



Gemeinde Werndorf

Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 5.18
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 68/2025.
Öffentliche Urkunde gemäß § 15 iVm § 3 Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 50/2025.

„Gartlergründe - Chronos“

Anhörung

Stand der Ausfertigung: 04.11.2025

GZ: 24 ÄV WE 022

Bearb.: AA/JS/AP/EH

P:\Gemeinden\Werndorf\Änderungsverfahren\24 ÄV WE 022 FWP 5.18 Chronos - Krajina Bau\03 Entwurf\20251104 24 ÄV WE 022 AP
Gartlergründe - Chronos.docx



ANKO ZT GmbH | DI Andreas Ankowitsch | Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker | Mariahilferstraße 20, 8020 Graz
0316 207 008 0 | www.anko.at | office@anko.at | UID Nr.: ATU72954957
Firmenbuchnummer: FN 483704 f | Gerichtsstand: Graz



Gemeinde Werndorf

Flächenwidmungsplan-Änderung Verfahrensfall Nr. 5.18 „Gartlergründe - Chronos“

Ananhörung

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl.
Nr. 68/2025.

von

bis

Einladung zur Ananhörung (Kundmachung)

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl.
Nr. 68/2025.

Datum:

GZ:

Gemeinderatsbeschluss

gemäß § 39 (1) i.V. § 38 (6) Stmk. ROG 2022, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl.
Nr. 68/2025.

Datum:

GZ:

Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl.
Nr. 68/2025 i.V. § 92 (1) Stmk. GemO 1967, LGBl. Nr. 115/1967 idF. LGBl.
Nr. 68/2025

Datum:

Rechtskraft

mit

Verordnungsprüfung durch die

Steiermärkische Landesregierung, ABT 13

gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967

Datum:

GZ:

Der Bürgermeister:

Alexander Ernst, BA

Planverfasser:**ANKO ZT GmbH**

DI ANDREAS ANKOWITSCH

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Mariahilferstraße 20, 8020 Graz

www.anko.at

Gemeinde Werndorf, am:

GZ:

Graz, am 04.11.2025

GZ: 24 ÄV WE 022

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser	1
§ 2	Geplante Änderungen	1
§ 3	Rechtskraft	1
	IST - Darstellung Flächenwidmungsplan	2
	SOLL - Darstellung Flächenwidmungsplan	3
	IST - Darstellung BLZO	4
	SOLL - Darstellung BLZO	5
	Erläuterungsbericht	6
1.	Rechtssituation / Ausgangslage	6
2.	Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 Stmk. ROG 2010	8
3.	Umwelterheblichkeitsprüfung	8
4.	Begründungen/Erläuterungen	9
5.	Beilagen	10

Abbildungsverzeichnis

Abb 1	Orthofoto und Kataster, Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 28.06.2024, unmaßstäblich.	6
Abb 2	Ausschnitt aus dem geltenden 5. Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.	7
Abb 3	Auszug aus dem geltenden 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.	7
Abb 4	Ablaufschema Umweltprüfungserfordernis gemäß dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, herausgegeben von der ehemaligen FA 13B (nunmehr ABT13), Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.	8

Abkürzungsverzeichnis

BBPl	Bebauungsplan
BGBI	Bundesgesetzblatt
FWP	Flächenwidmungsplan
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBI	Landesgesetzblatt
lit.	Litera
Nr.	Nummer
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
Stmk. BauG 1995	Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBI. Nr. 59/1995 idF LGBI. Nr. 68/2025
Stmk. Gemeindeordnung 1967	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, LGBI. Nr. 115/1967 idF LGBI. Nr. 68/2025
Stmk. LStVG 1964	Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 LGBI. Nr. 154/1964 idF LGBI. Nr. 68/2025
Stmk. ROG 2010	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 68/2025
Teilfl	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
vgl	vergleiche
Z	Ziffer/Zahl

Wortlaut

Verordnungsentwurf der Vereinfachten Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 5.18 mit der Bezeichnung „Gartlergründe - Chronos“, samt Rechtsplan gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010. Das erforderliche Anhörungsverfahren gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010 findet in der Zeit von _____ bis _____ statt.

§ 1 Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser

Das Planwerk (Stand: 04.11.2025) (Ist-/Soll-Darstellungen im Maßstab 1:2.500), verfasst von der ANKO ZT GmbH, basiert auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 der Gemeinde Werndorf (Maßstab M 1:5.000, Verfasser: ehem. Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 215FR10), bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich der Planänderung dar.

