des §39 Abs.2c StROG 2010**

Die Änderung weist keine Widersprüche zur Ausweisung im ÖEK auf und entspricht somit den siedlungspolitischen Zielsetzungen der Marktgemeinde.

Daher kann die Änderung im Sinne eines vereinfachten Verfahrens erfolgen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Ausweisung bestehen keine Auswirkungen über die anrainenden Grundstücke hinaus.

# ANHANG | BEILAGEN

## Beilagen:

→ Katasterauszug

