



KUNDMACHUNG ZUR SCHRIFTLICHEN ANHÖRUNG

Hausmannstätten, am 13.01.2026

Gegenstand: Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum (Spar)“, B30

Durch die Verfügung vom 13.01.2026 von Herrn Bürgermeister Patrick Dörner, der Marktgemeinde Hausmannstätten wird gemäß § 40 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010, STROG LGBL. 49/2010, i.d.F. LGBL. 68/2025, der Bebauungsplan für

**GST-NR .26, 739/1, KG 63231 Hausmannstätten
„Dienstleistungszentrum (Spar)“, B30 eingeleitet.**

Daher sind die betroffenen Grundeigentümer:innen und die Grundeigentümer:innen der daran angrenzenden Grundstücke zu informieren (§ 40 STROG 2010, LGBL. 49/2010, i.d.F. LGBL. 68/2025).

Nähere Informationen, Auskünfte und den detaillierten Entwurfsinhalt können Sie im Bauamt während der Amtsstunden erhalten.

Parteienverkehr:

Montag	08:00 – 12:00 Uhr, 14:00 – 19:00 Uhr
Mittwoch	07:00 – 13:00 Uhr, 14:00 – 16:00 Uhr
Freitag	08:00 – 12:00 Uhr

Sollten Sie einen Einwand haben, werden Sie ersucht, das beiliegende Formular
bis spätestens am 04.02.206 (schriftlicher Anhörungszeitraum: 21.01.2026 – 04.02.2026)
im Gemeindeamt abzugeben. Eine ausführliche Begründung muss angeführt werden.

Hinweis:

Langt kein begründeter Einwand in der Marktgemeinde Hausmannstätten ein, wird dem Bebauungsplan Ihrerseits ohne Einwand zugestimmt.

Dieses Anhörungsverfahren dient auch einer demokratischen Entscheidungsfindung über die künftige bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Marktgemeinde Hausmannstätten.

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Patrick Dörner

Beilagen:

Einwandformular



Einwand

Absender:

NAME:	
ADRESSE:	
TEL. NR.:	
GSTK. NR.:	
KG:	

**An den Gemeinderat
der Marktgemeinde Hausmannstätten
Hauptplatz 1-2
8071 Hausmannstätten**

Ich bin mit der beabsichtigten Änderung

☐

NICHT EINVERSTANDEN

und begründe dies wie folgt:

(DATUM)

(UNTERSCHRIFT)



Hievon werden verständigt:

1. (Der Antragsteller¹):
2. (Der Grundeigentümer, sofern nicht mit Antragsteller identisch¹):
3. (Anrainer/Nachbarn¹): im 30m Bereich
4. (Der bzw. die Sachverständige/n):
Heigl Consulting ZT GmbH, Hugo-Wolf-Gasse 7, 8010 Graz
5. Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung, Stempfergasse 7, 8010 Graz

.....
.....

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Patrick Dörner

angeschlagen am: 13.07.2016

abgenommen am:

¹ Die Kundmachung ist jeweils gegen datierte Empfangsbestätigung (Zustellnachweis) zuzustellen. Der Inhalt dieser Kundmachung ist ortsüblich zu verlautbaren, als auch jedem der Beteiligten ein Kundmachungsexemplar persönlich, nachweislich und rechtzeitig zuzustellen (vgl. § 41 AVG. 1991 i.d.g.F.). Des Weiteren ist eine Kundmachung an der Amtstafel anzuschlagen und erst am Tage der Verhandlung bzw. nach Ablauf der Frist wieder abzunehmen! Diese Kundmachung ist mit einem Vermerk über den Tag des Anschlages und der Abnahme zu versehen und dem bezughabenden Akte anzuschließen, die zur Einsicht in der Gemeindekanzlei aufgelegenen und für den Gemeindeakt bestimmten Pläne und Unterlagen haben je einen Vermerk über die erfolgte Auflage während der Amtsstunden, als auch über das Vorliegen bei der Ortsverhandlung – falls durchgeführt – (Sichtvermerk), zu erhalten.



ENTWURF – VERFÜGUNG BEBAUUNGSPLAN, B30 „Dienstleistungszentrum (Spar)“

Gemäß § 40 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 68/2025 wird der Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum (Spar)“ B24 verfasst von Heigl Consulting Ziviltechniker GmbH, Graz, GZ: HC64_3.03, 16.12.2025, in der Zeit

vom **21.01.2026**

bis **04.02.2026**

im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

In den Entwurf kann während der Amtsstunden Einsicht genommen werden. Innerhalb dieser Frist kann jedermann Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt bekannt geben.

Parteienverkehr:

Montag	08:00 – 12:00 Uhr, 14:00 – 19:00 Uhr
Mittwoch	07:00 – 13:00 Uhr, 14:00 – 16:00 Uhr
Freitag	08:00 – 12:00 Uhr

Hausmannstätten, am 13.01.2026

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister


Patrick Dörner

angeschlagen am: 13.01.2026

abgenommen am:

Hinweis:

Von der Verfügung ist der Gemeinderat bei der nächsten Gemeinderatsitzung zu informieren!



Für den Gemeinderat

der Bürgermeister

Patrick Dorner

Hausmannstätten, am



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am

Zl:



Sachlich und fachlich geprüft

Graz, am

GZ: HC64_3.02, 16.12.2025



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Kompetenzzentrum für
Raumplanung Architektur Umwelt Management

INHALT

1.	WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1.1.	VERORDNUNG.....	3
1.2.	PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN)	8
2.	ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1.	ANLASS UND ZIEL	9
2.2.	GRUNDLAGEN	10
2.3.	VERORDNUNGEN DER MARKTGEMEINDE.....	10
2.4.	EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN	12
2.5.	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	13
2.6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG	15
3.	BEILAGEN	20
4.	VERFAHREN (IM ZUGE DER ENDAUSFERTIGUNG)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Einreichprojekt „Wohn- & Gewerbepark Hausmannstätten, Errichtung einer Wohnhausanlage“, verfasst vom Planungsbüro Mittendrein GmbH	9
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, VF: 4.42	11
Abb. 3: Orthofoto (Quelle GIS Stmk.)	13
Abb. 4: Schummerung (Quelle GIS Stmk.)	14
Abb. 5: Lokalausgleich 11.09.2025 (Quelle: Heigl Consulting ZT GmbH).....	14

TERMINDATEN:

Verfügung des BGM:	18.12.2025
Anhörungszeitraum:	12.01.2026 – 26.01.2026
vom Gemeinderat beschlossen am (Endbeschluss)

AUSFÜHRUNG:

Technische Bearbeitung:	Tö/Go
Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement:	Go

Liste der verwendeten Abkürzungen:

BauG:	Stmk. Baugesetz
StROG:	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
REPRO:	Regionales Entwicklungsprogramm
ÖEK:	Örtliches Entwicklungskonzept
EP:	Entwicklungsplan
FWP:	Flächenwidmungsplan
VF:	Verfahrensfall
GST-NR:	Grundstück-Nummer
KG:	Katastralgemeinde
tw.:	teilweise

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.1. VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER MARKTGEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN VOM MIT DER DER BAUUNGSPLAN B30 ERSTELLT WIRD – BBPL „DIENSTLEISTUNGSZENTRUM (SPAR)“:

Aufgrund des §40 StROG 2010, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. Nr. 68/2025, wird verordnet:

§1 ALLGEMEINES

- (1) Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:500, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ: HC64_3.03, Stand: 16.12.2025 einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht, der nicht Teil der Verordnung ist, angeschlossen.
- (2) Das Örtliches Entwicklungskonzept, das räumliche Leitbild, der Flächenwidmungsplan und die Verordnungen der Marktgemeinde Hausmannstätten sind Grundlage des Bebauungsplanes.

