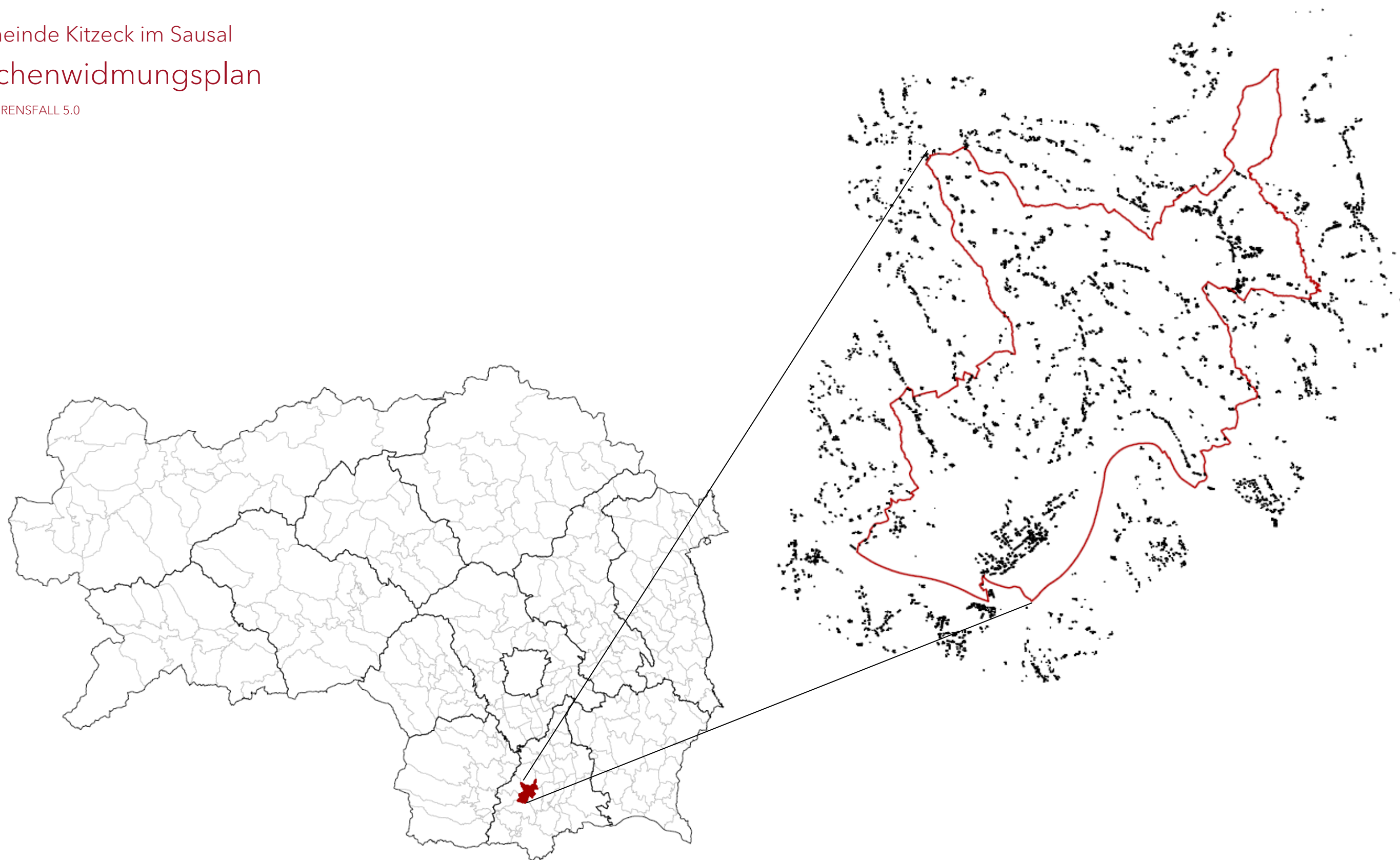


Gemeinde Kitzreck im Sausal
Flächenwidmungsplan


VERFAHRENSFALL 5.0




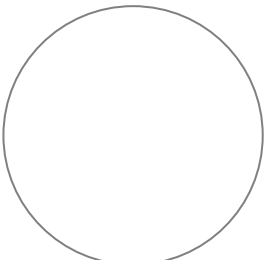
- WORTLAUT
 - BEBAUUNGSPLANZONIERUNG
 - BAULANDMOBILISIERUNG
 - ERLÄUTERUNGSBERICHT
 - FLÄCHENBILANZ
- DER GEMEINDE KITZECK IM SAUSAL

Verfahrensfall: 5.0
 Beschlossen vom Gemeinderat am: 05.09.2024 (Auflagebeschluss)
 Aufgelegt: 19.09.2024 - 19.11.2024
 Beschlossen vom Gemeinderat am: (Endbeschluss)

Für den Gemeinderat
 der Bürgermeister
 Mst. Josef Fischer
 Kitzeck im Sausal, am






Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt
 Graz, am
 Zl:

Sachlich und fachlich geprüft

Der Planverfasser:
 Graz, am
 GZ: HC16
 Urkunden Nr.: 30/24

HEIGL CONSULTING ZT GMBH
 Kompetenzzentrum für
 Raumplanung Architektur Umwelt Management

Inhalt

WORTLAUT5

§ 1. RECHTSGRUNDLAGE.....6

§ 2. VERFASSEN & UMFANG6

§ 3. PLANGRUNDLAGEN6

§ 4. ERSICHTLICHMACHUNGEN.....6

§ 5. FESTLEGUNGEN DER BAULANDKATEGORIEN6

§ 6. RÄUMLICH ODER ZEITLICH ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN UND BAUGEBIETE (§ 26 (2) STROG).....9

§ 7. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ANDERER RECHTSMATERIEN: 10