§ 2 Geplante Änderungen

- (1) Die zuk. Grdst. Nr. 646/N1, 646/N2, 646/N3, 646/N4 und 646/2, KG 63292 Werndorf¹, im Flächenausmaß von ca. 2.459 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), sollen statt bisher Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet (WR, 0,2-0,4) und Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA, 0,2-0,6) zukünftig als Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr gemäß § 32 (1) Stmk. ROG 2010 festgelegt werden.
- (2) Für das unter § 2 (1) des gegenständlichen Wortlautes festgelegte Gebiet erfolgt eine bestimmungsgemäße Anpassung des Bebauungsplanzonierungsplanes:
Der im Bebauungsplanzonierungsplan Nr. 5.00 verzeichnete rechtswirksame Bebauungsplan mit der Nr. B14a² wurde bereits in der Vergangenheit durch den rechtswirksamen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gartlergründe – Chronos“³ abgelöst und soll dieser Bebauungsplan nunmehr im Sinne der gegenständlichen FWP-Änderung (Festlegung einer Verkehrsfläche gem. § 32 Stmk. ROG 2010) ergänzend angepasst werden. In diesem Sinne wird der rechtswirksame Bebauungsplan „Gartlergründe -Chronos“ mit der Nr. B17 mit dem Atribut „a“ für anpassungswürdig verzeichnet [B17a].