§2 GELTUNGSBEREICH

Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Ordnungsplan des Bebauungsplanes ersichtlich gemacht.

§3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

- (1) Im Flächenwidmungsplan, VF: 4.42, ist das Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet der Kategorie Kerngebiet KG (82) lt. §30 Abs. 1 Z3 StROG 2010, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. 68/2025 ausgewiesen.
- (2) Folgende Aufschließungserfordernisse sind seitens des Grundeigentümers und/oder Bauwerbers nachzuweisen: ¹
„... Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall unter Berücksichtigung folgender Punkte:
 - a) Nachweis und Umsetzung der gesicherten Wasserversorgung*
 - b) Nachweis und Umsetzung der gesicherten Abwasserentsorgung*
 - c) Nachweis und Umsetzung der gesicherten Stromversorgung*
 - d) Nachweis und Umsetzung der straßenrechtlich bewilligten Zufahrt zur Landesstraße*
 - e) Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte bei den zum Aufenthalt im Freien geeigneten Flächen lt. ÖNORM S5021 und die Schalldämmmasse der Außenbauteile gem. ÖNORM B8115-2 und OIB Richtlinie 5 eingehalten werden*
 - f) Nachweis und die Umsetzung der Hangwasserfreistellung auf Grundlage eines Sachverständigen-Gutachten*
 - g) Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes auf Grundlage eines Sachverständigen-Gutachten (verfasst von einem befugten SV)*
 - h) Bereitstellung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbetrachtung (verfasst von einem befugten SV)*
 - i) Nachweis und Umsetzung der inneren Erschließung auf Basis des Bebauungsplanes ...“*

¹ Auszug aus dem rechtskräftigen Wortlaut

§4 KENNZAHLEN

Nachfolgende Kennzahlen sind im Bauverfahren einzuhalten:

(1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)

- a) Die Bebauungsdichte ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.
- b) Bei Grundabtretung, von ca. 194m², für die Errichtung eines Gehsteiges und eines Grünstreifens im Bereich der „KVA Hausmannstätten“ wird die Bebauungsdichte gemäß §3 Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBL. Nr. 51/2023 auf 0,5 – 1,70 festgelegt.

(2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)

Der Bebauungsgrad ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.

(3) GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit maximal 0,6 festgelegt.

(4) GRÜNFLÄCHENFAKTOR

Der Grünflächenfaktor ist mit mindestens 0,4 festgelegt.

§5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) WASSERVERSORGUNG

Nachweis und Umsetzung der gesicherten Wasserversorgung.

(2) ABWASSERVERSORGUNG

Nachweis und Umsetzung der gesicherten Abwasserentsorgung.

(3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- a) Die Einleitung von Oberflächenwässern in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- b) Oberflächenwässer sind an Ort und Stelle auf Basis eines Gesamtkonzeptes zu retentieren.
- c) Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes
- d) Nachweis der Hangwasserfreistellung

(4) ENERGIEVERSORGUNG

- a) Nachweis und Umsetzung der gesicherten Stromversorgung. Diese ist – zum Schutze des Ortsbildes – verkabelt herzustellen.
- b) Es ist ausschließlich die Errichtung von dachintegrierten und dachparallelen Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen zulässig.

§6 VERKEHRSFLÄCHEN

(1) FLIESSENDER VERKEHR

- a) Die Lage der Flächen für den fließenden Verkehr ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b) Die Erschließung hat von der „Fernitzer Straße L371“ über das GST-NR 822/1, KG 63231 Hausmannstätten, bzw. über die „Dorfstraße“ und das GST-NR 825, KG 63231 Hausmannstätten, zu erfolgen.

(2) RUHENDER VERKEHR ²

- a) Der ruhende Verkehr darf ausschließlich auf eigenem Grund lokalisiert werden.
- b) Art der KFZ-Abstellplätze:
 - Ab der Errichtung einer Anzahl von 8 WE pro Bauvorhaben sind diese in einer Tiefgarage zu verorten und/oder ist als Ersatz für oberirdische PKW-Stellplätze ein Angebot an

² Siehe auch Vorgaben des räumlichen Leitbildes, sowie Bestimmungen des §89a Stmk BauG

ergänzenden innovativen und individuellen Mobilitätsservices nachzuweisen: Zustellservices und Lieferboxen, Car Sharing.

- Behinderten Parkplätze sind von der Verpflichtung der Errichtung von Tiefgaragenplätzen ausgenommen
 - Bei der Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen. Bei Pflanzungen von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe nachzuweisen. Die Größe der Pflanzgrube muss dem Wurzelraum des zukünftigen Baumes entsprechen und zwischen 12 – 16 - 24 m³ liegen.
 - Tiefgarageneinfahrten sind aus Gründen des Immissionsschutzes einzuhausen.
- c) Die Lage der Flächen für oberirdische KFZ-Abstellflächen ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.
- d) Die Errichtung von Postzustellboxen, Pylonen und Trafos ist auf den Flächen für ruhenden Verkehr zulässig.

§7 BEBAUUNG

(1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Lage der Baugrenzlinien ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b) Außerhalb der Baugrenzlinien ist das Errichten von oberirdischen baulichen Anlagen mit Ausnahme von Schutzwasserbauten ausgeschlossen.
- c) Für die Einhausung von Tiefgaragen ist eine Überschreitung der Baugrenzlinien zulässig.

(2) BEBAUUNGSWEISE

Im Planungsgebiet ist eine offene Bauungsweise zulässig.

(3) DACHFORM³

Im Planungsgebiet wird das Satteldach in Verbindung mit einem begrünten Flachdach als Dachform festgelegt.

(4) GESCHOSSE

Die Geschoßanzahl für Hauptgebäude wird, wie im Ordnungsplan ersichtlich, mit maximal 3 Vollgeschoßen und 1 Dachgeschoß festgelegt, Kellergeschoße und Tiefgaragen sind zulässig.

(5) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- a) Die Maximalwerte zur Gesamthöhe der Gebäude sind im Ordnungsplan festgelegt. Bezugspunkt: natürliches Gelände.⁴
- b) Max. Gebäudehöhe: 12,00m

(6) FASSADENGESTALTUNG

- a) Glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig, dies gilt auch für Glaselemente.
- b) Im Rahmen der Baueinreichung ist für das Gebäude ein Färbelungskonzept unter Angabe der zur Verwendung vorgesehenen Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.

³ Siehe auch §7 (3)3 Örtliches Entwicklungskonzept, räumliches Leitbild

⁴ Gem. §4 Abs. 46 a) BauG, LGBL Nr. 49/2010 i. d. F. LGBL Nr. 68/2025

§8 FREIFLÄCHEN

(1) FREIFLÄCHEN

- a) Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b) Eine Versiegelung der Freiflächen ist unzulässig.
Ausnahme: Geh und Radwege, gesetzlich notwendige Zufahrten wie z.B. Feuerwehzufahrten.

