Marktgemeinde Hitzendorf

Raumordnungsamt

Referat [D4] raumordnungsamt
+43 (3137) 2255-0
D4@hitzendorf.gv.at

Hitzendorf, 22. Oktober 2026
Zl. 031-2/2026-02
B-2026-1303-00460

FWP-Änderung 1.18 A - E der Marktgemeinde Hitzendorf

Öffentliche Kundmachung

gemäß § 39 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF

Gemäß § 39 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026 hat der Bürgermeister die Auflage der Flächenwidmungsplanänderung 1.18 Fall A bis E, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 1119, wie folgt verfügt:

Auszug aus dem Wortlaut zur Flächenwidmungsplanänderung 1.18 Fall A bis E (Entwurf)

§1 Fall A: Berndorf, Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Gst. Nr. 228/1 tw. KG Berndorf

(1) Das Gst. Nr. 228/1 tw. KG Berndorf wird im Ausmaß von circa 201m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland künftig als Sondernutzung im Freiland – Hochwasserrückhalteanlage (Abflussgasse) hwr festgelegt. In diesem Bereich ist die Errichtung von baulichen Anlagen, welche ein Abflusshindernis darstellen, unzulässig.

(2) Das Gst. Nr. 228/1 tw. wird im Ausmaß von 195 m² anstatt bisher land- und forst-wirtschaftliches Freiland LF künftig als Verkehrsfläche festgelegt. In diesem Bereich ist die Errichtung von baulichen Anlagen, welche ein Abflusshindernis darstellen, unzulässig.

(3) Das Gst. Nr. 228/1 tw. wird im Ausmaß von 1613 m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland LF künftig als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet WA(B10) mit dem Bebauungsdichterahmen 0,2-0,4 festgelegt.

(4) Als die vom Grundstückseigentümer herzustellende Aufschließungserfordernisse werden festgelegt: • Äußere Verkehrserschließung – Nachweis ausreichend dimensionierte, rechtlich gesicherte, leistungsfähiger Zufahrt); • Technische Ver- und Entsorgung (Kanal; Wasser; Strom); • Innere Erschließung; • Hochwasser-/Gefahrenfreistellung des Bauplatzes (Gebäude und wesentliche Freiflächen) mit HQ100-Schutz; • Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken

(5) Für den Änderungsbereich ist kein Bebauungsplan erforderlich.

(6) Für den Änderungsbereich wird keine Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik festgelegt.

§2 Fall B: Berndorf, Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Gst. Nr. 258 tw. u.a. KG Berndorf

(1) Die Gst. Nr. 241/3 u.a. tw. KG Berndorf werden im Ausmaß von 2539 m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland LF künftig als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet WA(B11) mit dem Bebauungsdichterahmen 0,2-0,4 festgelegt.

(2) Die Gst. Nr. 240/2 u.a. KG Berndorf werden im Ausmaß von 2474 m² anstatt bisher Bauland – Allgemeines Wohngebiet – Sanierungsgebiet Immissionen (Lärm) künftig als

Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet WA(B11) mit dem Bebauungsdichterahmen 0,2-0,4 festgelegt.

(3) *Als die vom Grundstückseigentümer herzustellende Aufschließungserfordernisse für das WA(B11) werden festgelegt: • Äußere Verkehrserschließung – Nachweis ausreichend dimensionierte, rechtlich gesicherte, leistungsfähiger Zufahrt); • Innere Verkehrserschließung – Nachweis einer ausreichend dimensionierten Aufschließungsstraße mit weiterführenden Zufahrten auf Grundstücke, welche im ÖEK 1.0 als Potenzial festgelegt sind; • Technische Ver- und Entsorgung (Kanal; Wasser; Strom); • Herstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung; • Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken; • Lärmfreistellung gemäß ÖNORM S5021 für die lärmbelasteten Bereiche für wesentliche Teile des Aufschließungsgebiets.*

(4) *Für die Gst. Nr. 241/2, 241/3 und 258 KG Berndorf wird auf einer Fläche von 2613m² eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt. Als Fristbeginn wird das Inkrafttreten des Bebauungsplans festgelegt. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer festgelegt.*

(5) *Für das Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet WA(B11) ist ein Bebauungsplan erforderlich.*

§3 Fall C: Mühlriegl, Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Gst. Nr. 1293/8 u.a. KG Attendorf

(1) *Das Gst. Nr. 1293/8 KG Attendorf. wird im Ausmaß von 712 m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland LF künftig als vollwertiges Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit dem Bebauungsdichterahmen 0,2-0,4 festgelegt.*

(2) *Das Gst. Nr. 1293/2 KG Attendorf. wird im Ausmaß von 763 m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland LF künftig als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet WA (A13) mit dem Bebauungsdichterahmen 0,2-0,4 festgelegt.*

(3) *Als die vom Grundstückseigentümer herzustellende Aufschließungserfordernisse für das WA (A13) werden festgelegt: • Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes durch ein geotechnisches Gutachten*

(4) *Für den Änderungsbereich ist kein Bebauungsplan erforderlich.*

(5) *Für den Änderungsbereich wird keine Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik erlassen.*

(6) *Der im Flächenwidmungsplan 1.0 auf Gst. Nr. 1277/4 KG Attendorf symbolisch ausgewiesene Geruchsemittent wird ersatzlos gelöscht.*

