

Marktgemeinde **Straß in Steiermark**



FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG **1.05** „Deutschmann“



ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Straß, 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
ATU77683656 • IBAN: AT26 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Ausarbeitung der Unterlagen Mai – Juni 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 Ersichtlichmachung	5
§ 3 Geänderte Festlegungen	5
§ 4 Rechtskraft	5
IST-SOLL PLANDARSTELLUNG	7
ERLÄUTERUNGEN	9
Grundlagen Rechtsgrundlage	9
Planungsbereich	9
Datengrundlage	10
Ausgangslage	10
Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	10
Flächeneignung	13
Flächenbilanz & Mobilisierung	14
Umweltprüfung	15
Anlassfall Erläuterungen Begründungen	15

VERORDNUNG

Wortlaut zur **Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.05** **„Deutschmann“**

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Straß in Steiermark am beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.0 idgF 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 | SPS-FLÄ-1.05 vom 29/06/2026) 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 03/04/2017 (*zur Verfügung gestellt vom Land Steiermark¹*) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Ersichtlichmachung

Im Änderungsbereich der KG Untervogau lt. IST-SOLL-Darstellung (SPS-FLÄ-1.20 vom 29/06/2026) erfolgen die Anpassung der Ersichtlichmachung „HQ30“ bzw. „HQ100“ gem. den aktuellen Daten (*lt. GIS-Steiermark, s. Erläuterung*)

§ 3 Geänderte Festlegungen

Im Änderungsbereich werden folgende Änderungen lt. IST-SOLL-Darstellung (HE-FLÄ-5.15 vom 16/04/2026) vorgenommen:

- (1) Festlegung von Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0.5
- (2) Anpassung der Sanierungsgebietsfestlegung „Nutzungsgefahr (NG)“

§ 4 Rechtskraft

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

Für den Gemeinderat:

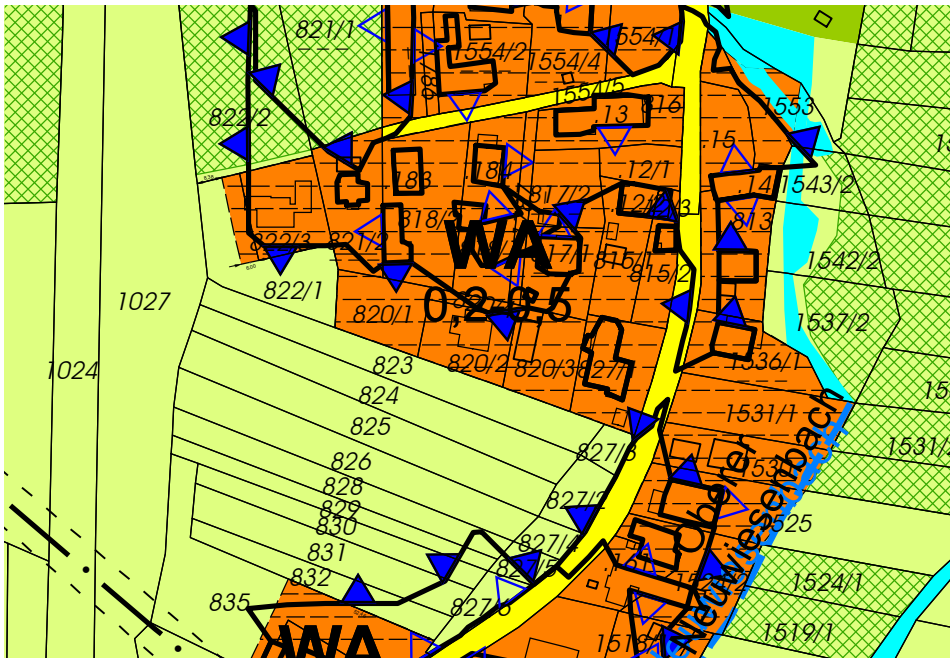
Der Bürgermeister:

¹ Bei sämtlichen kursiv gedruckten Texten in der Verordnung handelt es sich ausschließlich um erläuternde Bemerkungen ohne normativen Charakter.

Marktgemeinde Straß in Steiermark

Flächenwidmungsplanänderung

IST-Stand

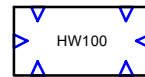


1.05

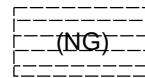
Deutschmann



Änderungsfläche



Hochwasser
HQ100



Sanierungsgebiete



Allgemeine
Wohngebiete



Verkehrsflächen für
fließenden Verkehr

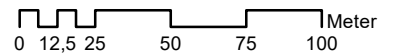


Land- und forst-
wirtschaftliche Nutzung



Sondernutzung im
Freiland

SOLL-Stand



Plan-Nr: **SPS-FLÄ-1.05**
Datum: **29/06/2026**

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Planverfasser:



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

ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.05
„Deutschmann“

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 Straß in Steiermark
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde Steiermark

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Katastergrundlage von der Gemeinde zur Verfügung gestellt
Plangrundlage in digitaler Form vom 09/04/2019 bzw. vom Mai 2026 (Hochwasser)
- ✓ Kataster Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 1.0 idgF
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.0 idgF

Selbst erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

- ✓ Besichtigung | Besprechung: mehrfach 2026, sowie weitere Besichtigungen und Besprechungen mit den Grundeigentümern, Interessenten, planenden Architekten, sowie Gemeindevertretern etc.

