

Marktgemeinde Pöls-Oberkurzheim

Flächenwidmungsplan Änderung 0.06 „Gewerbegebiet Bahnweg“ Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellung

GZ: RO-620-43/0.06 FWP

Auftraggeberin Marktgemeinde Pöls-Oberkurzheim
Hauptplatz 7
8761 Pöls-Oberkurzheim

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung Ing. Lukas Göschl, BSc
DI David Dokter
Graz – Pöls-Oberkurzheim
Ausfertigung 03/2026

Termine des Verfahrens

Auflagebeschluss gemäß
§ 38 (1) Stmk. ROG 2010
idF LGBL. Nr. 20/2026

vom 25.03.2026 GZ:

Auflage

von 01.04.2026 bis 27.05.2026

Endbeschluss gemäß
§ 38 (6) Stmk. ROG 2010

vom GZ:

Vorlage beim Amt der Stmk.
Landesregierung gemäß
§ 38 (9) Stmk. ROG 2010

von bis

Genehmigungsbescheid des
Amtes der Stmk. Landesregierung
§ 38 (12) Stmk. ROG 2010

mit

Kundmachung gemäß
§ 38 (13) Stmk. ROG 2010

vom

Rechtskraft

mit

Abkürzungsverzeichnis

FWP..... Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK..... Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO..... Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO..... Sachprogramm des Landes Steiermark
KG..... Katastralgemeinde
Gst. Grundstück
Tfl. Teilfläche (eines Grundstückes)
BGBl. / LGBL. Nr. Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF..... in der Fassung / in der geltenden Fassung

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Pöls-Oberkurzheim vom __.__.2026 über die 6. Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 38 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBL. Nr. 20/2026.

§ 1 Plandarstellung

Die Plandarstellung (Flächenwidmungsplan im engeren Sinn) im Maßstab 1:2.500 mit Datum 13.02.2026, GZ: RO-620-43/0.06 FWP, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der zeichnerischen Darstellung hervor.

§ 2 Änderung

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgende Bereiche:

- (1) Die Grundstücke 21/1, 21/2, 21/3 und 39/4 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 27 der KG 65032 Thalheim werden als Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,6 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, werden festgelegt:

- Sicherung der äußeren Anbindung.
 - Sicherung der inneren Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung).
 - Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern.
- (2) Bebauungsplanzonierung: Für das Aufschließungsgebiet gemäß Abs. 1 wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.
 - (3) Festlegungen für Bebauungsplanzonierung gemäß Abs. 2: Bauliche Anlagen, die nachstehende Kriterien erfüllen, dürfen bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes baurechtlich bewilligt werden:
 - a. Funktion: Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft.
 - b. Lage: Abstand zu den Nachbargrenzen von mind. 5 m.
 - c. Größe: Brutto-Fläche von insgesamt nicht mehr als 0,5 ha.
 - d. Höhe: Max. 3,50 m.
 - e. Gestaltung: Anlagen sind mit einer linearen Gehölzstruktur (Heckenpflanzungen) zu umranden. Diese sind unter Verwendung gebietseigener Gehölze und außerhalb etwaiger Zäunungen auszuführen.

§ 3 Rechtskraft

Nach Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplanes durch die Stmk. Landesregierung beginnt ihre Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(Mag. Gernot Esser)