§4 Fall D: Höllberg, Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Gst. Nr. 241/1 u.a. KG Hitzendorf

(1) *Das 241/1 u.a. KG Hitzendorf wird im Ausmaß von 780 m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland LF künftig als Verkehrsfläche festgelegt.*

(2) *Das 241/1 u.a. KG Hitzendorf wird im Ausmaß von 2.770 m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland LF künftig als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet WA(H26) mit dem Bebauungsdichterahmen 0,2-0,4 festgelegt.*

(3) *Als die vom Grundstückseigentümer herzustellende Aufschließungserfordernisse werden festgelegt: • Äußere Verkehrserschließung – Nachweis und Herstellung einer ausreichend dimensionierte, rechtlich gesicherte, leistungsfähiger Zufahrt im Sinne des Absatz 1; • Technische Ver- und Entsorgung (Kanal; Wasser; Strom); • Herstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung; • Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken; • Lärmfreistellung gemäß ÖNORM S5021 für die lärmbelasteten Bereiche für wesentliche Teile des Aufschließungsgebiets*

(4) *Für den Änderungsbereich ist kein Bebauungsplan erforderlich.*

(5) *Für den Änderungsbereich wird auf einer Fläche von 2588m² eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt. Als Fristbeginn wird das Inkrafttreten der ggst. Flächenwidmungsplanänderung festgelegt. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer festgelegt.*

(6) *Der im Flächenwidmungsplan 1.0 auf Gst. Nr. 121 KG Hitzendorf symbolisch ausgewiesene Geruchsemittent wird ersatzlos gelöscht.*

§5 Fall E: Attendorfberg, Erweiterung Dorfgebiet Gst. Nr. 139 tw. KG Attendorf

(1) Das Gst. Nr. 139 tw. KG Attendorf. wird im Ausmaß von 921 m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland LF künftig als vollwertiges Bauland – Dorfgebiet mit dem Bebauungsdichterahmen 0,2-0,4 festgelegt.

(2) Für den Änderungsbereich ist kein Bebauungsplan erforderlich.

(3) Für den Änderungsbereich wird keine Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik erlassen.

Die Änderung wird im Zeitraum von **02.11.2026** bis **28.12.2026** (mindestens 8 Wochen) zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist kann in die Auflageunterlagen im Marktgemeindeamt Hitzendorf zu den Amtsstunden (Mo., Di. 7-12 u. 14–18 Uhr, Mi., Do., Fr. 7–12 Uhr) Einsicht genommen werden und sind auch auf https://hitzendorf.gv.at einsehbar. Innerhalb der Auflagefrist können Einwendungen oder Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Marktgemeindeamt eingebracht werden. Entsprechende Einwendungsformulare liegen hieramts auf.

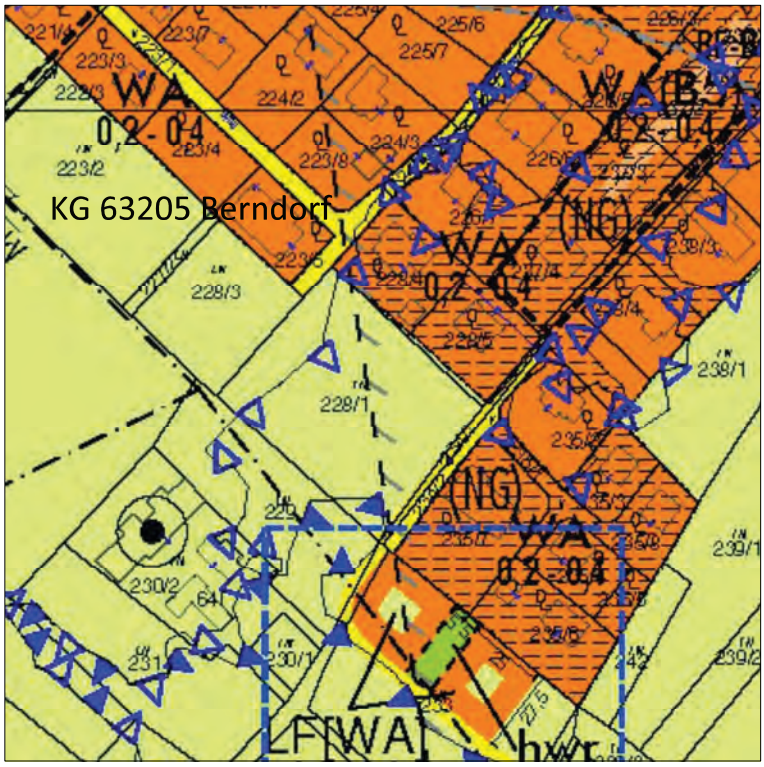
Angeschlagen am 02.11.2026
Angeschlagen bis 28.12.2026