(2) GELÄNDEGESTALTUNG

- a) Geländeanpassungen sind ausschließlich für die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässern, Schutzwasserbauten und die verkehrstechnische Erschließung zulässig.
- b) Entwässerungsmulden sind naturnah (zumindest mit Stauden und Gräser) zu bepflanzen.

§9 NUTZUNG

Im Planungsgebiet sind alle Nutzungen, die mit der Baulandkategorie „Kerngebiet“ gem. §30 Abs. 1 Z3 StROG 2010, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. 68/2025 kompatibel sind, zulässig.

§10 UMWELTSCHUTZ

(1) LÄRMSCHUTZ

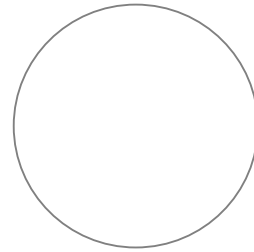
- a) Die Einhaltung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist im Bauverfahren im Sinne OIB-Richtlinie 5 nachzuweisen.
- b) Wesentliche Teile der Freiflächen sind lärmfrei zu stellen.

(2) KLEINKLIMA + PFLANZGEBOT

- a) Zum Schutz vor sommerlicher Erhitzung sind Freiflächen für den Aufenthalt im Freien mit Bäumen zu beschatten.
- b) Bäume sind als heimische, klimaresiliente Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind je 5 oberirdische KFZ-Abstellflächen mit einem Laubbaum zu beschatten. **(Pflanzgebot)**
- d) Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist eine Begleitbegrünung des Gehweges der „Ferntzer Straße L371“ und der „Dorfstraße“ mittels Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten. Die für die Gewährleistung der Sichtweiten erforderlichen Abstände sind hierbei zu beachten. **(Pflanzgebot)**
- e) Auf der festgelegten Fläche für den ruhenden Verkehr und die innere Erschließung ist die Errichtung von Rankgerüsten und Pergolen zur Erreichung des Grünflächenfaktors gestattet.

§11 RECHTSKRAFT

Nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.



Für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Patrick Dörner

Hausmannstätten, am

GZ: HC64_3.02, 16.12.2025

1.2. PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN)

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1. ANLASS UND ZIEL

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Aufschließungsgebietes KG(82), liegt ein Projekt für die Errichtung eines Dienstleistungszentrums vor.

Seitens der Marktgemeinde Hausmannstätten besteht großes Interesse an der Umsetzung dieses Projektes inmitten des Ortszentrums, um den dringenden Bedarf eines Nahversorgers, eines Ärztezentrums und auch an Wohnraum zu decken.

Gleichzeitig soll die Verkehrssituation für den motorisierten Verkehr durch Errichtung eines Kreisverkehrs und für Fußgänger und Radfahrer durch Errichtung eines durch Bäume beschatteten Gehsteiges verbessert werden.

Aufgrund der Größe des Aufschließungsgebietes, der Bedeutung für die Erschließung, der Bedeutung für das Straßen- und Ortsbild (Sichtachse zur Kirche!) und der angestrebten Stärkung des Ortskernes ist ein Bebauungsplan -Erfordernis festgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Antrag ALPHA & OMEGA Vermögensverwaltungs GmbH in Hausmannstätten erstellt. Grundlage bildet das von Planungsbüro Mittendrein GmbH, St. Margarethen a.d. Raab, ausgearbeitete Projekt „Wohn- & Gewerbepark Hausmannstätten, Errichtung einer Wohnhausanlage“.

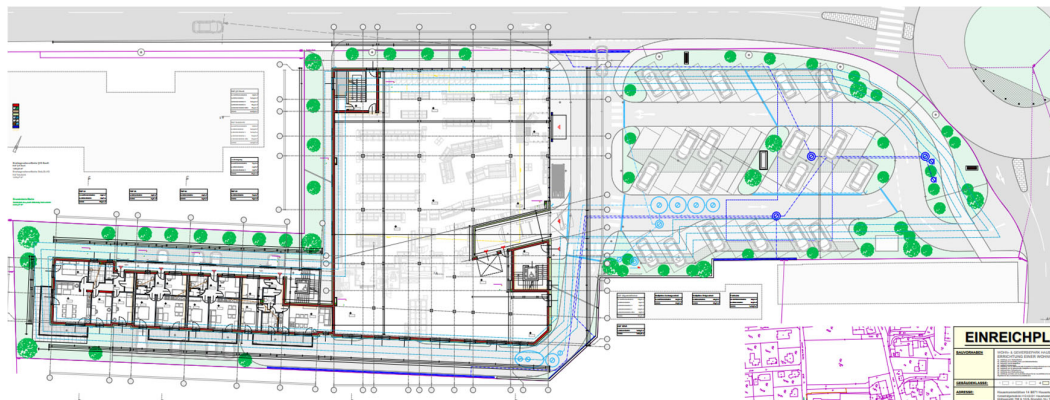


Abb. 1: Einreichprojekt „Wohn- & Gewerbepark Hausmannstätten, Errichtung einer Wohnhausanlage“, verfasst vom Planungsbüro Mittendrein GmbH vom 22.12.2025, Projekt Nr.: M407, HMS14, übermittelt vom Planungsbüro Mittendrein GmbH per Mail, am 08.01.2026

2.2. GRUNDLAGEN

(1) RECHTSGRUNDLAGE

- Stmk. Raumordnungsgesetz
Stammfassung: LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. 68/2025
- Bebauungsdichteverordnung LGBl. 51/2023
- Stmk. Baugesetz
Stammfassung: LGBl. Nr. 59/1995 i.d.F. 68/2025
- Verordnung des Gemeinderates zum Grünflächenfaktor und Grad der Bodenversiegelung

Im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit wird das Verfahren laut § 40 Abs. 6 Z 2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. 68/2025, durchgeführt.

2.3. VERORDNUNGEN DER MARKTGEMEINDE

(1) RÄUMLICHES LEITBILD, PERIODE 5.0

„...TYPOLOGIE 3 „ZENTRUMSBEREICH (ORTSZENTRUM)“

CHARAKTERISTIK: (Semi-)Urbane Bebauungsstruktur mit bäuerlichem Kern, gekuppelte und/oder geschlossene Bauweise, hohe Nutzungsvielfalt, gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Ziele: ERHALT UND AUSBAU DER NUTZUNGSVIELFALT und WEITERENTWICKLUNG EINES LEBENDIGEN ORTSKERNES

Planungsrichtwerte:

- Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Straßenmöblierung und einer grünen Infrastruktur.
- Das Freihalten, für das Ortsbild, prägenden Sichtachsen gemäß Beilage B5 (siehe Beilagen).
- Fortführung der straßenraumbegleitenden geschlossenen Bauweise längs der Haupteinfahrtsstraßen ist fortzuführen und bei Baulücken – mit Ausnahme der steilen Böschungen zu ergänzen.
- Reduzierung bzw. Harmonisierung von Werbeanlagen im Straßenbild.
- Errichtung von maximal 3 oberirdische Geschosse plus ausbaufähigem Dachgeschoss.
- Angestrebte Dachformen sind in der Karte B2 (siehe Beilagen) zu entnehmen. ...“

Diesen Anforderungen wird wie folgt entsprochen:

- Neuerrichtung des Gehweges mit Trenngrünstreifen und schattenspendenden Bäumen
- Keine Baugrenzl意思 in der Sichtachse zur Kirche
- Das Gebäude bildet den Abschluss der südseitigen Bebauung längs der Fernitzerstraße und umschließt L-förmig das westlich anschließende Gebäude. Damit wird den Zielsetzungen einer bodensparenden dichten Bebauung im Ortskern entsprochen,
- Diesem Punkt wird im projektbezogenen Bauverfahren Rechnung zu tragen sein
- Die angestrebte Geschosshöhe wird eingehalten

- Die Dachform Satteldach wird das Straßenbild prägen. Südseitig sind begrünte Flachdächer vorgesehen, die jedoch das Straßenbild nicht beeinflussen werden. Die Dachlandschaft wurde mit dem Ortsbild SV unter Beachtung der Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes entsprochen.