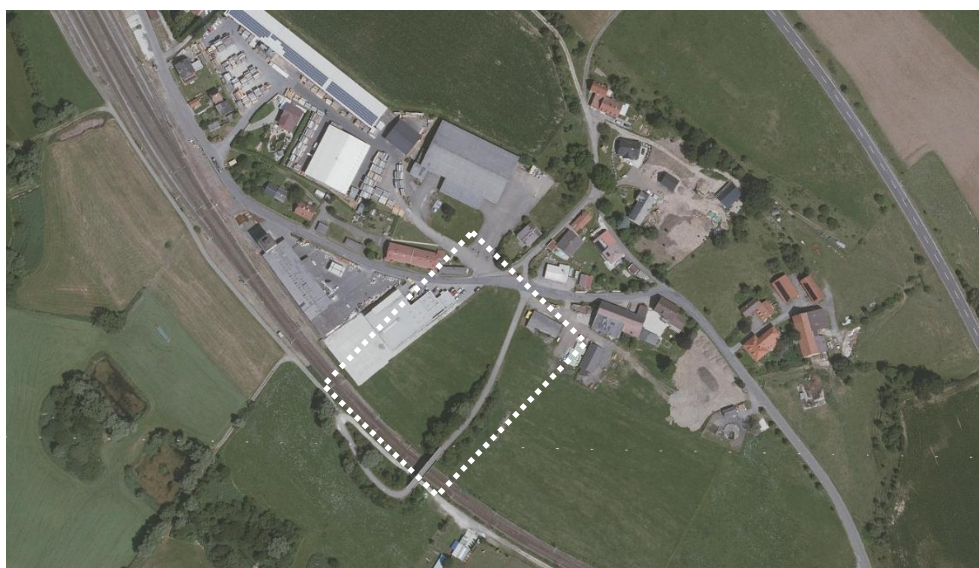
Erläuterungen

Allgemeines

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Teil des Gemeindegebietes im Ortsteil Thalheim. Dieser liegt langgestreckt zwischen der Bahntrasse der ehem. Rudolfsbahn und der Landesstraße B 114 „Triebener Straße“ in den südlichen Ausläufern der Rottenmanner und Wölzer Tauern im oberen Murtal. Der Änderungsbereich selbst weist eine Einschlussslage auf und ist räumlich klar begrenzt durch die Bahntrasse, Straßenverläufe sowie die Bestandsbebauung. Er wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich vorbeiführende Gemeindestraße Thalheimstraße, die an die Landesstraße B 114 und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist über den rd. 400 m entfernten Bahnhof Thalheim/Mur-Pöls gegeben.

Im Nordwesten grenzt ein Gewerbegebiet an, in dem u.a. eine Produktionsstätte für Trinkwasserspender mit Lagerflächen und Bürogebäuden besteht. Im Norden und Nordosten schließt ein gemischt genutztes Dorfgebiet an. Südöstlich geht der Änderungsbereich in einen relativ offenen und derzeit landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum über. Im Süden verläuft die Trasse der ehemaligen Rudolfsbahn.



Orthofoto GIS Steiermark vom 03/2026 (ohne Maßstab)

Änderung

Zu (1) Teilflächen des Grundstückes 27 und sowie die Grundstücke 21/1, 21/2, 21/3 und 39/4 der KG 65032 Thalheim, die im Flächenwidmungsplanes der Altgemeinde Pöls bislang als Freiland für die landwirtschaftliche Nutzung festgelegt waren, werden im Ausmaß von insgesamt rd. 6.945 m² als Bauland - Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet mit einem ortsüblichen Bebauungsdichtrahmen von 0,2-0,6 festgelegt.

Zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung werden Aufschließungserfordernisse festgelegt, die durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen sind.

- Die „Sicherung der äußeren Anbindung“ erfordert eine für den jeweiligen Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche iS des § 5 (1) Stmk. BauG. Diese kann auch durch Servitute und zivilrechtlich Vereinbarungen sichergestellt und nachgewiesen werden.
- Für die „Sicherung der inneren Aufschließung“ ist die rechtmäßige bauliche Umsetzung bzw. die Herstellung von erforderlichen Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsnetze nachzuweisen.
- Eine „wasserbautechnische Gesamtbetrachtung“ kann auch eine geeignete fachliche Aussage sein, dass bzw. wie unter Berücksichtigung der konkreten Bodenverhältnisse im jeweiligen Aufschließungsgebiet die geordnete Verbringung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer (Versickerung auf Eigengrund, retentierte Ableitung o.ä.) möglich und technisch umsetzbar ist. Auf die Hangwasserkarten des GIS Stmk. wird ergänzend verwiesen.

Zu (2) Aufgrund der großflächigen Baulandfestlegung ist für das neue Aufschließungsgebiet die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dadurch soll bei der Errichtung von Gebäuden eine gebietsverträgliche Struktur und Gestaltung sichergestellt werden.