Für die Marktgemeinde Hitzendorf:
Der Bürgermeister

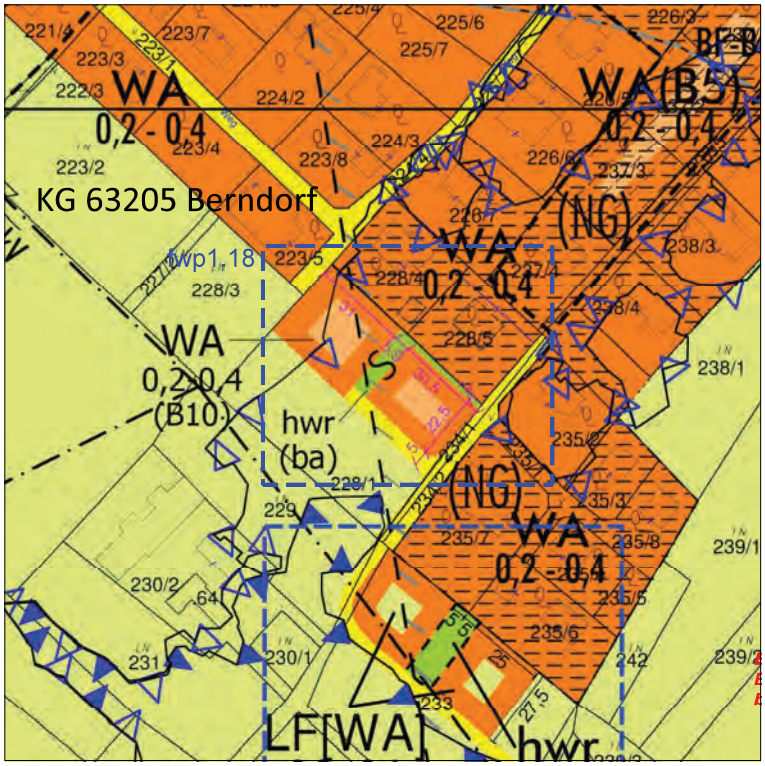
Thomas Gschier

Thomas Franz Gschier, 22.10.2026 12:47
qualifizierte elektronische Signatur mit ID Austria,
prüfbar unter https://www.signaturpruefung.gv.at

Beilagen:
Flächenwidmungsplanänderung 1.18 Fall A bis E mit Legende



Flächenwidmungsplan 1.00 (Ist)



Flächenwidmungsplan 1.18 (Soll)

Verfahren gemäß §39 Stmk.
Raumordnungsgesetz 2010 zur Änderung des
Flächenwidmungsplans