(2) FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PERIODE 4.0

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, VF 4.42 sind gegenständliche Flächen als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Kerngebiet“ KG (82) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen und für GST-NR .26, KG 63231 Hausmannstätten, ist eine Bebauungsfrist festgelegt.

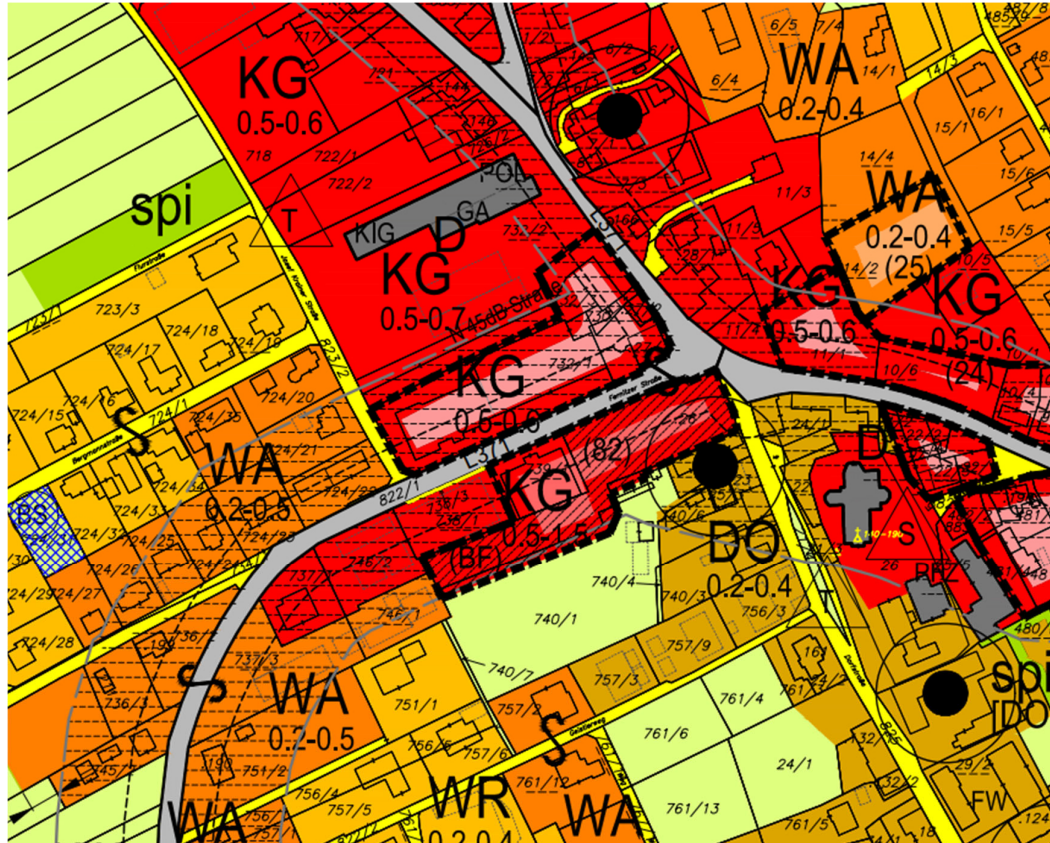


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, VF: 4.42

(3) VERORDNUNG GRÜNFLÄCHENFAKTOR UND GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

Der Grünflächenfaktor beträgt mindestens 0,4 für Typologie 3 Zentrumsbereich, der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit 0,6 festgelegt.

(4) SACHBEREICHSKONZEPT ENERGIE (SKE), VF 1.05

Im Sachbereichskonzept Energie (SKE) wird ein Anschluss an ein Nahwärmenetz angestrebt.

2.4. EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN

- (1) DKM, hergestellt mit Medix5, BEV, am, 16.12.2024
von Heigl Consulting ZT GmbH
- (2) Kreisverkehrprojekt KVA Hausmannstätten – Ausführungsprojekt 2024, verfasst von intergal Ziviltechniker GmbH vom 24.10.2024, Planzeichen: ABT16-583992/2023, übermittelt von der Marktgemeinde Hausmannstätten per E-Mail, am 14.02.2025
- (3) Maßnahmenkonzept Hangwasser „HMS14: Hausmannstätten Mitte, Grundstücke 739/1 und .26KG 63231 Hausmannstätten“, verfasst von Lugitsch&Partner Ziviltechniker GmbH vom 07.10.2025, GZ: 224006, übermittelt von Lugitsch&Partner Ziviltechniker GmbH per Mail am 20.10.2025
- (4) Geologisch-hydrologischer Bericht „GGB-Alpha Omega“ inkl. Plan, verfasst von Geologiebüro Stefan Oswald, MSc. E.U – Ingenieurbüro für Erdwissenschaften vom 20.10.2025, Gutachten Nr. P-067-HB01, übermittelt vom Planungsbüro Mittendrein GmbH per Mail, am 24.10.2025
- (5) Einreichprojekt „Wohn- & Gewerbepark Hausmannstätten, Errichtung einer Wohnhausanlage“, verfasst vom Planungsbüro Mittendrein GmbH vom 22.12.2025, Projekt Nr.: M407, HMS14, übermittelt vom Planungsbüro Mittendrein GmbH per Mail, am 08.01.2026

➤ Die externen Unterlagen sind den Beilagen zu entnehmen.

2.5. BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

(1) LAGE IN DER GEMEINDE

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Marktgemeinde Hausmannstätten, direkt an der L371 „Ferntitzer Straße“. Diese zentrale Lage macht das Gebiet sowohl für Einheimische als auch für Gäste aus umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Die „Ferntitzer Straße“ ist eine wichtige Verkehrsader. In der direkten Umgebung befinden sich diverse Nahversorger, Dienstleister, Gemeindeamt, Polizei, Lagerhaus, Fahrschule, sonstige öffentliche Einrichtungen, Kirche und gastronomische Betriebe aber auch Wohngebäude, was den Standort zusätzlich aufwertet.



Abb. 3: Orthofoto (Quelle GIS Stmk.)

(2) TOPOGRAFISCHE SITUATION

Das Gelände weist Mittig einen Höhengsprung auf und wird derzeit teilweise als Gewerbefläche, Parkplatz und Grünraum bzw. Acker und/oder Wiese genutzt.