§ 3 Rechtskraft

Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Der Bürgermeister

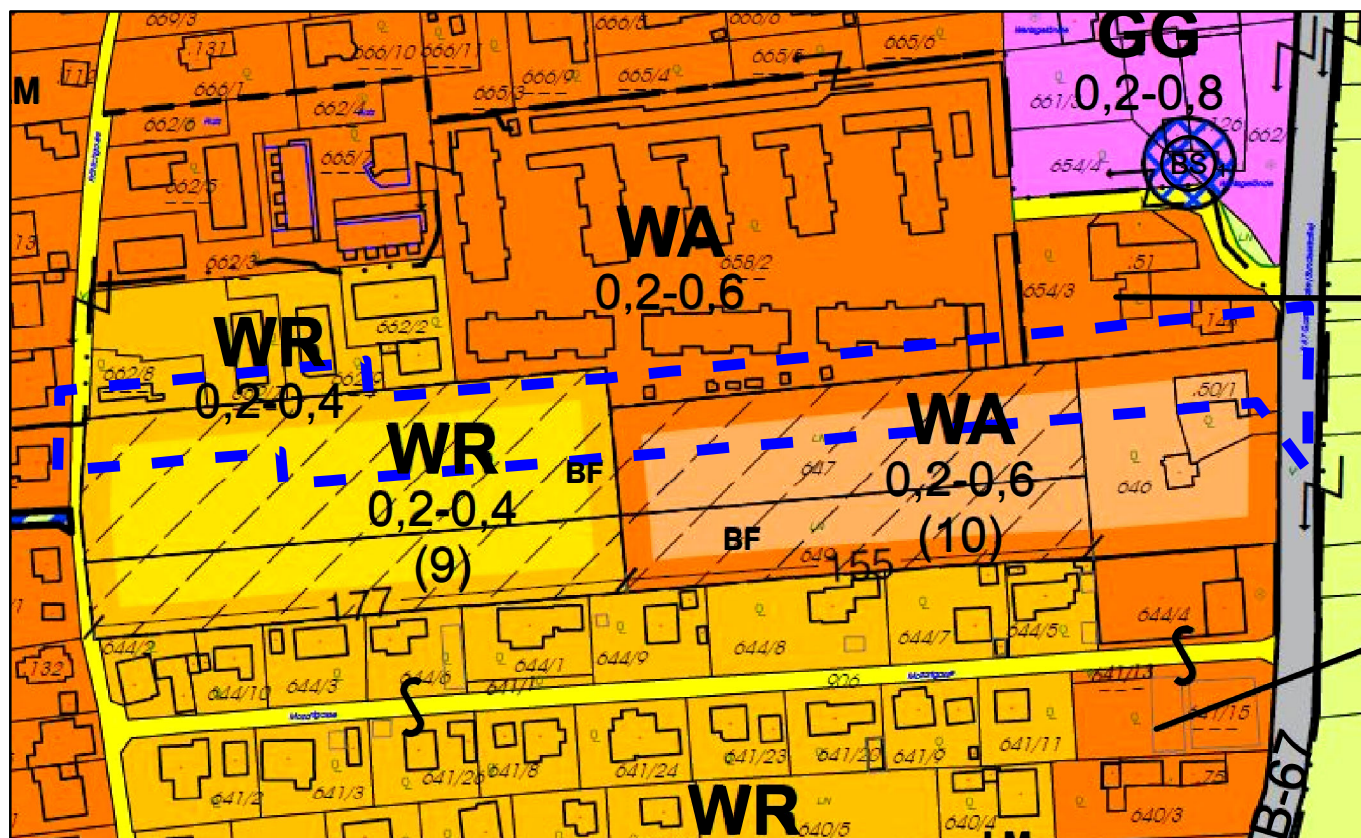
Alexander Ernst, BA

1 Grundlage: Vermessungsplan der Vermessung Kukuvec ZT GmbH vom 13.08.2025, GZ: 19573/25-W.

2 Teilbebauungsplan „Ennstaler“, GZ: 4595 06/9005, Verfasser: Arch. DI Ing. Dietmar Prietl, Rechtskraft mit 19.12.1991.

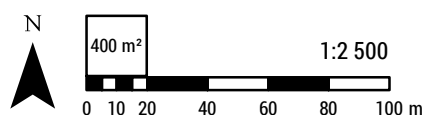
3 Verfasser: Pumpernig und Partner ZT GmbH, GZ: 188BN12, Stand: 14.12.2016, Rechtskraft mit 03.01.2017.

IST - Darstellung

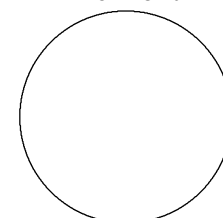


Legende

	Geltungsbereich
	Grundstücksgrenzen
	WA Bauland - Allgemeines Wohngebiet
	WR Bauland - Reines Wohngebiet
	GG Bauland - Gewerbegebiet
	Aufschließungsgebiet- Allgemeines Wohngebiet
	Aufschließungsgebiet- Reines Wohngebiet
	Verkehrsflächen für fließenden Verkehr
	LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
	mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte
	Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
	B-67 Landesstraßen B-67
	Teilungsentwurf der TZ GmbH Vermessung Huber; GZ: 7412-T2 Entwurf (Stand 2021-12-10)
	Hochspannungserdkabel (20kV)
	Gebietszusammenhang über Trennelemente hinweg