Zu (3) Gemäß § 26 Abs. 4 Stmk. ROG 2010 kann die Gemeinde in der Bebauungsplanzonierung festlegen, dass bestimmte bauliche Anlagen bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes baurechtlich bewilligt werden dürfen, wenn sich diese in die umgebende Bebauung einfügen, der Ensemblekomplettierung dienen und im Einklang mit den mit der Bebauungsplanung verfolgten Zielsetzungen stehen. Dazu sind Festlegungen hinsichtlich Lage, Größe, Höhe, Gestaltung und Funktion zu treffen. Bei jeder weiteren Fortführung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Bebauungsplanzonierung sowie der Inhalt der Festlegungen zu überprüfen.

Gemäß § 40 Abs. 8 leg. cit. ist für Zubauten sowie für bauliche Anlagen, die entsprechend einer Festlegung im Flächenwidmungsplan gemäß § 26 Abs. 4 vor der Erlassung eines Bebauungsplanes baurechtlich bewilligt werden dürfen, ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung ausreichend.

Im ggst. Fall zielen die Ausnahmebestimmungen des Wortlautes darauf ab, für die Errichtung von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft Erleichterungen zu schaffen. Dies auch iS des Stmk. PV-Anlagen Deregulierungsgesetzes 2023 sowie der Vorgaben für die örtliche Raumplanung des Entwicklungsprogramms für den Sachbereich Erneuerbare Energie – Solarenergie des Landes, das u.a. für Flächen im Anschluss an Flächen mit bestehender industriell-gewerblicher Nutzung eine besondere Standortgunst bezeichnet.

Eine Bebauungsplanung ist für die in Gewerbegebieten jedenfalls widmungskonformen PV- und solarthermischen Anlagen nicht zweckmäßig, da sie einen geringen Regelungsbedarf aufweisen und im Vergleich zu Betriebsgebäuden udgl. eine geringere Nutzungsstabilität aufweisen.

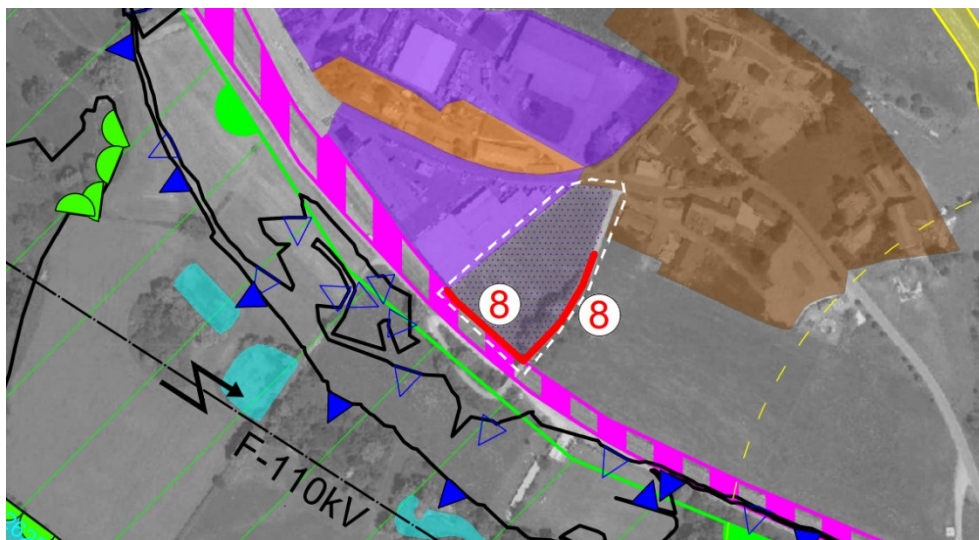
Begründungen der einzelnen Festlegungen:

- Zu a: Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft sind im Wesentlichen technische Freiluftanlagen, die keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. An ihrer Errichtung besteht zur Erreichung der Klimaziele ein besonderes öffentliches Interesse. Auf die Sonderbestimmungen für Photovoltaikanlagen, solarthermische Anlagen und Wärmepumpen des § 101b Stmk. BauG sowie die baugesetzlichen Begriffsbestimmungen wird ergänzend verwiesen.
- Zu b: Die Festlegung stellt sicher, dass innerhalb des Gebietes auch bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen eine innerbetriebliche Umfahrung möglich ist.
- Zu c: Die Festlegung berücksichtigt die Freilandbestimmungen des § 33 Abs. 4 Stmk. ROG 2010, wonach im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Freiland u.a. die Errichtung von Agri-Photovoltaikanlagen auf einer bewirtschafteten Fläche von höchstens 0,5 ha zulässig ist. Dieses Größenkriterium wird aufgegriffen, um durch die Baulandfestlegung auf bislang lw. genutzten Flächen keine Schlechterstellung zu bewirken.
- Zu d: Die Festlegung berücksichtigt einen baugesetzlichen Schwellenwert und stellt sicher, dass die Höhenentwicklung der ohne Bebauungsplan zulässigen Anlagen ein landschaftsbildverträgliches Maß nicht überschreitet. Die Höhe ist der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung mit der Stützkonstruktion der Anlage und dem höchsten möglichen Punkt (Stellungspunkt) der Anlage.
- Zu e: Die Festlegung stellt in sinngemäßer Anwendung der Vorgaben zu Gestaltungsgrundsätzen und -maßnahmen des § 3 Abs. 3 SAPRO EE - Solarenergie eine standortangepasste Einbindung neuer Anlagen in den Landschaftsraum sicher. Die Errichtung von Zäunen wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Hinweis an die Baubehörde: Bei der Ausführung einer PV-Anlage muss auch iS der Nachbarrechte sichergestellt sein, dass keine unzumutbaren Belästigungen auf umliegende Liegenschaften und insbesondere Verkehrsflächen auftreten (zB Blend- und Strahlwirkung). Erforderlichenfalls kann im Bauverfahren behördenseitig ein Blendgutachten verlangt werden (zB auf Grundlage der OVE-Richtlinie R 11-3 „Blendung durch Photovoltaikanlagen“).

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die Änderung steht in keinem Widerspruch zu der in einem Parallelverfahren durchgeführten 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches für die Funktion Industrie/Gewerbe.



Ausschnitt ÖEP 0.02, maßstabslos (Stand Auflageentwurf)

Begründung zu § 2

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt auf Anregung des Grundstückseigentümers im Planungsareal und unter Berücksichtigung konkreter Planungs- und Bauinteressen. Ziel der Änderung ist die Herstellung der raumplanerischen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Gebietes für industriell-gewerbliche Zwecke, die sich funktional und strukturell in den bestehenden Standort einfügt. In der Änderung wird zudem berücksichtigt, dass in einer ersten Bauphase die beschleunigte Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit verringertem Verfahrensaufwand erfolgen kann.

Der Änderungsbereich ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Obersteiermark West (REPRO 2016) dem Landschaftsteilraum „Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler“ zuzuordnen. Für diesen sind als Ziele und Maßnahmen festgelegt: *Ein zusammenhängendes Netz von großen Freilandbereichen und landschaftsraumtypischen Strukturelementen wie Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldflächen, Waldsäumen und Einzelbäumen ist zu erhalten.* Für den ggst. Bereich sind im Regionalplan keine Vorrangzone ausgewiesen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen somit keine grundsätzlichen Einschränkungen hinsichtlich Erweiterungen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Altgemeinde Pöls (1992) definierte als zentrales Ziel bereits die Erhaltung und Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten im Rahmen einer leistungsfähigen örtlichen Wirtschaftsstruktur. Darüber hinaus wurde die Sicherung geeigneter Standortlagen für Industrie- und Gewerbebetriebe als wesentliche raumordnungsfachliche Zielsetzung festgelegt, um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu stärken.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von naturräumlichen Schutzgebieten und Lebensraumkorridoren sowie von Gefährdungsbereichen. Er ist unbebaut, wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und verfügt selbst über keine hochwertigen oder strukturbildenden Landschaftselemente.

Der Gesamtraumwiderstand wird als sehr gering eingestuft. Gemäß der digitalen Bodenkarte eBod überwiegt ein untypischer Boden aus Terrassensedimenten und Aufschüttungen, meist kalkig, mit überwiegend trockenen Wasserverhältnissen sowie lehmigem Sand mit teils hohem Grobanteil. Untergeordnet treten kalkfreie

Lockersediment-Braunerden aus Schotter und Feinmaterial mit mäßiger Durchlässigkeit auf. Aufgrund von Erfahrungen auf umliegenden Bauplätzen ist von einer bodenmechanischen Eignung des Bauplatzes auszugehen. Angaben über die Bauplatzeignung sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren beizubringen.