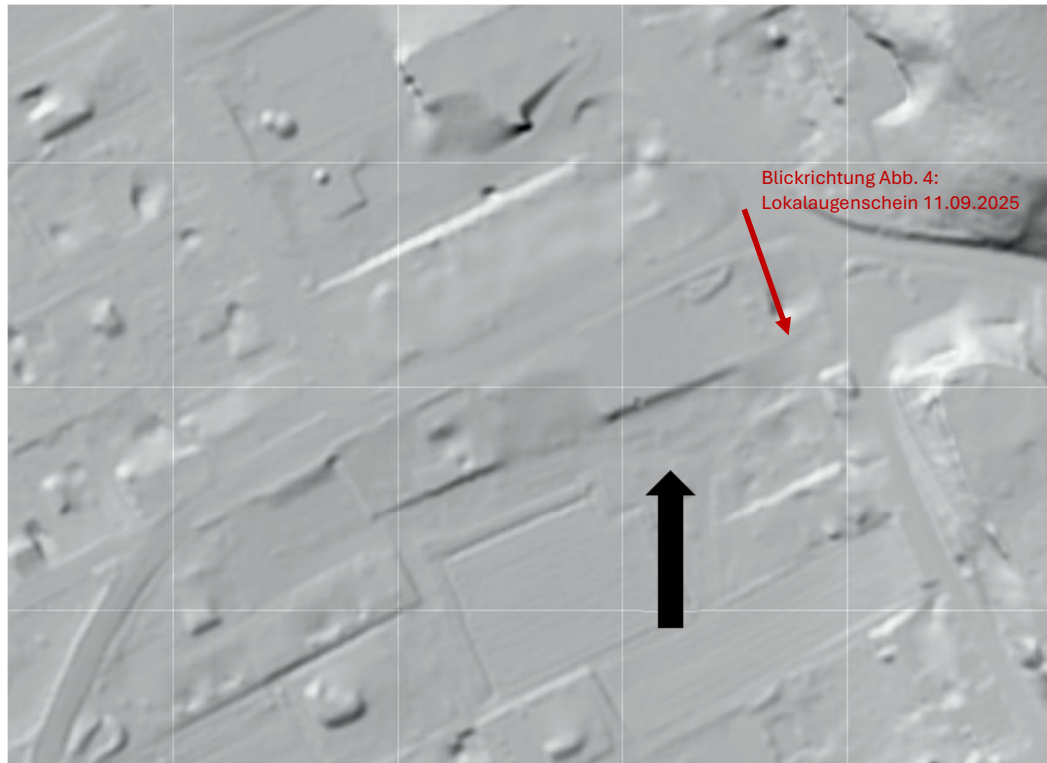


Abb. 4: Schummerung (Quelle GIS Stmk.)



Abb. 5: Lokalausgleich 11.09.2025 (Quelle: Heigl Consulting ZT GmbH)

(3) GEBIETSCHARAKTER

Das Planungsgebiet liegt an einem für das Ortsbild besonders wichtigen Kreuzung und ist derzeit durch das Lagerhaus nördlich der Landesstraße L371“Fernitzer Straße“ und die Gebäude südlich der Landesstraße beeinträchtigt. Das Dienstleistungszentrum und die Neugestaltung der Straßenkreuzung werden erheblich zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes beitragen. Durch die festgelegten Baugrenzlinien bleibt der Blick auf die Kirche von Westen weiterhin gesichert.

(4) INFRASTRUKTUR

Die äußere Erschließung des Baugebietes ist vorhanden, sodass für die Marktgemeinde kein Handlungsbedarf besteht. Für die innere Erschließung sind die Grundeigentümer zuständig.

2.6. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG

(1) PLANUNGSZIEL

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Entwicklung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebietes anhand nachstehender Kriterien:

- Eines sparsamen Flächenverbrauches
- Einer wirtschaftlichen Aufschließung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Unter sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz von erneuerbaren Energieträgern
- Stärkung der Funktionsfähigkeit der Marktgemeinde (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Präzisierung der Festlegungen und Ziele des Räumlichen Leitbildes und der Verordnungen der Marktgemeinde.

ZU §2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst das Aufschließungsgebiet 82 lt. Flächenwidmungsplan, VF: 4.42

ZU §3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Aufschließungserfordernisse

Die Abwasserentsorgung, die Wasserversorgung, sowie die Stromversorgung sind durch den Anschluss an die bestehenden örtlichen Netze bereits sichergestellt. Sollte ein Betrieb oder eine Praxis besondere Anforderungen haben, müssen diese im Bauverfahren auf ihre Anschlusseignung geprüft werden.

ZU §4 KENNZAHLEN

(1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)

Es erfolgt eine vom Flächenwidmungsplan abweichende Festlegung der Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 auf 0,5 – 1,7. Dies erfolgt, da im Zuge des Baues der „KVA Hausmannstätten“ eine Grundfläche von 260m² (siehe Beilagen) abgetreten wurde. Weiters sollen im Zuge der Bebauungsplanung 194m² Grundfläche zur Errichtung eines Gehsteiges und eines Grünstreifens im Bereich der „KVA Hausmannstätten“ abgetreten werden.

Sollte durch die Grundabtretungen eine weitere Übertretung der ausgewiesenen Spannweite der Bebauungsdichte (BBD) erforderlich werden, kann die Bebauungsdichte (BBD) überschritten werden, jedoch nicht über die ohne Grundabtretung als bewilligt anzusehende Bruttogeschoßfläche hinaus.

(2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)

Der BBG ist mit maximal 0,6 festgelegt. Damit werden ausreichend Flächen für die Manipulation und den ruhenden Verkehr erhalten.

(3) GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

Es handelt sich um eine Übernahme aus der Verordnung der Marktgemeinde

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad ist mit 0,6 festgelegt und entspricht der Zielsetzung der Marktgemeinde Hausmannstätten. Dieser Versiegelungsgrad soll eine zeitgenössische Planung, im Sinne einer Rücksichtnahme auf das Kleinklima und Implementierung einer Grünen Infrastruktur forcieren und eine unnötige Versiegelung von Flächen unterbinden.

(4) GRÜNFLÄCHENFAKTOR

Es handelt sich um eine Übernahme aus der Verordnung der Marktgemeinde.

Der Grünflächenfaktor ist aktuell das wichtigste Planungsinstrument um die Resilienz der Marktgemeinde gegenüber dem Klimawandel und der daraus resultierenden unvermeidlichen Überhitzung zu verbessern. Mit dem Grünflächenfaktor soll der hohe Grünanteil der Marktgemeinde erhalten werden.

ZU §5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) WASSERVERSORGUNG

- a) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das zuständige Wasserversorgungsnetz.

(2) ABWASSERVERSORGUNG

- a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das zuständige Abwasserentsorgungsnetz.

(3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- a) Bei der Berechnung der Sickeranlagen sind nachstehende Regelwerke zu beachten:
 - „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, Graz, August 2017
 - ÖWAV-Regelblatt 45 „Oberflächenentwässerung durch Versickerung in den Untergrund“
 - ÖNORMEN
 - Als Grundlage zur Bemessung ist ein **20-Jähriges** Regenereignis heranzuziehen.

- Dachwässer sind punktuell über Sickerschächte oder Sickerkörper in den sickerefähigen Untergrund zu leiten.
- Eine Berechnung über die ausreichende Dimensionierung der Sickeranlagen ist der Baueinreichung beizulegen.
- Bei der Planung der Retentions- bzw. Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass zwischen der Unterkante der Retentions- bzw. Versickerungsanlagen dem maßgebenden Grundwasserspiegel ein Abstand von 1,0 m eingehalten werden muss.