Die Änderung erfolgt gemäß § 39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (*StROG 2010, idgF. LGBL. 20/2026*).

Planungsbereich

Gemeinde: Straß in Steiermark

Katastralgemeinde: 66187 Untervogau

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, GIS-Stmk.

Die Änderungsfläche ist Teil des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes der Marktgemeinde und zeigt ein homogenes Bild bezüglich der Bebauungsstruktur. Eine Erweiterung nach außen bzw. eine Verdichtung von Baulandpotenzialen war im südlichen Randbereiches des Ortsteiles aufgrund der Hochwassersituation nicht möglich. Trotz der Verbesserungen sollte der Bereich nur innerhalb der Bestandsflächen bzw. bis zu den bestehenden Strukturen (Bepflanzungen etc.) weiterentwickelt werden.

Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

§3 StROG Raumordnungsgrundsätze

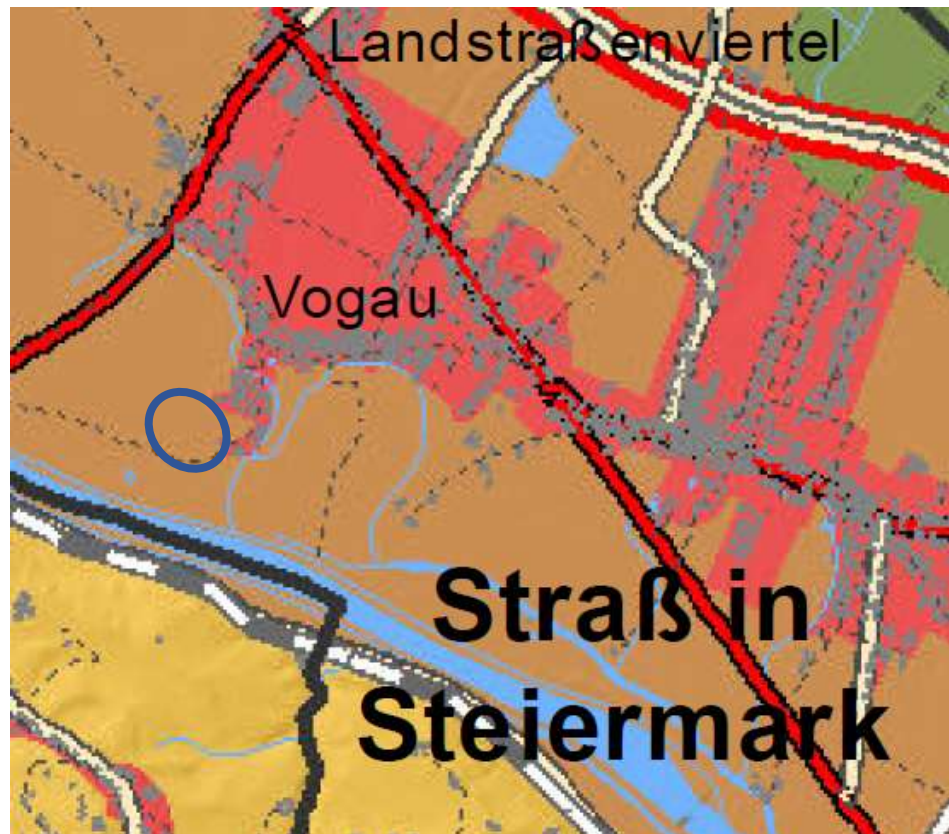
Für die Ausweisungsbereiche wird im Sinne der Erfüllung der Raumordnungsgrundsätze folgendes festgehalten:

- (1) Die Zielsetzung der Änderung fördert die Entwicklung von innen nach außen.
- (2) Durch die Kleinräumigkeit der Ausweisungen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Baulandflächen erfolgt eine sparsame Verwendung von natürlichen Ressourcen. Die Kompaktheit des Siedlungskörpers wird fortgeführt.

- (3) Eine wirtschaftliche Erschließung ist aufgrund der bestehenden (Leitung, Straßen etc.) Infrastruktur gegeben inkl. durch eine bestehende Bebauung.
- (4) Aufgrund einer Arrondierung von bestehenden Siedlungssplittern wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBl. Nr. 55/2022) im äußersten Randbereiches des Teilraumes „Siedlungs- und Industrielandschaften“.