Für die Gemeinde:
Der Bürgermeister

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
DI Stefan
BATTYAN

Planverfasser

Vermerk
Landesregierung

N

Planmaßstab 1: 2500

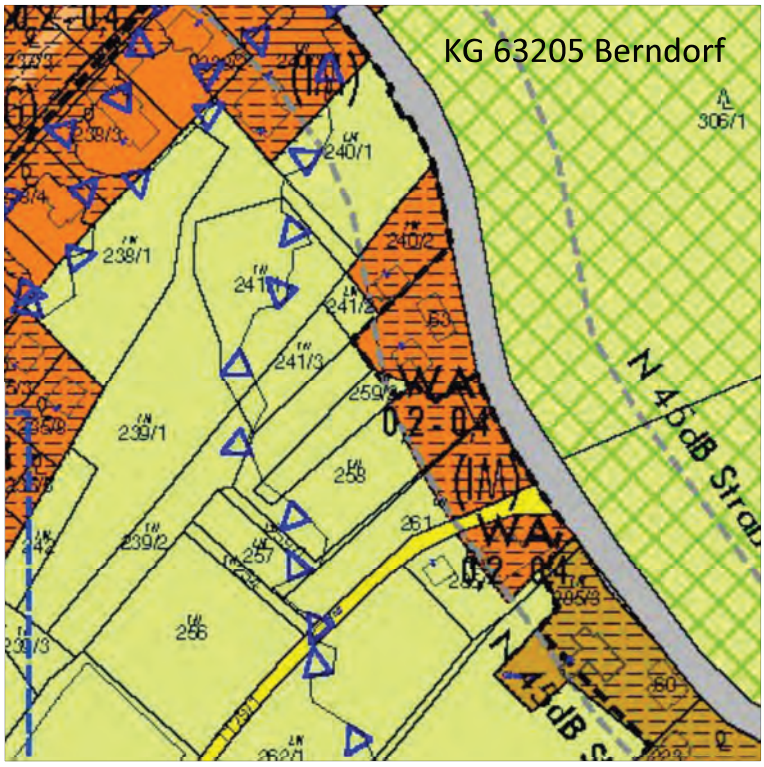
0 10 25 50 100m

MARKTGEMEINDE HITZENDORF

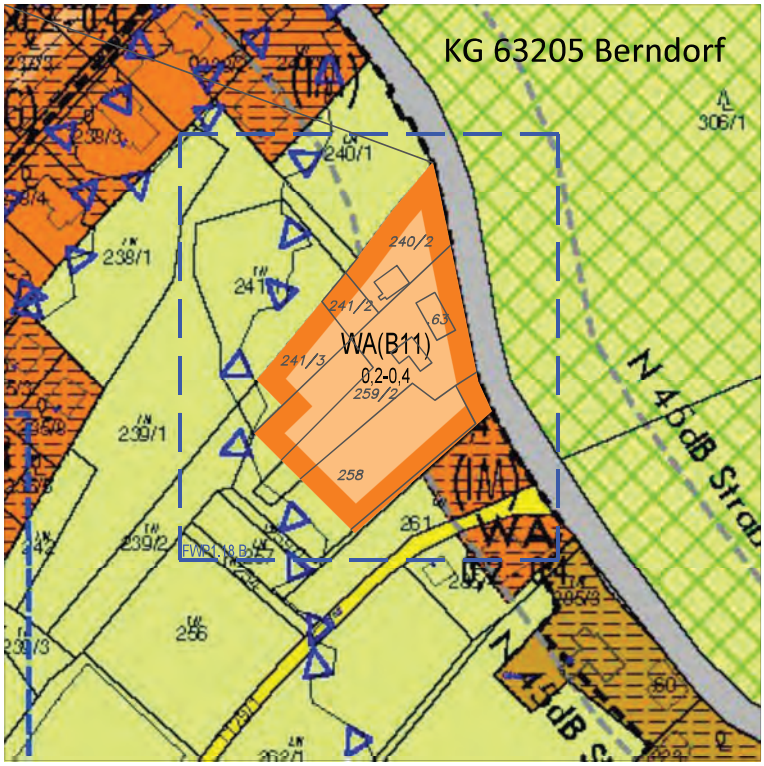
Flächenwidmungsplanänderung 1.18 - Fall A
"Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Gst. Nr. 228/1 tw. KG Berndorf"

Planverfasser:
DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 19.08.2026 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 1119



Flächenwidmungsplan 1.00 (Ist)



Flächenwidmungsplan 1.18 (Soll)

Verfahren gemäß §39 Stmk.
Raumordnungsgesetz 2010 zur Änderung des
Flächenwidmungsplans

Für die Gemeinde:
Der Bürgermeister

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
DI Stefan
BATTYAN

Planverfasser

Vermerk
Landesregierung

N

Planmaßstab 1: 2500

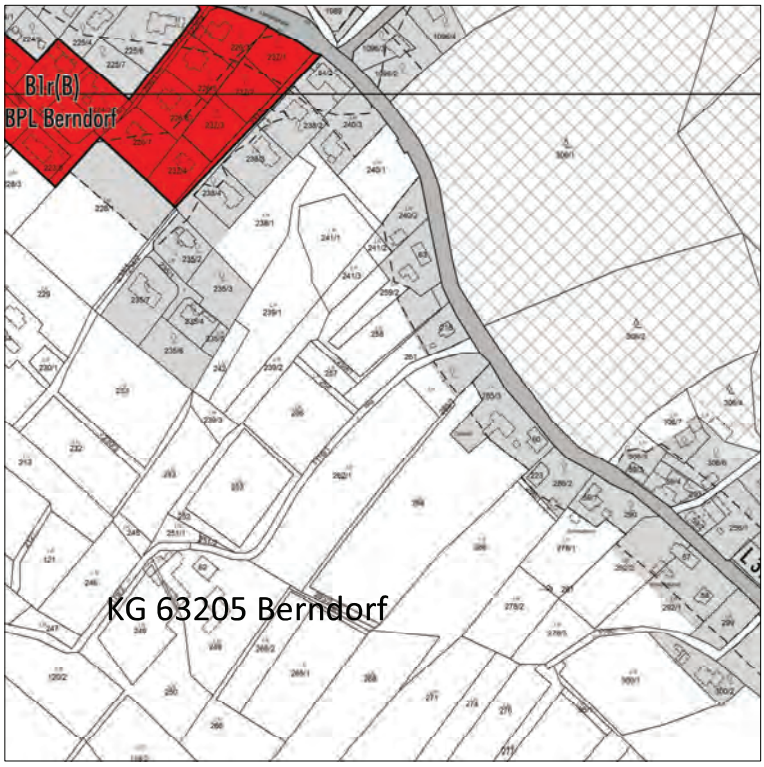
0 10 25 50 100m

MARKTGEMEINDE HITZENDORF

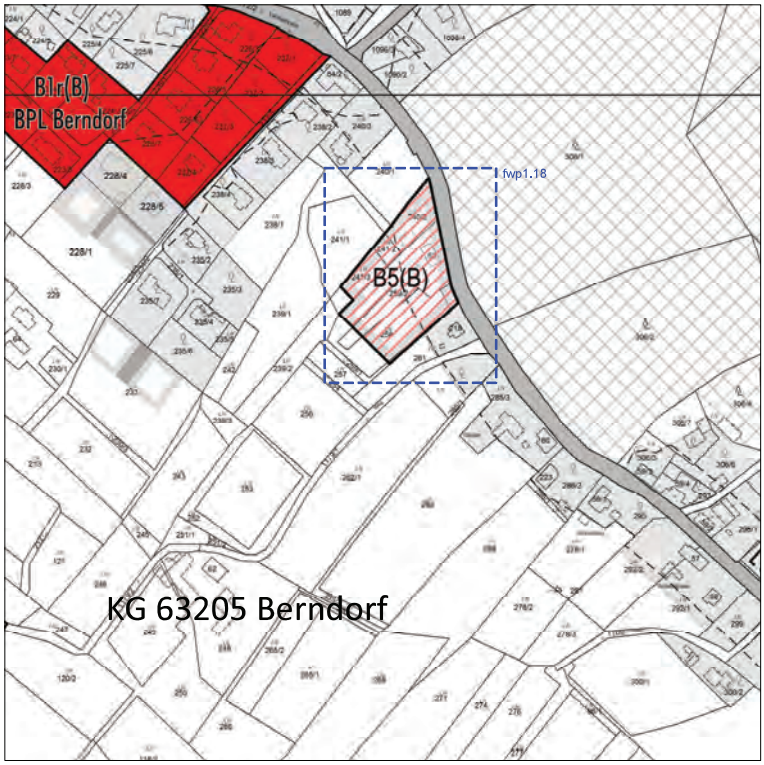
Flächenwidmungsplanänderung 1.18 - Fall B
"Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Gst. Nr. 258 tw. u.a. KG Berndorf"