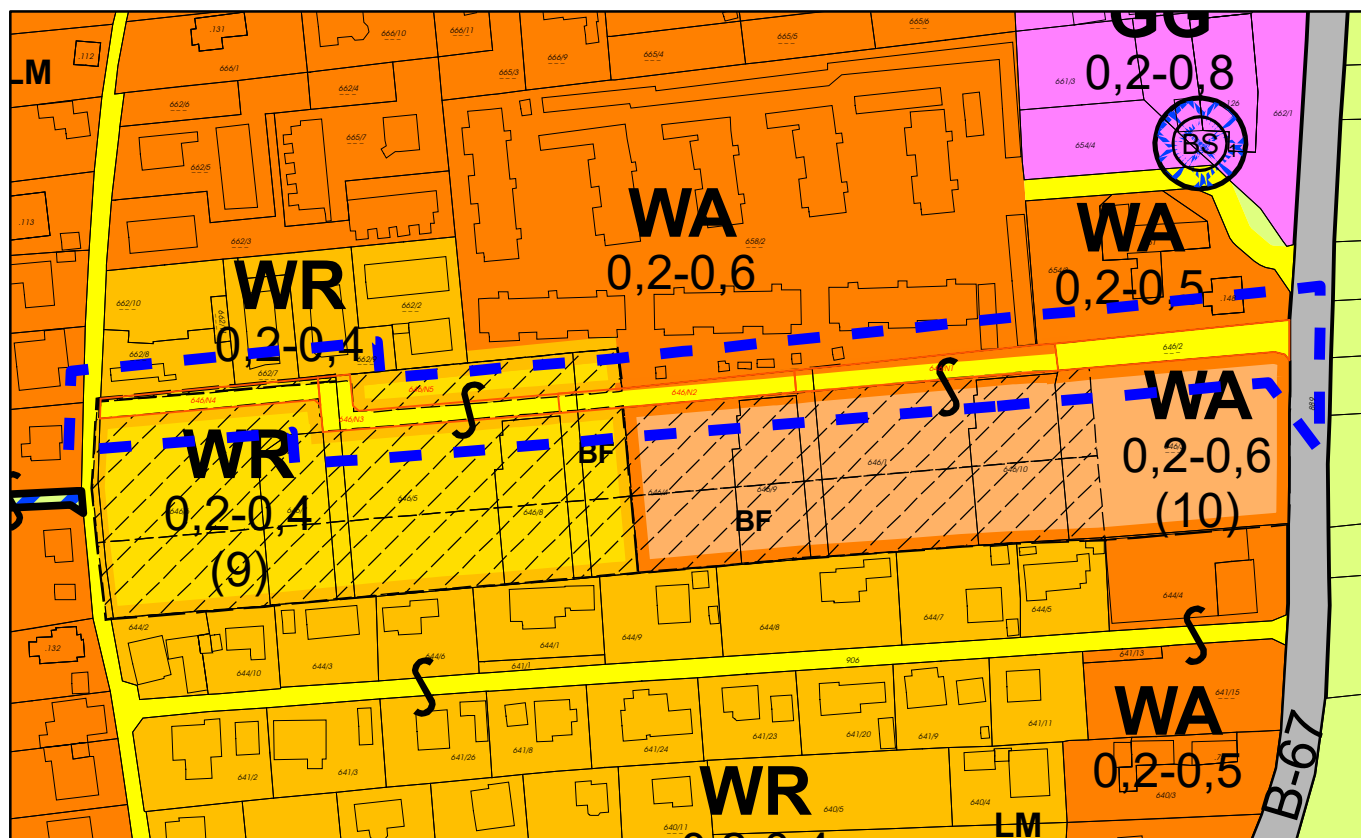


PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH



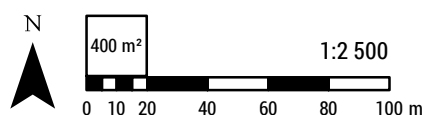
DATUM: 04.11.2025
GZ: 24 ÄV WE 022

SOLL - Darstellung

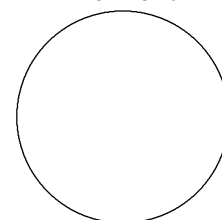


Legende

	Geltungsbereich		LF	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
	Grundstücksgrenzen		0,2-0,6	mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte
	WA		(BF)	Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
	WR		B-67	Landesstraßen B-67
	GG			Teilungsentwurf der TZ GmbH Vermessung Huber; GZ: 7412-T2 Entwurf (Stand 2021-12-10)
	WA 0,2-0,6 (10)			Hochspannungserdkabel (20kV)
	WR 0,2-0,4 (9)			Gebietszusammenhang über Trennungselemente hinweg
	Verkehrsflächen für fließenden Verkehr			

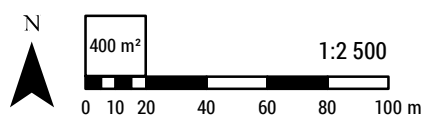


PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH



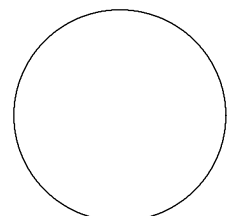
DATUM: 04.11.2025
GZ: 24 ÄV WE 022

	Geltungsbereich
	Grundstücksgrenzen
	Teilbebauungsplan (Ennstaler), Verfasser: Arch. DI Ing. Dietmar Priel, GZ: 4595 06/9005, Rechtskraft mit 19.12.1991
	Verkehrsflächen
	Vermessungsplan der Vermessung Kukuvec ZT GmbH vom 13.08.2025, GZ: 19573/25-W