HINWEIS: Grundlage des Bebauungsplanes bildet das Maßnahmenkonzept Hangwasser „HMS14: Hausmannstätten Mitte, Grundstücke 739/1 und .26KG 63231 Hausmannstätten“, verfasst von Lugitsch&Partner Ziviltechniker und der Geologisch-hydrologischer Bericht „GGB-Alpha Omega“ inkl. Plan, verfasst von Geologiebüro Stefan Oswald, MSc. E.U – Ingenieurbüro für Erdwissenschaften (siehe Beilagen)

(4) ENERGIEVERSORGUNG

Die Festlegungen wurden aus dem Sachbereichskonzept Energie (SKE) abgeleitet.

ZU §6 VERKEHRSFLÄCHEN

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Norden über die „Ferntzer Straße L371“, wobei hier Einfahrt und Ausfahrt möglich ist. Die äußere Erschließung über die „Dorfstraße“ ermöglicht nur die Einfahrt. Ein so entstehendes Einbahnsystem soll die Lenkung des Verkehrs verbessern.

Die Zufahrt zur Tiefgarage muss innerhalb der Fläche für ruhenden Verkehr, Innere Erschließung – Teilbegrünt geplant werden. Die Tiefgarageneinfahrt ist aus Gründen des Lärmschutzes einzuhausen.

Entlang der „Dorfstraße“, innerhalb der Abtretungsfläche, in Richtung Norden wurde ein öffentlicher Gehweg festgelegt, in Abstimmung mit der „KVA Hausmannstätten“.

Entlang der Ostgrenze des GST-NR 739/1, KG 63231 Hausmannstätten, wurde ein halböffentlicher Gehweg festgelegt, welcher den fußläufigen Zugang zur geplanten Bebauung ermöglichen soll, ohne die Fläche für den fließenden Verkehr queren zu müssen.

ZU §7 BEBAUUNG

(1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Die Baugrenzlinien ermöglichen den Architekten einen Gestaltungsspielraum, ohne jedoch die angestrebten Freiflächen beschränken zu können.
- b) Außerhalb der Baugrenzlinien ist das Errichten von baulichen Anlagen nicht zulässig. Diese Regelung dient dazu, eine geordnete Bebauung zu sichern, größere Nebengebäude zu vermeiden und einer „Verhüttelung“ sowie einer inhomogenen Gestaltung des Gebietes entgegenzuwirken. Zudem sollen wertvolle Freiflächen erhalten bleiben.

(2) BEBAUUNGSWEISE

Die Bebauungsweise wurde entsprechend der umgebenden Bebauung bzw. dem Gebietscharakter festgelegt. Ziel ist es einen harmonischen Übergang zwischen der großvolumigen Bebauung im Norden (Gewerbebauten/Mehrfamilienhäuser) entlang der „Ferntzer Straße L371“ und der kleinteiligeren Bebauung (Einfamilienhäuser) im Süden und Osten zu schaffen.

(3) DACHFORMEN

Die zulässigen Dachformen sind aus der Bestandsaufnahme und dem Räumlichen Leitbild abgeleitet.

(4) GESCHOSSE

Die zulässige Anzahl der oberirdischen Geschosse ist aus dem Räumlichen Leitbild abgeleitet.

(5) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wurde aus dem Bestand in der Nachbarschaft abgeleitet in Abstimmung mit dem Ortsbildsachverständigen.

(6) FASSADENGESTALTUNG

Die Gestaltung der Fassade ist mit der umgebenden Bebauung in Abstimmung zu bringen. Grelle Farben lassen das Gebäude zu sehr aus dem Straßenbild hervortreten ebenso wie die Verwendung von glänzenden Oberflächen für Dächer und Fassaden. Erdige gedämpfte Töne oder Grautöne hingegen harmonisieren mit dem Straßenbild. Weiß kann durchaus auch verwendet werden, jedoch sollte grundsätzlich kein zu starker Kontrast zur bebauten oder unbebauten Umgebung entstehen.

ZU §8 FREIFLÄCHEN

- a) Es wird im Bauverfahren zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen zu unterscheiden sein.

Das Pflanzgebot ist in Verbindung mit dem **Grünflächenfaktor** umzusetzen. Es wurde auf die exakte Festlegung von Baumsituierungen und Hecken innerhalb der Fläche für ruhenden Verkehr, innere Erschließung – Teilbegrünt verzichtet. Der Grünflächenfaktor ermöglicht eine Gestaltungsfreiheit, darf aber nicht unterschritten werden.

- b) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit nachstehenden Angaben vorzulegen:
Bereiche unterirdischer Einbauten, künftiger Baum- und anderer Vegetationsbestand, Versiegelung, Lage der Leitungen, Lage von Luftwärmepumpen etc.

Gründächer- und Fassaden - Pflege und Kontrolle:

Es ist eine dauerhafte Pflege und Kontrolle sicher zu stellen.

Bei Sichtkontrollen ist nach dem Muster ÖNORM ein Formblatt auszufüllen und der Baupolizei nach Aufforderung vorzulegen.

ZU §9 NUTZUNG

Die Marktgemeinde strebt eine Nutzungsvielfalt an, die durch die Baulandkategorie Kerngebiet KG lt. §30 Abs. 1 Z3 StROG 2010, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. 68/2025 ermöglicht wird.

ZU §10 UMWELTSCHUTZ

(1) GERUCH

Das Planungsgebiet liegt im Emissionsbereich tierhaltender Betriebe. Wohnnutzungen liegen jedoch außerhalb der Schwellenwerte der Jahresgeruchstunden für betriebsfremde Wohneinheiten.

(2) LÄRMSCHUTZ

Die Immissionsgrenzwerte lt. ÖNORM S 5021 bzw. OIB sind einzuhalten und der Nachweis der Einhaltung ist im Bauverfahren vorzulegen.

Der Parkplatz ist nur für die Geschäftszeiten vorgesehen, sodass mit keinen nächtlichen Lärmbelastungen zu rechnen ist.

(3) KLEINKLIMA

Die Einhaltung des Grünflächenfaktors ist im Bauverfahren gem. der Verordnung der Marktgemeinde nachzuweisen. Bei Unterschreitungen im Bereich der Typologie 3 „ZENTRUMSBEREICH (ORTSZENTRUM)“ ist ein Gutachten des Ortsbilsachverständigen vorzulegen.

Im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr, der Gestaltung der Verkehrsflächen gibt es Pflanzgebote, deren Umsetzung im Bauverfahren in den Einreichplänen nachzuweisen ist.