Die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer wird durch die Festlegung eines entsprechenden Aufschließerfordernisses sichergestellt. Fließpfade verlaufen gemäß GIS Stmk. v.a. im nördlichen Bereich.

Aufgrund des bestehenden Baulandanschlusses und der vorgesehenen Nutzung handelt es sich bei der Festlegung um eine zweckmäßige Erweiterung des nordwestlich angrenzenden Gewerbegebietes und eine Komplettierung des Ensembles des Umgebungsbestandes. Die Festlegung in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Betriebsstandort liegt im öffentlichen Interesse, da vorhandene Infrastrukturen effizient genutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen an ungeeigneten Standorten vermieden werden können. Gleichzeitig trägt die Bündelung gewerblicher Nutzungen zur Stärkung der regionalen Wertschöpfung bei, sichert Arbeitsplätze und entspricht dem Grundsatz der konzentrierten Entwicklung an bestehenden Standorten.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Aufgrund des konkreten Planungsinteresses handelt es sich bei der Änderung um eine zweckmäßige Festlegung im Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung. Sie dient der Deckung des Bedarfs an industriell-gewerblichen Baugebieten und erfolgt im besonderen öffentlichen Interesse der nachhaltigen Stärkung des Gewerbebestandes.

Bebauungsplanzonierung

Im öffentlichen Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung ist für das neu festgelegte Aufschließungsgebiet ein Bebauungsplan zu erstellen, wobei im Wortlaut Ausnahmen für bestimmte bauliche Anlagen geregelt werden. Besondere Zielsetzungen der Bebauungsplanung sind die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Erstellung eines Erschließungs- und Strukturkonzeptes.

Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

Baulandbilanz

Durch die Neufestlegung von Bauland als Gewerbegebiet wird die Flächenbilanz Wohnbau nicht verändert. Eine Neuberechnung von Baulandbedarf und -reserve für alle Baugebiete wird im Zuge der bereits eingeleiteten Neuerstellung des FWP 1.00 erfolgen.

Baulandmobilisierung

Gemäß § 34 (1) Stmk. ROG 2010 ist eine Baulandmobilisierung generell (nur) in Wohn- und Kerngebieten, Dorfgebieten sowie Kur- Erholungs- und Zweitwohnsitzgebieten vorgesehen.

Gemäß § 34 (2) kann die Gemeinde für Gewerbe- und Industriegebiete Mobilisierungsmaßnahmen dann setzen, wenn diese Flächen nicht für die künftige Erweiterung bereits bestehender Betriebe erforderlich sind - eine Verpflichtung besteht nicht. Sachlich ist eine solche Mobilisierung dann geboten, wenn sie der Sicherstellung kommunaler Entwicklungsabsichten an Vorrangstandorten für diese Nutzung dient.

Im ggst. Fall werden die Flächen der Erweiterung außerhalb des Gemeindehauptortes als Gewerbegebiet festgelegt. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind daher nicht erforderlich.

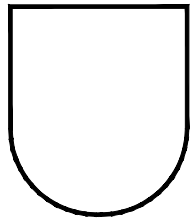
Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Da ein Ausschlusskriterium zutreffen und kein obligatorischer Tatbestand gegeben ist, sind keine weiteren Prüfschritte erforderlich (siehe Tabelle).

Flächenwidmungsplan Änderung 0.06 „Gewerbegebiet Bahnweg“		
1	Abschichtung möglich	X
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
Weitere Prüfschritte erforderlich		NEIN
Begr.	Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungsgrenzen in einem baulichen Entwicklungsbereich für Industrie/Gewerbe (vgl. auch die in einem Parallelverfahren durchgeführte ÖEK-Änderung 0.02, die eine Prüfung der Umwelterheblichkeit umfasst).	