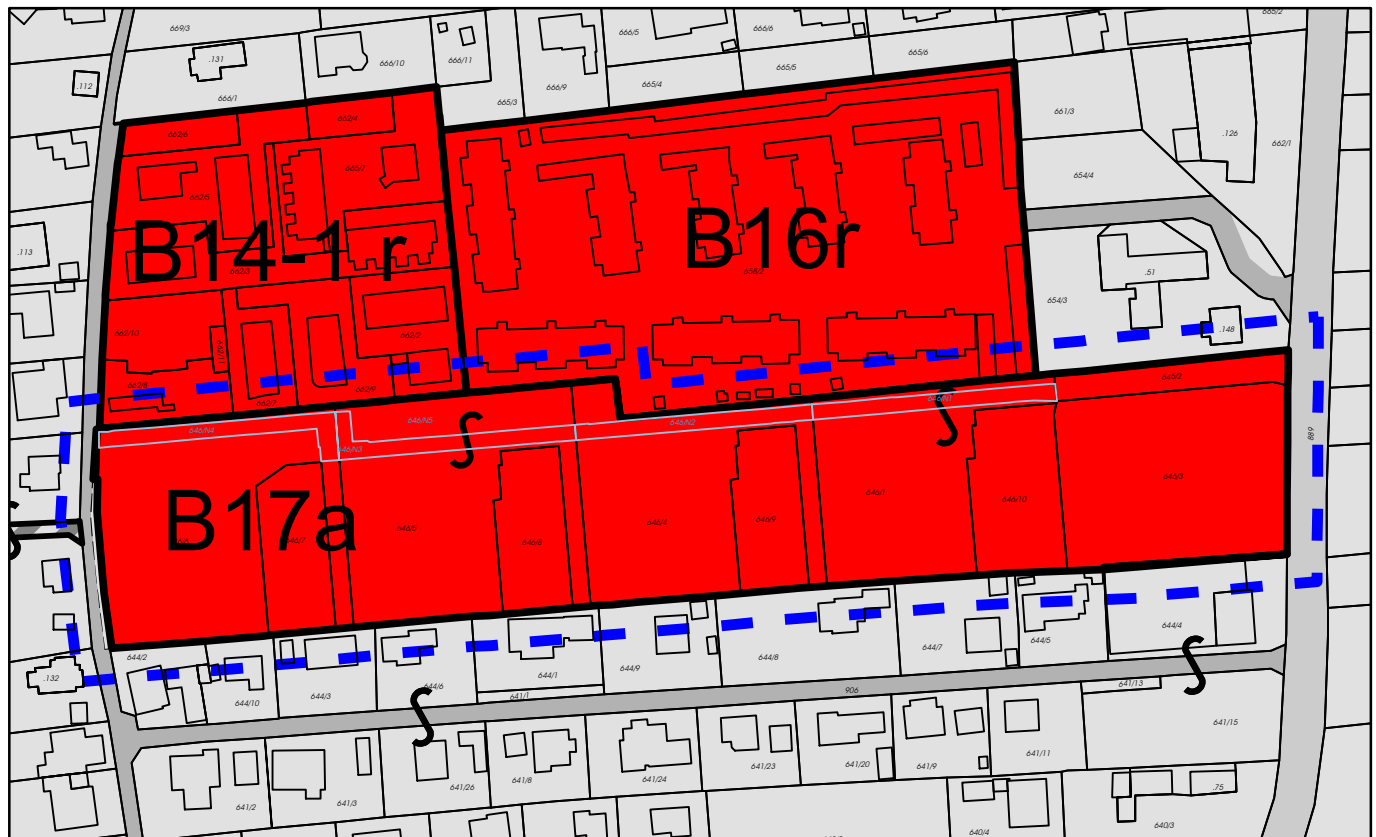
P:\Gemeinden\Werndorf\Daten\GeoOffice\FWP Änderungen\5.18 BLZO.mxd

PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH



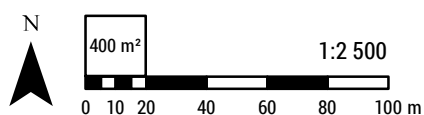
DATUM: 04.11.2025
GZ: 24 ÄV WE 022

SOLL - Darstellung

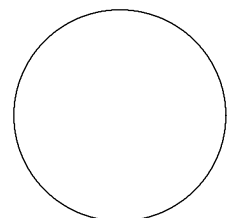


Legende

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen
- B17a „Gartlergründe – Chronos“, Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 188BN12, Stand der Ausfertigung: 14.12.2016, Rechtskraft mit 03.01.2017
- Verkehrsflächen
- Vermessungsplan der Vermessung Kukuvec ZT GmbH vom 13.08.2025, GZ: 19573/25-W



PLANVERFASSER
 für die
 ANKO ZT GmbH



DATUM: 04.11.2025
 GZ: 24 ÄV WE 022

Erläuterungsbericht

1. Rechtssituation / Ausgangslage

1.1 Gebietsbeschreibung

Das verfahrensgegenständliche Planungsgebiet liegt westlich der B67 und östlich der Fröhlichgasse. Nördlich angrenzend befindet sich die sogenannte Webersiedlung (vgl. Abb 1).



Abb 1

Orthofoto und Kataster, Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 28.06.2024, unmaßstäblich.

Der blau umrandete Bereich umfasst jenes Gebiet, welches nunmehr als Verkehrsfläche festgelegt werden soll.

1.2 Festlegungen im geltenden 5. Örtlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Werndorf

Im geltenden 5. Örtlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Werndorf ist der gegenständliche Änderungsbereich als Gebiet mit baulicher Entwicklung für Wohnen festgelegt. Die umschließenden Flächen sind ebenfalls als Gebiet mit baulicher Entwicklung für Wohnen festgelegt. Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an ein Gebiet mit baulicher Entwicklung mit 2 Funktionen – Wohnen und Industrie, Gewerbe. Im Osten grenzt darüber hinaus eine absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze mit der Ifden. Nr. 1 an.