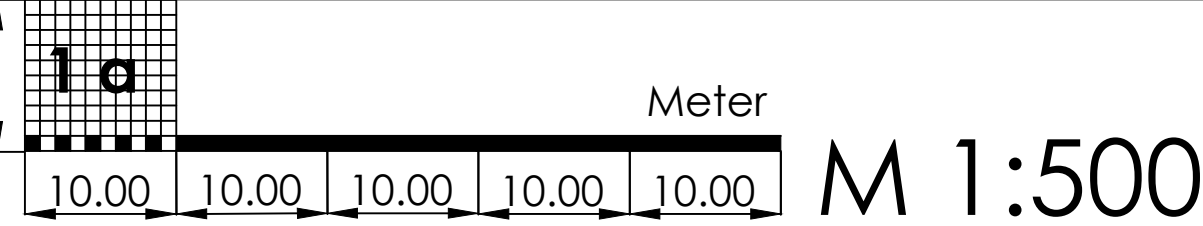
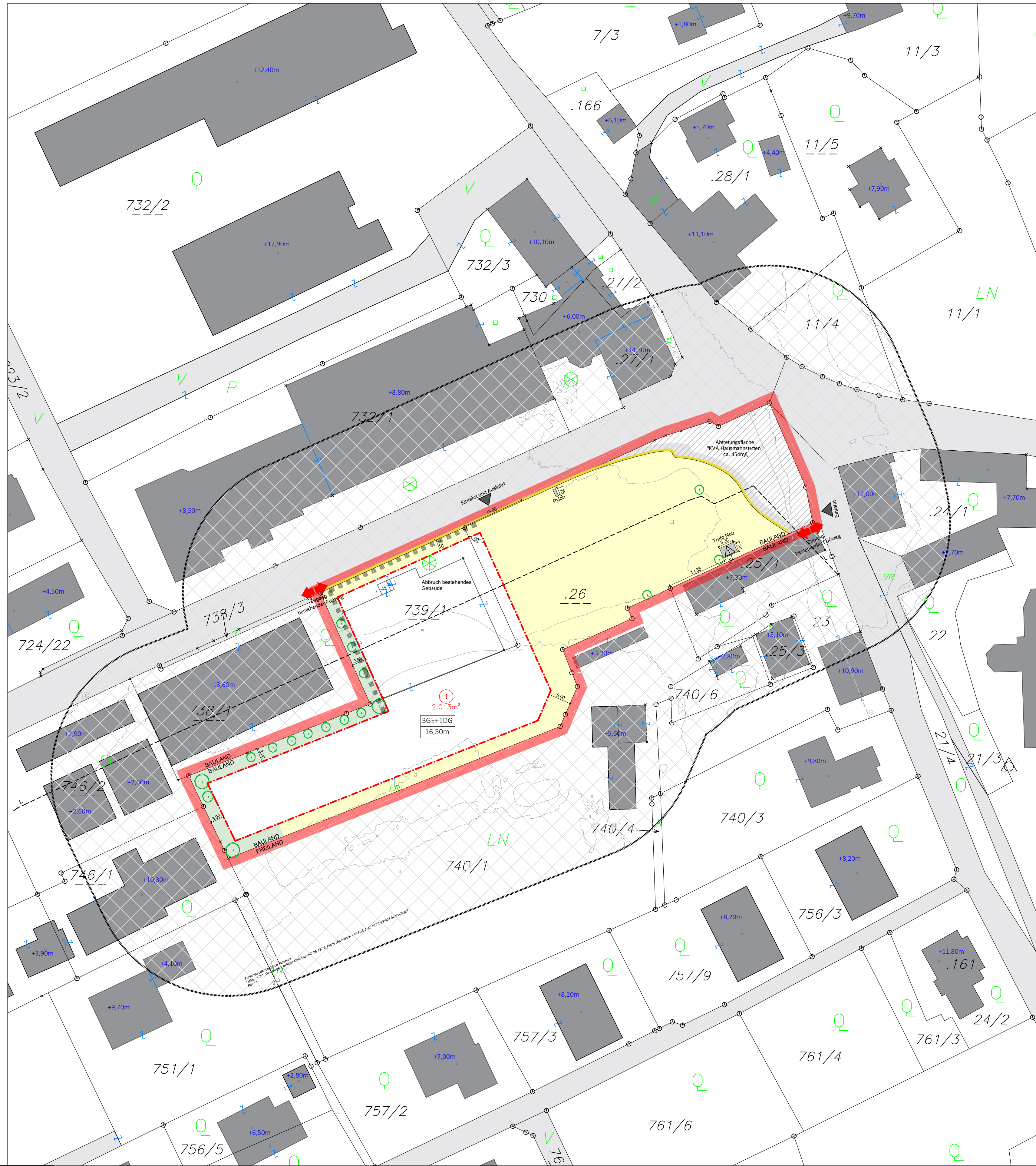
HINWEIS: Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Sanierungsgebiet LUFT. Aus diesem Grund dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die zu einer Verschlechterung der Luftqualität in diesem Raum führen. Die Festlegungen dienen zur Sicherung der Lebensqualität und auch zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

ZU §11 RECHTSKRAFT

Im Planungsgebiet sind Bebauungsfristen festgelegt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnt die Bebauungsfrist.

3. BEILAGEN

VERORDNUNGSPLAN M 1:500



ORTHOFOTO

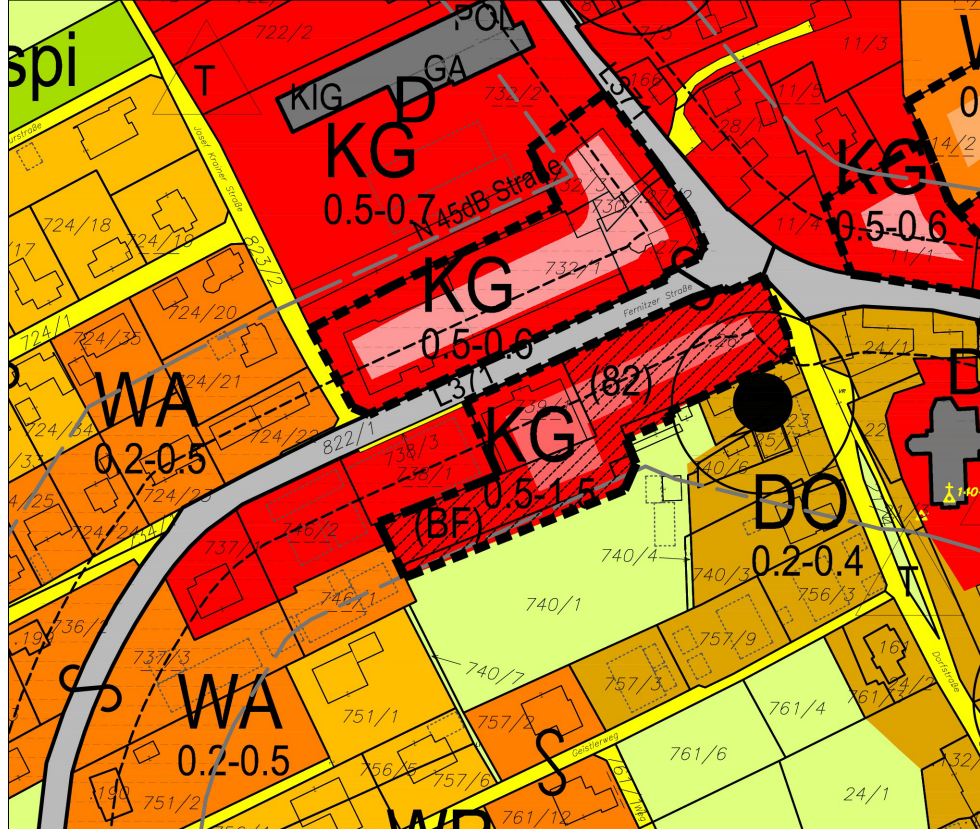
M 1:2500 (lt. GIS- Abfrage)