Planverfasser:
DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 19.08.2026 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 1119



Bebauungsplanzonierungsplan 1.00 (Ist)



Bebauungsplanzonierungsplan 1.18 (Soll)

Legende:

Bebauungsplan rechtswirksam

Bebauungsplan erforderlich

Verfahren gemäß §39 Stmk.
Raumordnungsgesetz 2010 zur Änderung des
Flächenwidmungsplans

Für die Gemeinde:
Der Bürgermeister

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
DI Stefan
BATTYAN

Planverfasser

Vermerk
Landesregierung

N

Planmaßstab 1: 5000

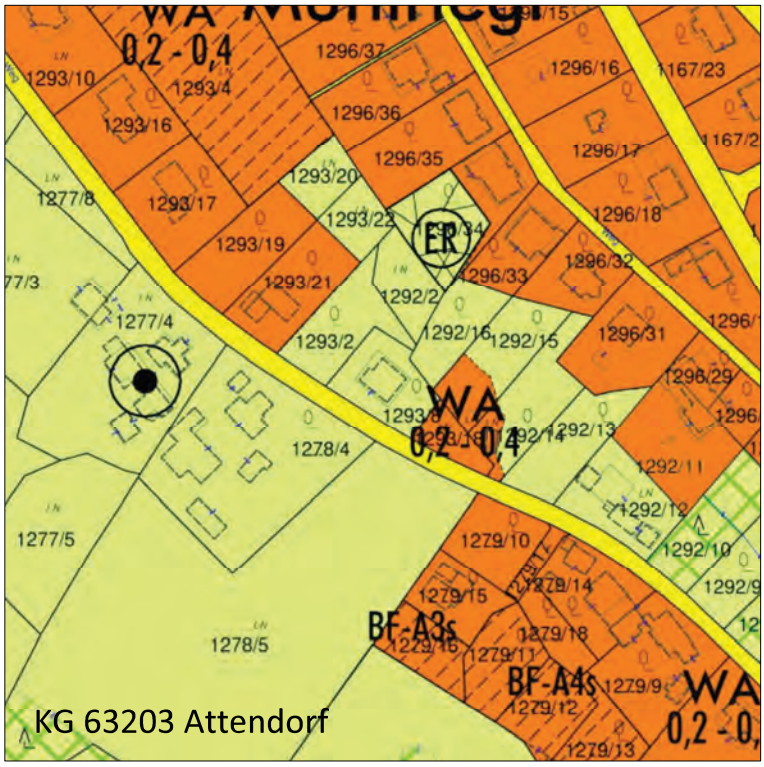
0 20 50 100 200m

MARKTGEMEINDE HITZENDORF

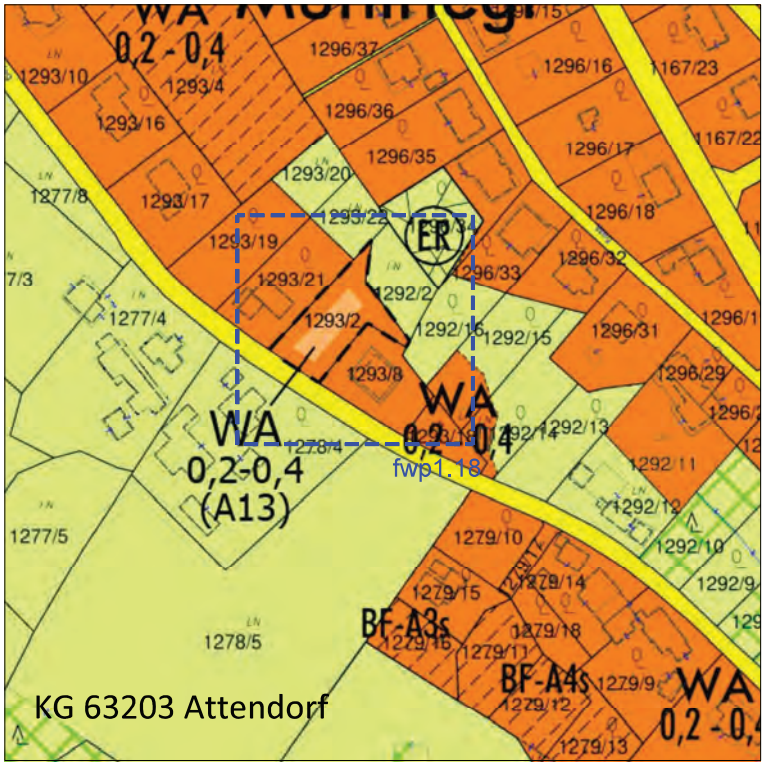
Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan 1.18 - Fall B
"Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Gst. Nr. 258 tw. u.a. KG Berndorf"

Planverfasser:
DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 19.08.2026 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 1119