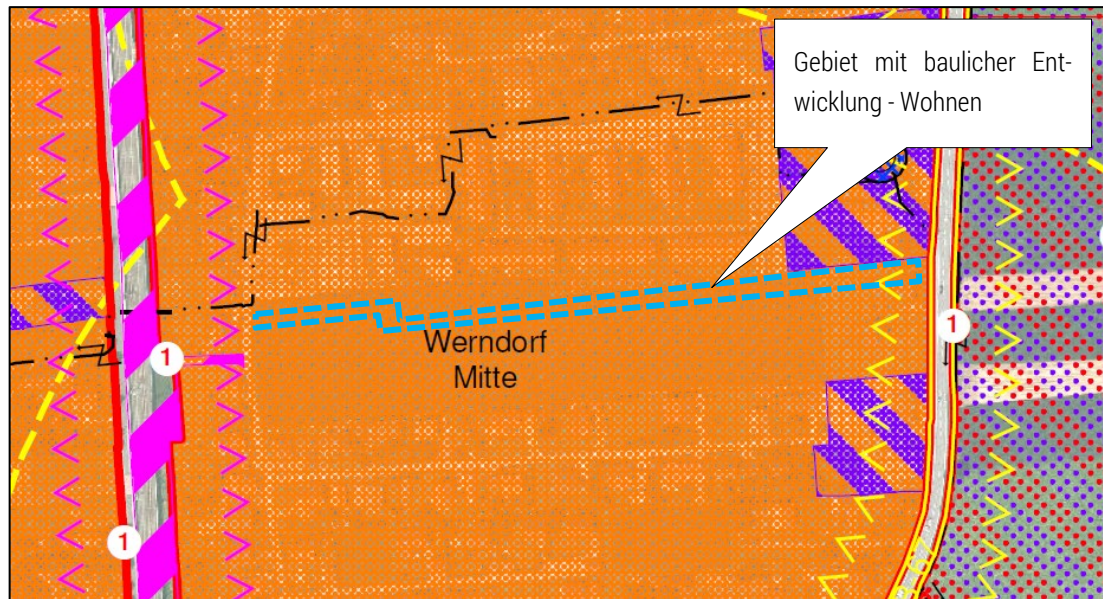


Abb 2

Ausschnitt aus dem geltenden 5. Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.

1.3 Festlegungen im geltenden 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf

Der gegenständliche Änderungsbereich ist gemäß geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet 0,2-0,4 (westlicher Teil) und Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,6 (östlicher Teil) festgelegt, und schließt in südliche und nordwestliche Richtung an Bauland – Reines Wohngebiet mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen 0,2 - 0,4, in nord-östliche und südöstliche Richtung an Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen 0,2 - 0,5 bzw. 0,2 - 0,6 an (vgl. Abb. 2).

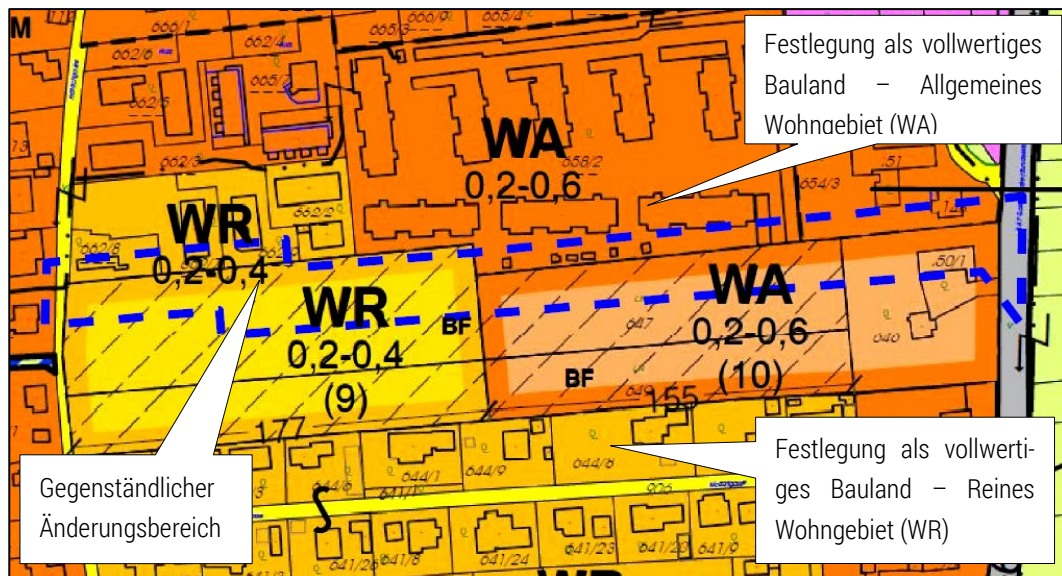


Abb 3

Auszug aus dem geltenden 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.