Auszug landschaftsräumliche Einheiten
REPRO-SW | LGBl. 55/2022

- Die Änderung dient zur Sicherstellung von Bebauungen gem. den aktuellen Grundstücksverhältnissen. Neues großflächiges Bauland wird nicht ausgewiesen.

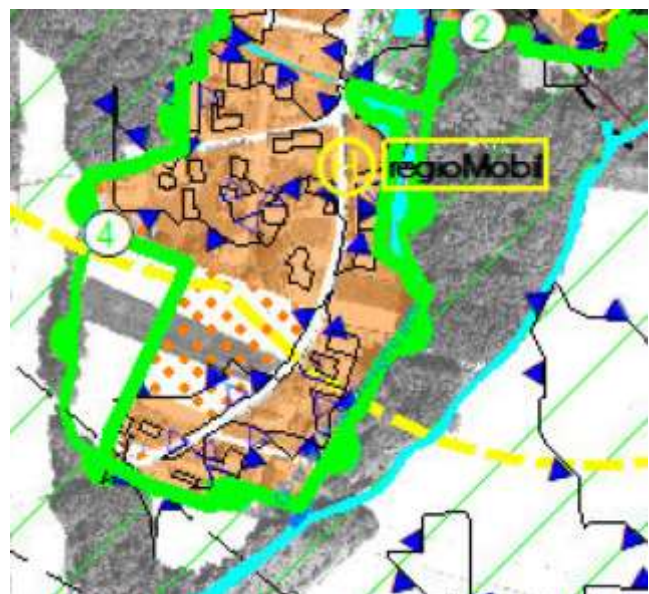


Auszug Regionalplan
REPRO - Südweststeiermark (LGBI. 55/2022)

Die Änderungsfläche ist von keiner Vorrangzonen betroffen, befindet sich im überregionalen Siedlungsschwerpunkt „Straß-Vogau“

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

Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept:



Auszug Entwicklungsplan 1.0

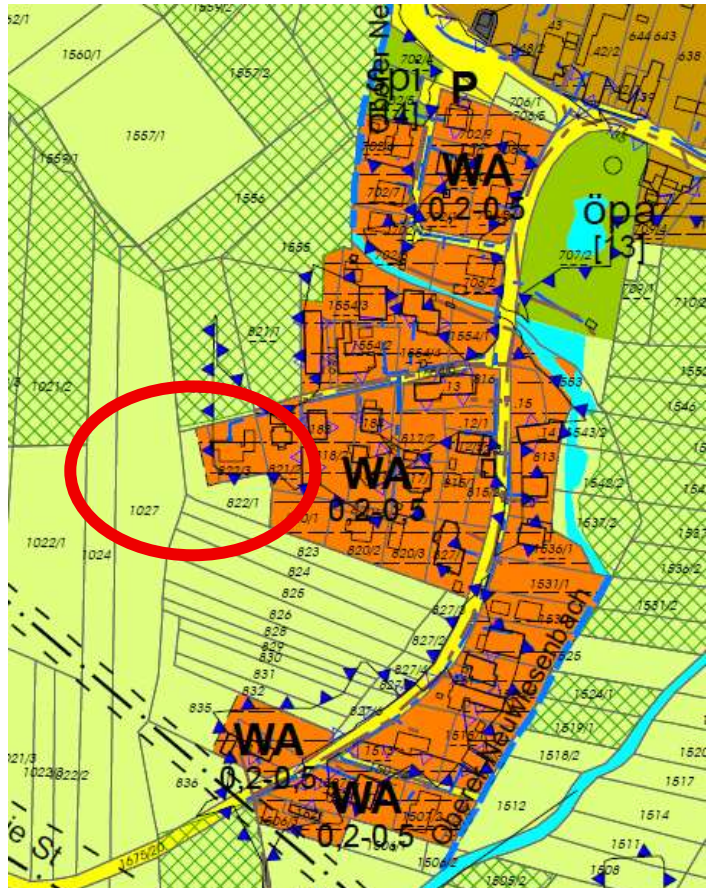
Gem. dem örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 der Marktgemeinde Straß in Steiermark besteht für den Änderungsbereich die Festlegung für die Nutzungen „Wohnen“.

- 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 Straß in Steiermark liegt nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention

Festlegungen im geltenden Flächenwidmungsplan idgF



Auszug Flächenwidmungsplan 1.0 idgF

Die Änderungsfläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Freiland gewidmet. Die Hochwasserlinien, welche den Datensatz zur Revision abbilden, sind in dieser Form nicht aktuell und werden dementsprechend abgeändert.