Flächenwidmungsplan 1.00 (Ist)



Flächenwidmungsplan 1.18 (Soll)

Verfahren gemäß §39 Stmk.
Raumordnungsgesetz 2010 zur Änderung des
Flächenwidmungsplans

Für die Gemeinde:
Der Bürgermeister

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
DI Stefan
BATTYAN

Planverfasser

Vermerk
Landesregierung

N

Planmaßstab 1: 2500

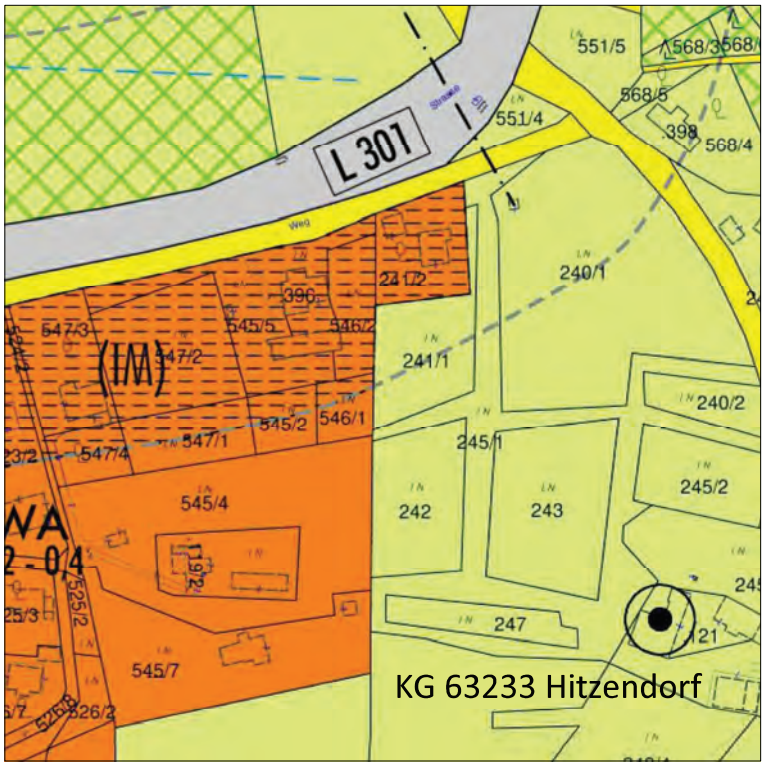
0 10 25 50 100m

MARKTGEMEINDE HITZENDORF

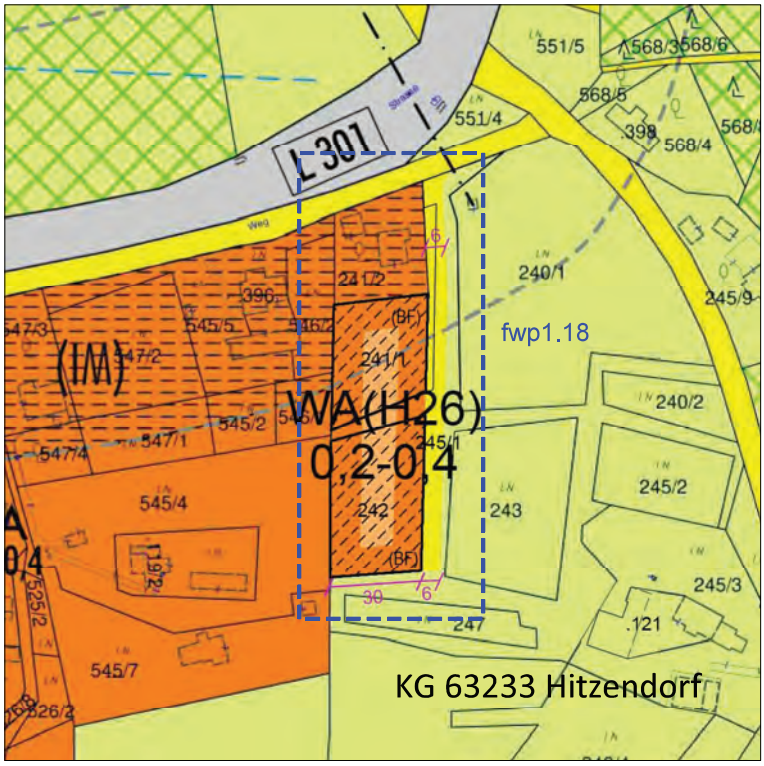
Flächenwidmungsplanänderung 1.18 - Fall C
"Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Gst. Nr. 1293/8 KG Attendorf"

Planverfasser:
DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 19.08.2026 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 1119



Flächenwidmungsplan 1.00 (Ist)



Flächenwidmungsplan 1.18 (Soll)

Verfahren gemäß §39 Stmk.
Raumordnungsgesetz 2010 zur Änderung des
Flächenwidmungsplans