Zukünftig soll der gegenständliche Änderungsbereich, welcher als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet 0,2-0,4 und Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,6 festgelegt ist, bestimmungsgemäß als Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr gemäß § 32 (1) Stmk. ROG 2010 festgelegt

werden.

2. Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 Stmk. ROG 2010

Die gegenständliche Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gemäß § 3 Stmk. ROG 2010. Die Änderung geschieht unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches (Entwicklung von innen nach außen) und einer wirtschaftlichen Aufschließung, wobei die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser und Strom) berücksichtigt werden. Es wird dementsprechend ein Anhörungsverfahren im Sinne der Bestimmungen des § 39 (1) Stmk. ROG 2010 durchgeführt.

3. Umwelterheblichkeitsprüfung

Änderungen von Flächenwidmungsplänen, die nicht unter die Bestimmungen des § 4 (1) Stmk. ROG 2010 fallen, jedoch erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, müssen einer Umweltprüfung unterzogen werden. Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Weiters ist eine Umweltprüfung gemäß § 4 (3) Stmk. ROG 2010 dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind. (Vgl. Abb 4)

Im gegenständlichen Fall gelten die Prüfergebnisse für den Plan der niederen Stufe und es sind keine weiteren Untersuchungen durchzuführen. Für das gegenständliche Verfahren kann das Kriterium der Abschichtung angewendet werden, da die Änderungen innerhalb umweltgeprüfter Festlegungen des geltenden 5. ÖEK der Gemeinde Werndorf stattfinden.

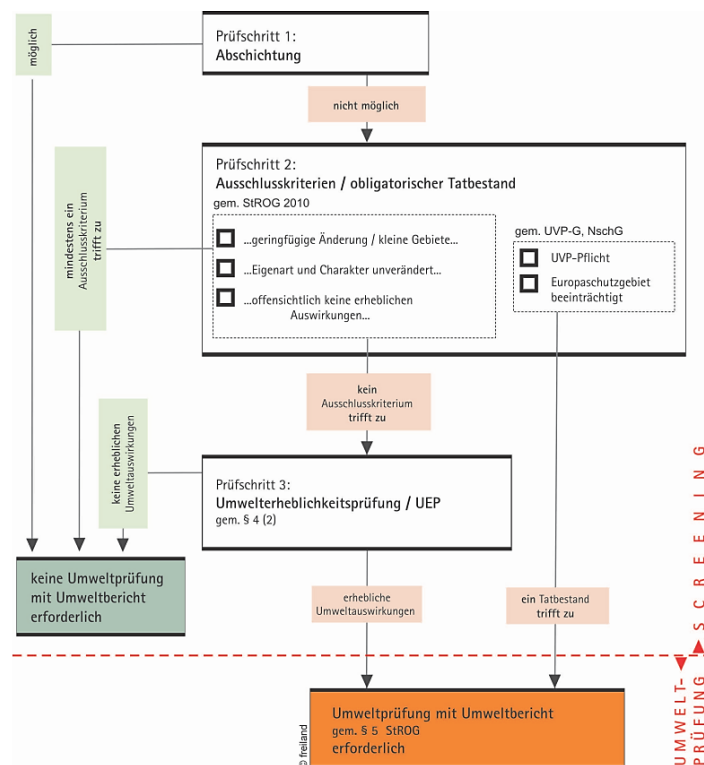


Abb 4

Ablaufschema Umweltprüfungserfordernis gemäß dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, herausgegeben von der ehemaligen FA 13B (nunmehr ABT13), Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.

4. Begründungen/Erläuterungen

Die gegenständliche Änderung wird parallel mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gartlergründe – Chronos“ mit der GZ: 22 BP WE 002 angehört. Für das gegenständliche Bebauungsplangebiet liegt ein Vermessungsplan⁴ vor, wonach die im Norden des gegenständlichen Bebauungsplangebietes von Osten nach Westen verlaufende Erschließungsstraße gesondert dargestellt/ vermessen wurde. Dabei soll nunmehr im Sinne der vorgesehenen Festlegung der inneren Verkehrserschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche eine zusätzliche Ost-West-Verbindung für Fuß- und Radverkehr (auch für Dritte) eingerichtet werden. Für den motorisierten Individualverkehr ist die künftige Durchfahrt nicht möglich (mit Ausnahme von Einsatzfahrzeugen). Das Verfahren zur Erstellung/ Fortführung des Bebauungsplanes (vgl. § 2 (2) des gegenständlichen Wortlautes) bezieht sich auch auf die festzulegende Verkehrsfläche.