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

M 1:5.000

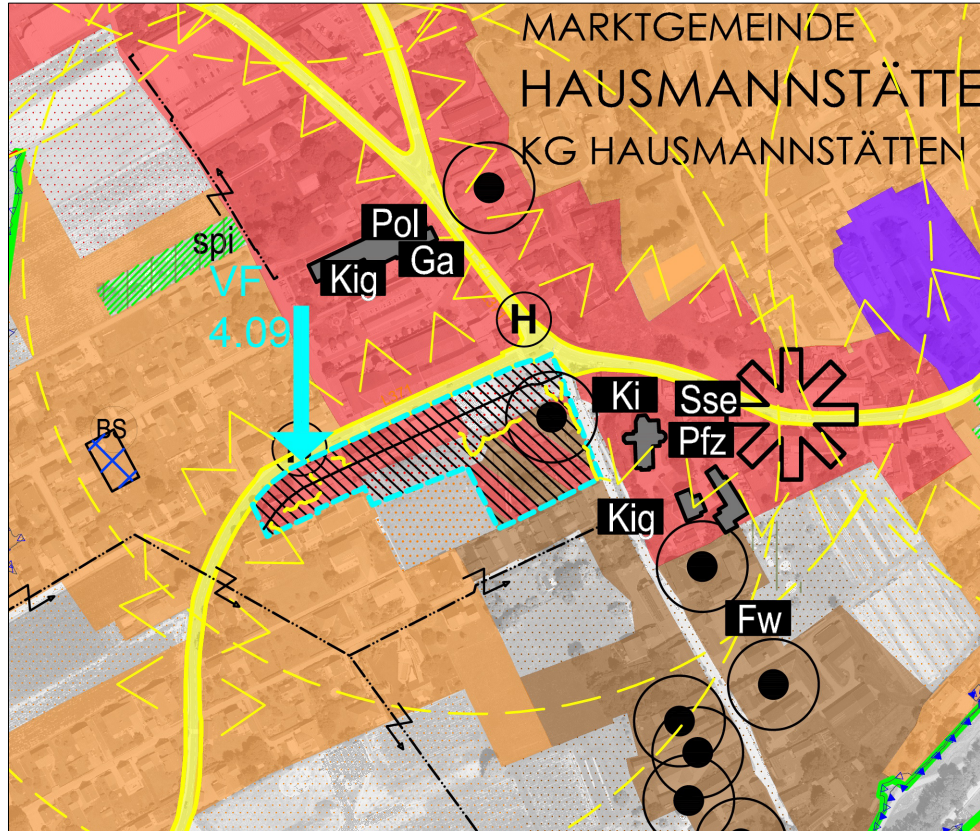
VF: 4.42



ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

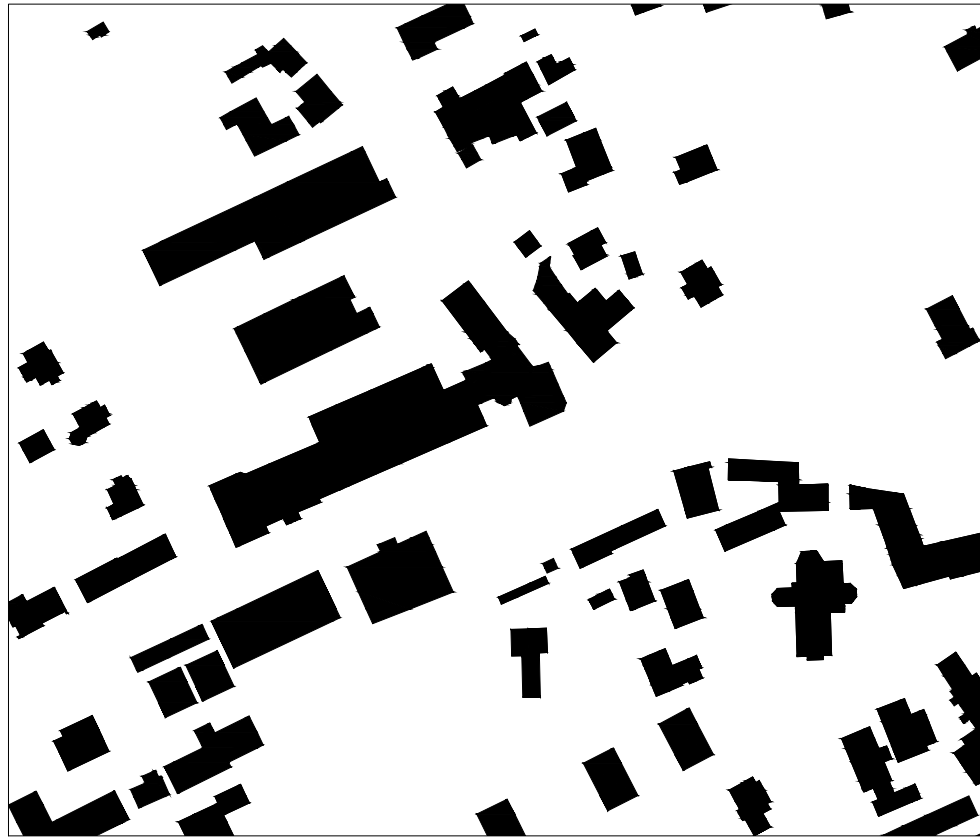
M 1:5.000

VF: 4.09



SCHWARZPLAN

M 1:2500



LEGENDE



NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietsausweisung	Bebauungsgrad (BdG)	Bebauungsdichte (BdD)	Grad der Bodenversiegelung	Bebauungsweise (BW)	max. oberirdische Geschosse
Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet KG (S2)	Max. 0,6	Min. 0,5	Max. 1,7	Max. 0,6	offen 30G + 1DG

MARKTGEMEINDE HAUSMANNSTÄTTE

Bebauungsplan
"Dienstleistungszentrum (Spar)"
B30

ANHÖRUNG

KATASTRALGEMEINDE: KG: 63231 / Hausmannstatten
GST-NR./Suchgrundstücke: .26, 739/1
MASZSTAB: 1:500
PLANGRUNDLAGEN: DKM, Abfrage von medix5 vom 16.12.2025

FÜR DEN GEMEINDERAT
DER BÜRGERMEISTER:

vom Bürgermeister verlag am 18.12.2025
Antragszeitraum: 12.01.2026 - 26.01.2026
beschlossen vom Gemeinderat am



Hausmannstätten, am

UNTERSCHRIFT:
Herr Bürgermeister Patrick Dörner

DIE LANDESREGIERUNG:

Genehmigungsvermerk der
Steiermärkischen Landesregierung:
vom:
Zi:



PLANVERFASSER

Graz, am

HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Architekt DI Theresia Heigl Tötsch
Raumplanung - Architektur - Umwelt - Management
Hugo-Wolf-Gasse 7, 8010 Graz, Tel. (0316)32 14 81
Fax DW-15, e-mail: office@heigl-consulting.at
www.heigl-consulting.at



UNTERSCHRIFT:
Frau Arch. DI Theresia Heigl Tötsch

HEIGL CONSULTING ZT GMBH						GEMEINDERATS- BESCHLUSS		LANDESREGIERUNGS- BESCHIED	
Plannr.	Gez.:	Gepr.:	Gef.:	GZ	Plandatum	GZ	Datum	GZ	Datum
1.00	Go	Tö	Tö	HC64_303	16.12.2025				