Flächeneignung

Die Flächen sind größtenteils bebaut bzw. entsprechend der Anforderungen infrastrukturell erschlossen. Tierhaltungen bzw. anderen Einschränkungen sind nicht vorhanden.

Hochwassersituation.

Gem. den aktuellen Daten (Abfrage im GIS-Steiermark, Datensatz lt. OGD-Land Steiermark) haben sich die Daten zur Hochwassersituation vor Ort drastisch geändert. So ist der Bereich im Vergleich zum Zeitpunkt der Revision komplett frei von HQ-30 Gefährdung (s. Auszug)

Auch die HQ100-Situation hat sich dementsprechend geändert und ist deutlich zurückgegangen. Teilflächen im gegenständlichen Änderungsbereich sind sogar nicht mehr als belastend eingestuft.



Auszug Hochwassersituation (dunkel = HQ 30, hell = HQ100)

Auf Basis der neuen offiziellen Hochwasserdaten (abklärt mit der BBL Südweststeiermark ist erfolgt) können die Linien für diesen angepasst werden. Die gesamtheitliche Anpassung ist aufgrund der Größe und der Auswirkungen zurzeit nicht möglich. Erst bei einer Gesamtneubetrachtung der Gemeinde wäre dies umsetzbar.

Da sich die Erweiterung der Baulandwidmung zum Teil außerhalb der HQ100-Linien befindet, bzw. nur im Randbereich der neu gewidmeten Flächen eine geringe Belastung besteht, kann eine Freistellung erfolgen, bzw. ist die entsprechende Widmung möglich.

Durch die Anpassung der HQ-Linien erfolgt auch eine Anpassung der Sanierungsgebietsfestlegung.

Flächenbilanz & Mobilisierung

Im Rahmen der Umwidmung erfolgt eine zusätzliche Widmung mit einer Fläche von ca. 650 m².

Festlegungen aus der Revision 1.0 (siehe Mappe Flächenbilanz)

Max. zulässiger Wohnbaulandbedarf	78,42 ha
<u>Wohnbaulandreserve lt. Revision 1.0</u>	<u>72,57 ha</u>
Noch verfügbare Baulandreserve	5,85 ha
Bislang durch Änderungen konsumierte Baulandreserve (= Änderung 1.04)	<u>0,51 ha</u>
Restfläche	5,34 ha
Gegenständliche Änderung	0,06 ha

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

Aufgrund der Tatsache, dass trotz der Ausweisung, kein neues unbebautes Bauland entsteht, ist keine Mobilisierung gem. den gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen.

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		
✓	✓			✓	✓	Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche auf Ebene des ÖEK bereits als „Wohnen“ festgelegt wurde ist somit bereits auf überörtliche Ebene eine Überprüfung der Festlegungen erfolgt. Die Widmungsänderungen liegen innerhalb der bestehenden Entwicklungsgrenzen. Weiters liegt kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor und ist auch kein Europaschutzgebiet beeinträchtigt.	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 1.05 „Deutschmann“ NICHT erforderlich ist.

Anlassfall | Erläuterungen | Begründungen

Die Änderung 1.05 stellt die Umsetzung der Festlegungen gem. übergeordneter Planungsebene dar, bzw. orientiert sich an die vorgegebenen Planunterlagen (aktueller Kataster)

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

Aufgrund der geänderten Hochwassersituation seit der Revision 1.0 sind auch geänderten Planungsvoraussetzungen gegeben.

Zu § 2- Ersichtlichmachung

Die Anpassung der HQ-Linien erfolgt gem. der neuen Hochwassersituation auf Basis der offiziellen Daten (GIS-Steiermark, OGD-Land Steiermark)

Zu § 3- Geänderte Festlegung

- Ausweisung

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

Die Abgrenzung erfolgt unter Bezugnahme entsprechend nachvollziehbaren Grenzpunkten, bzw. auf Basis der Grundgrenzen.

Aufgrund des Randbereiches bzw. Kleinräumigkeit der Fläche (im Vergleich zum restlichen bebauten Grundstück) kann von einer Vollwertigkeit der Ausweisung ausgegangen werden.

- Anpassung Sanierungsgebiet

Aufgrund der aktualisierten Hochwasserlinien (HQ30 bzw. 100) erfolgt eine Anpassung der Sanierungsgebietsfestlegung

Zu § 4- Verfahren

Die Änderung erfüllt die Vorgaben zur Ausweisung gem. örtlichen Entwicklungskonzept (Festlegung einer Wohnnutzung). Daher kann die Änderung im Sinne eines vereinfachten Verfahrens erfolgen. Aufgrund des großflächigen Widmungsbereiches erfolgt die Entwurfsauflage als Kundmachungsverfahren.