5. Beilagen

5.1 Vermessungsplan der Vermessung Kaukuvec ZT GmbH vom 13.08.2025, GZ: 19573/25



KUKUVEC

VERMESSUNG KUKUVEC ZT-GmbH

A-8010 GRAZ, MUCHARGASSE 14

KG: Werndorf

KG NR: 63292

VERMESSUNG: 04.08.2025

PLANDATUM: 13.08.2025

SERVITUTSPLAN

KATASTER-NATUR 1:250

GZ: 19573/25-W

Tel.: 0 316/ 68 41 22

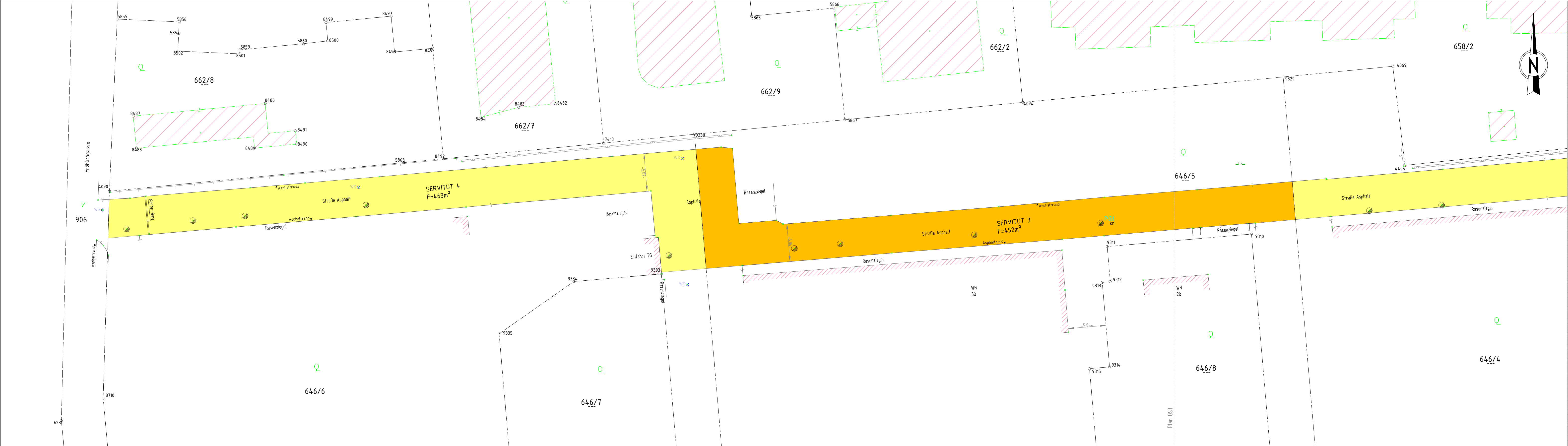
office@vermessung-graz.at

LEGENDE:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| MM.....METALLMARKE | ER.....EISENROHR |
| KR.....KREUZ | MK.....KUNSTSTOFFMARKE |
| ZS.....ZAUNSAULE | ME.....MAUERECKE |
| Δ.....STEIN UNBEHAUEN | HE.....HAUSECKE |
| θ.....STEIN BEHAUEN | BZ.....GRENZBOLZEN |
| KD.....KANALDECKEL | BK.....BORDSTEINKANTE |
| WS.....WASSERSCHIEBER | |
|MAUER | |
|ZAUN MIT FUNDAMENT | |
|ZAUN | |

M 1:250

2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m





KUKUVEC

VERMESSUNG KUKUVEC ZT-GmbH

A-8010 GRAZ, MUCHARGASSE 14

KG: Werndorf

KG NR: 63292

VERMESSUNG: 04.08.2025

PLANDATUM: 13.08.2025

SERVITUTSPLAN

KATASTER-NATUR 1:250

GZ: 19573/25-O

Tel.: 0 316/ 68 41 22

office@vermessung-graz.at

LEGENDE:

MM.....METALLMARKE
KR.....KREUZ
ZS.....ZAUNSAULE
Δ.....STEIN UNBEHAUEN
θ.....STEIN BEHAUEN
KD.....KANALDECKEL
WS.....WASSERSCHIEBER
.....MAUER
.....ZAUN MIT FUNDAMENT
.....ZAUN

ER.....EISENROHR
MK.....KUNSTSTOFFMARKE
ME.....MAJERECKE
HE.....HAUSECKE
BZ.....GRENZBOLZEN
BK.....BORDSTEINKANTE

M 1:250

2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m