Plandarstellung

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung
- 4) Kataster



Marktgemeinde Pöls-Oberkurzheim

Flächenwidmungsplan Änderung 0.06 "Gewerbegebiet Bahnweg"

Entwurf zur Auflage

Plandatum: 13.02.2026

Datum: 25.03.2026

GZ: RO-620-43 / 0.06 FWP

GZ:

Planverfasser

**Gemeinderat Auflagebeschluss
gemäß § 38 (1) Stmk. ROG 2010**

Von 01.04.2026 bis 27.05.2026

Datum:

GZ:

Auflagefrist

**Gemeinderat Endbeschluss
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010**

Datum:

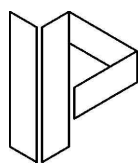
Datum:

GZ:

GZ:

**Genehmigung durch
die Stmk. Landesregierung
gemäß § 38 (12) Stmk. ROG 2010**

Rechtskraft






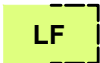
Interplan

Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

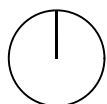
Festlegungen

-  **WA** Allgemeine Wohngebiete
-  **(1a)** Aufschließungsgebiete
mit fortlaufender Nummer
-  **GG** Gewerbegebiete
-  **DO** Dorfgebiete
-  **Flächen für den fließenden Verkehr**
Gemeindefstraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege
-  **LF** Land- und forstwirtschaftliche
Nutzung im Freiland
- 0.2 - 0.4 **Bebauungsdichte (min. - max.)**

Ersichtlichmachungen

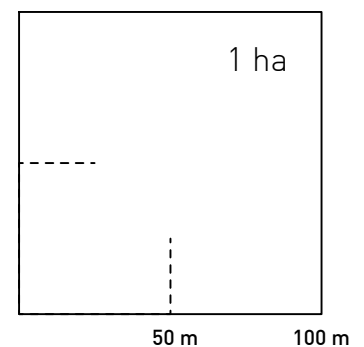
-  **Eisenbahn**
bestehend/projektiert
-  **HW100**
Hochwassergefährdungsbereich
bei 100-jährlichem Hochwasser
-  **Isophonen**
für Tag (T) oder für Nacht (N)
T / N 50dB
T / N 55dB
T / N 60dB
T / N 65dB
N 45dB STRASSE
FLUGHAFEN
FLUGHAFEN
-  **Tierhaltungsbetrieb**
unter G = 20