Für die Gemeinde:
Der Bürgermeister

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
DI Stefan
BATTYAN

Planverfasser

Vermerk
Landesregierung

N

Planmaßstab 1: 2500

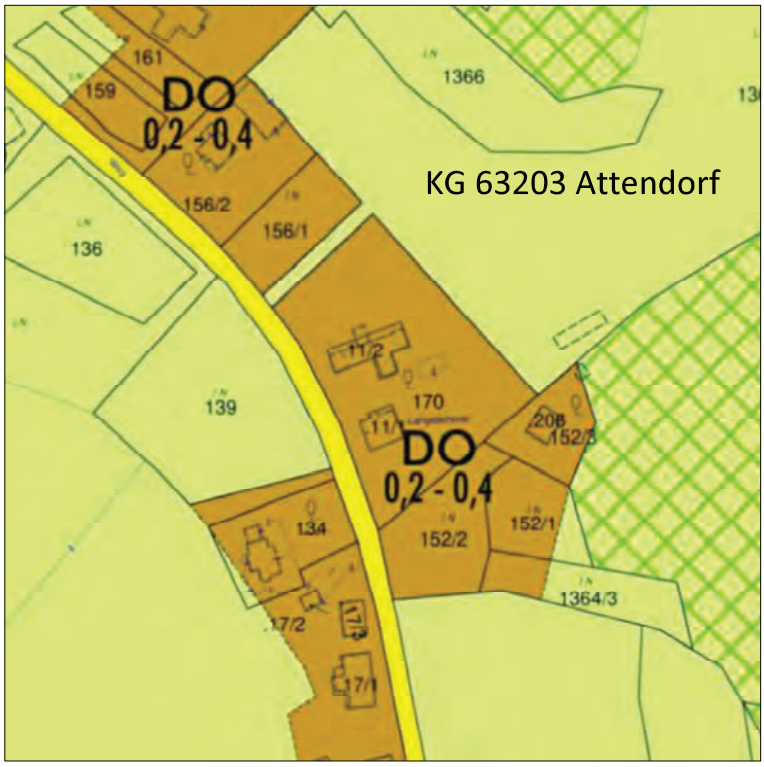
0 10 25 50 100m

MARKTGEMEINDE HITZENDORF

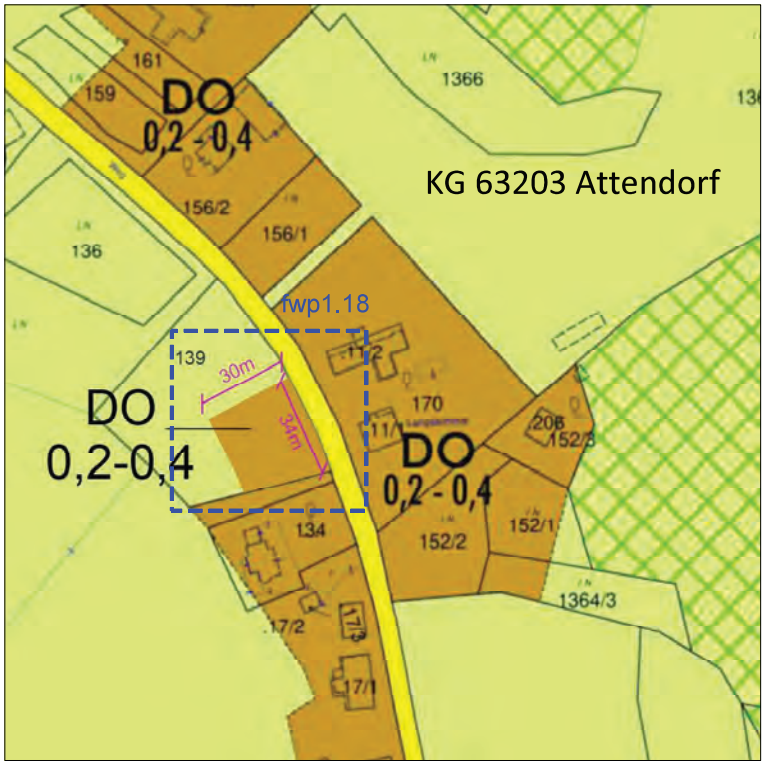
Flächenwidmungsplanänderung 1.18 - Fall D
"Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Gst. Nr. 241/1 u.a. KG Hitzendorf"

Planverfasser:
DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 19.08.2026 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 1119



Flächenwidmungsplan 1.00 (Ist)



Flächenwidmungsplan 1.18 (Soll)

Verfahren gemäß §39 Stmk.
Raumordnungsgesetz 2010 zur Änderung des
Flächenwidmungsplans

Für die Gemeinde:
Der Bürgermeister

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
DI Stefan
BATTYAN

Planverfasser

Vermerk
Landesregierung

N

Planmaßstab 1: 2500

0 10 25 50 100m

MARKTGEMEINDE HITZENDORF

Flächenwidmungsplanänderung 1.18 - Fall E
"Erweiterung Dorfgebiet Gst. Nr. 139 tw. KG Attendorf"

Planverfasser:
DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 29.07.2026 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 1119

I. VOM GEMEINDERAT FESTZULEGENDE NUTZUNGSARTEN (gem. StROG - 2010, § 26 Abs.1)

A. Bauland (§ 30)

(1) Vollwertiges Bauland

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- DO — Dorfgebiete
- GG — Gewerbegebiete
- I1 — Industriegebiet 1
- KG — Kerngebiete
- EH — Erholungsgebiete

(2) Aufschließungsgebiete

- (3) — Aufschließungsgebiete, z.B. WA lfde. Nr. 3

(3) Sanierungsgebiete

- NG — Sanierungsgebiete
  NG Naturgefahren (Hochwasser, Rutschung, etc.)
  IM - Immissionen (Luft, Lärm)