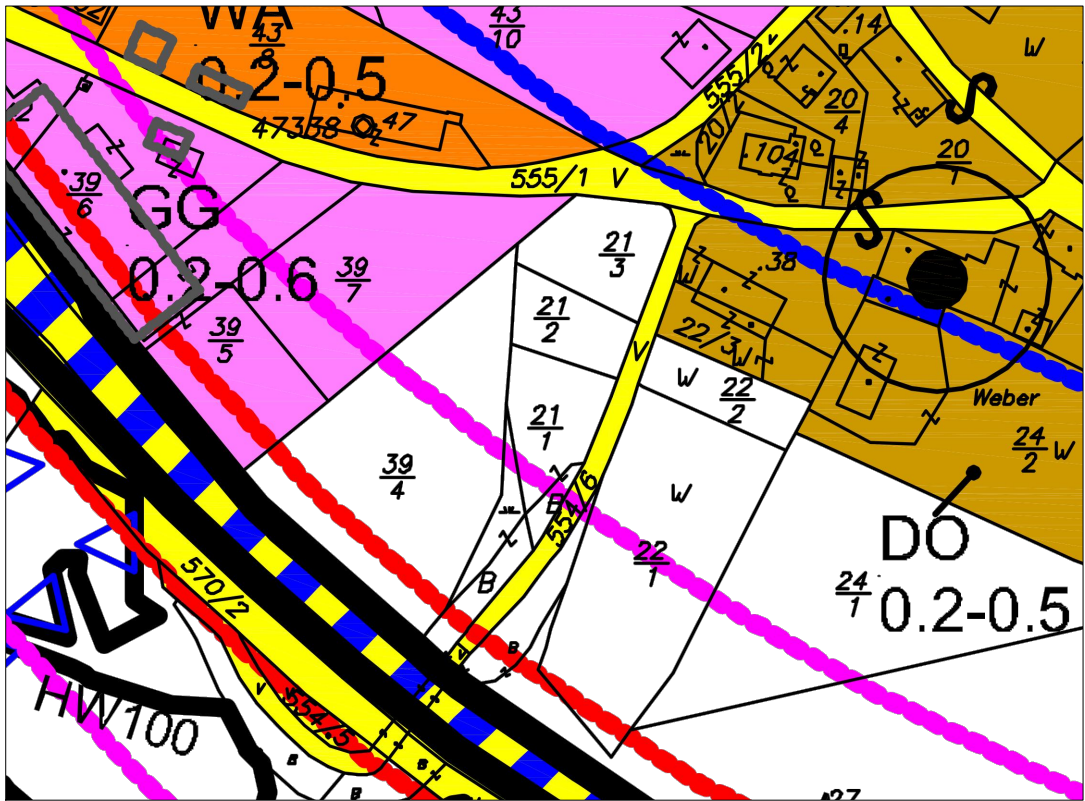
Maßstab und Plangrundlage



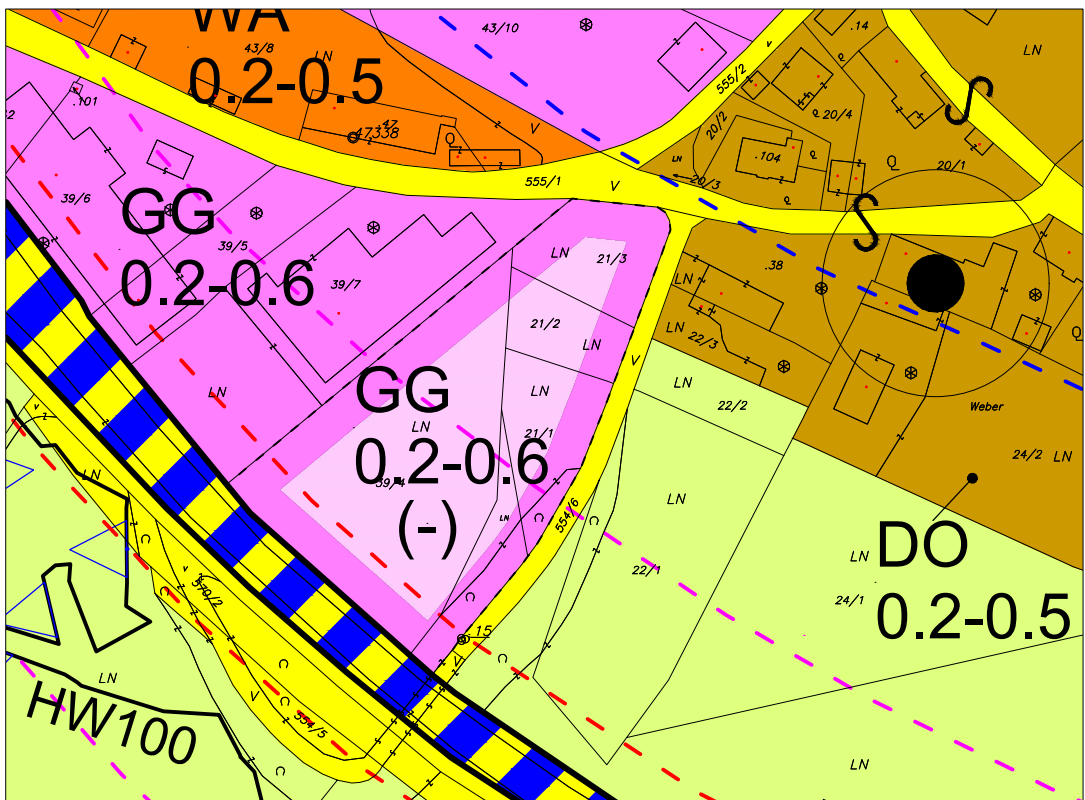
Maßstab
1:5.000

DKM Stand
04/2025





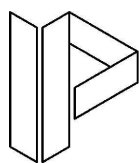
FWP Bestand



FWP Änderung | Entwurf



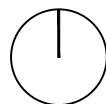
Kataster zur Änderung FWP 0.06



Interplan

Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0



Maßstab
1:5.000

DKM Stand
10/2025