(6) Bebauungsdichten

- 0,2-0,3 — Bebauungsdichten

(8) Bebauungsfristen

- BF — Bebauungsfristen

(9) Zeitlich folgende und übereinander liegende Nutzungen

- Wald[WA] — Zeitlich folgende Nutzung
  Waldfläche mit der Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet

B. Verkehrsflächen (§ 32)

- Verkehrsfläche fließender Verkehr
- P — Verkehrsfläche ruhender Verkehr

C. Freiland (§ 33)

(1) Land- und forstwirschaftliches Freiland sowie Ödland

- LF — Land- und Forstwirtschaft

(2) Sondernutzungen

- erh — Erholungszwecke
  fsa - Festspielarena
- frh — Friedhof
- hwr — Hochwasserrückhalteanalgen
- öpa — öffentliche Parkanlage
- spi — Spielzwecke
- spo — Sportzwecke
  bsp - Ballsport, esp - Eissport, rsp - Reitsport, ssp - Stocksport, ztr - Zentrum
- afg — Auffüllungsgebiete Freiland
- aba — Abfallbehandlungsanlagen Freiland
- ara — Abwasserbeseitigungs- Reinigungsanlagen Freiland
- eva — Energieerzeugungs- Versorgungsanlage
- lgp — Lagerplatz

(3) Zeitlich folgende Nutzungen

- [erh+fzp] — Zeitlich folgende Sondernutzung
  Erholungszwecke und Freizeitpark als Folgenutzung

D. Vorbehaltsflächen (§ 26)

- (SCH) — Vorbehaltsfläche
  HWR - Hochwasserrückhalteanlage,
  I+G - Industrie und Gewerbe,
  Sch - Schule
  KIG - Kindergarten

II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

A. Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (§ 26 Abs.7 lit.1 ROG)

(1) Verkehrsanlagen

- B- — Landesstrasse B
- L- — Landesstrasse L

(2) Versorgungsanlagen

- T — Transformator
- H — Hochbehälter
- W — Wasserkraftwerk
- 220kV — Hochspannungsfreileitung
- 220kV — Hochspannungserdkabel
- GHD — Rohrleitung

(3) Gewässer und Schutzwasserbau

- Gewässer mit Nummer und Zuständigkeitsbereich
- Gerinne
- HWR — Hochwasserrückhaltebecken

B. Flächen und Objekte, für die aufgrund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (§ 22 Abs.7 lit.2 ROG)

(1) Natur- und Landschaftsschutz

- BT 8157 — Biotop
- Biotop Pufferzone
- LT 96 — Geschützter Landschaftsteil
- LS 29 — Landschaftschutzgebiet
- ND — Naturdenkmal

(2) Denkmal- und Ortsbildschutz

- D — Denkmalgeschütztes Gebäude/ Bauwerk
- BF — Archäologische Bodenfundstätte
- BD — Archäologische Bodendenkmal

(3) Wälder

- Waldflächen

(4) Wasserschon- und Schutzgebiete

- WS 3 — Wasserschongebiet
- AS 1 — Artesisches Wasserschongebiet

(5) Wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen und Hochwassergefährdungsbereiche

- HW30 — Hochwassergefährdungsbereich
  30 - jähriges Hochwasser
- HW100 — Hochwassergefährdungsbereich 100
  100 - jähriges Hochwasser

(6) Sicherheits, Baubeschränkungs- und Schutzzonen sowie sonstige Gefährdungs, -abstands- und Bauverbotsbereiche

- FPB — Flugzeugerprobungsbereich
- Leitungsschutzzone

(7) Nutzungsbeschränkung durch Immissionen

- Belästigungsbereich
- Geruchsschwellenabstand
- Tierhaltungsbetrieb
- TiN 45db Straße — Isophonen
  mit dB Wert und Auswoisung T (Tag), N (Nacht)

(9) Meliorationsgebiete und Grundzusammenlegungsgebiete

- ME — Meliorationsgebiete

C. Gefahrenzonen (§ 22 Abs.7 lit.3 ROG)

- RW — Rote Gefahrenzone
- GW — Gelbe Gefahrenzone
- BT — Brauner Hinweisbereich
- TM — Blauer Vorbehaltsbereich

D. Sonstige gefährdete Flächen (§ 26 Abs.7 lit.4 ROG)

- ER — Gefährdete Flächen
  durch Erdrutsch

III. ERSICHTLICHMACHUNG VON ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

A. Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen

- Ga — öffentliche Einrichtungen
  ABH - Aufbahrungshalle,
  BU - Bücherei/ Bibliothek,
  FSH - Festsaal/ -halle,
  FW - Feuerwehrrüsthaus,
  GA - Gemeindeamt,
  KIG - Kindergarten,
  MSCH - Musikschule,
  MU - Museum,
  PFH - Pflegeheim,
  POL - Polizeiinspektion,
  POST - Postamt/ -dienststelle,
  SPH - Sporthalle,
  SSE - Seelsorgeeinrichtung,
  VSCH - Volksschule,
  WIH - Wirtschafts-/ Bauhof

IV. GRENZEN

- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

BATTYAN I. INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG

battyan

DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz office @ battyan.at T: 0316 225027 M: 0664 5533785