§ 8. FREIHALTEGEBIETE 10

§ 9. SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND 10

§ 10. SIEDLUNGSPOLITISCHE INTERESSEN GEM. § 26 STROG 11

§ 11. AUFFÜLLUNGSGEBIETE..... 11

§ 12. BEBAUUNGSPLANZONIERUNG GEM. § 26 (4) IVM § 40 (1) STROG 16

§ 13. BAULANDMOBILISIERUNG..... 18

§ 14. VORBEHALTSFLÄCHEN..... 19

§ 15. RECHTSKRAFT 19

ERLÄUTERUNGSBERICHT 20

ZU § 3 PLANGRUNDLAGEN UND § 4 ERSICHTLICHMACHUNGEN..... 21

ZU § 5 FESTLEGUNGEN DER BAULANDKATEGORIEN 21

ZU § 6 RÄUMLICH ODER ZEITLICH ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN UND BAUGEBIETE (§ 26 (2) STROG) 24

IMMISSIONEN / EMISSIONEN 24

ZU § 7 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN 26

ZU § 11 AUFFÜLLUNGSGEBIETE..... 27

ZU § 12 BEBAUUNGSPLANZONIERUNG GEM. § 26 (4) IVM § 40 (1) STROG27

§ 16. FLÄCHENBILANZ UND BAULANDMOBILITÄTS-FAKTOR.....40

Liste der verwendeten Abkürzungen:

STROG:	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
REPRO:	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO:	Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
ÖEK:	Örtliches Entwicklungskonzept
EP:	Entwicklungsplan
FWP:	Flächenwidmungsplan
VF:	Verfahrensfall
GST:	Grundstück
KG:	Katastralgemeinde
tw:	teilweise

WORTLAUT

§ 1. RECHTSGRUNDLAGE

Grundlagen dieser Verordnung sind:

- das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 73/2023
- die Bebauungsdichteverordnung, LGBl. 38/1993 i.d.F. LGBl. 51/2023
- das Örtliche Entwicklungskonzept samt Entwicklungsplan, VF. 5.0
- die Planzeichenverordnung 2016, LGBl. 80/2016
- das Regionale Entwicklungsprogramm der Planungsregion Südweststeiermark, LGBl. 88/2016 i.d.F. LGBl. 55/2022

§ 2. VERFASSER & UMFANG

Der Flächenwidmungsplan, Periode 5.0, der Gemeinde Kitzpeak im Sausal, erstellt von Heigl Consulting ZT GmbH., 8010 Graz, Hugo-Wolf-Gasse 7, mit Stand des zugehörigen Gemeinderatsbeschlusses besteht aus:

Verordnung

- Wortlaut zum Flächenwidmungsplan incl. Baulandzonierung und Baulandmobilisierung

Pläne mit Verordnungscharakter

- Flächenwidmungsplan (FWP) M 1:5000
- Bebauungsplanzonierungsplan (BZ) M 1:5000

Beilagen

- Flächenbilanz
- Erläuterungsbericht zum Wortlaut
- Baulandflächenbilanzplan (BFB) M 1:5000
- Differenzplan (DF - FWP) M 1:5000
- Bebauungsgrundlagenplänen zu Auffüllungsgebiete

Festlegungen, die zeichnerisch im Flächenwidmungsplan nicht darstellbar sind, sind im Wortlaut festgehalten.

§ 3. PLANGRUNDLAGEN

Grundlage des Flächenwidmungsplanes ist der, seitens der zuständigen Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, der Gemeinde Kitzpeak im Sausal kostenlos zur Verfügung gestellte digitale Kataster erhalten am 14.03.2024.

§ 4. ERSICHTLICHMACHUNGEN

(1) BEKANNTGABEN

Bekanntgaben von Behörden und Dienststellen anderer Planungsträger und Gebietskörperschaften in planlicher oder schriftlicher Form sind in entsprechender Weise im Flächenwidmungsplan dargestellt oder beschrieben und in den Beilagen zum Örtlichen Entwicklungskonzept angeführt und beigelegt.

§ 5. FESTLEGUNGEN DER BAULANDKATEGORIEN

(1) VOLLWERTIGES BAULAND

Als vollwertiges Bauland sind Flächen festgelegt,

- die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet,
- die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind, und
- in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

(2) AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE

a) Zuständigkeit

Für die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse des Planungsgebietes und deren Nachweis ist der Grundeigentümer zuständig.

b) Für alle Aufschließungsgebiete gelten nachfolgende

• GENERELLEN AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE:

- gesicherte Wasserversorgung
- Entsorgung der Abwässer entsprechend durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserverbandes
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.
- Gesicherte Stromversorgung

- Gesicherte Zufahrt für den beantragten Verwendungszweck auf Kosten des Verursachers auf Basis eines fachkundig erstellten Verkehrskonzeptes
- Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes bei Grundstücken mit Hanglage

c) NACHFOLGENDE SPEZIELLE GEBIETSSPEZIFISCHE AUFSCHLIESSUNGSERFORDERUNGSSEN

sind ergänzend zu den generellen, für sämtliche Aufschließungsgebiete geltenden Nachweisen vom Bauwerber/Grundeigentümer zu erbringen:

Tabelle 1: -spezielle Aufschließungserfordernisse

NR ASG	Suchgrundstück (Eines der betroffenen Grundstücke zur Verordnung)	Gesamtfläche (Kommastellen aufgerundet)	Baulandkategorie	Spezielle Aufschließungserfordernisse						Bebauungsplan rechtskräftig oder zu verordnen
				Er	Lä	IM	NG	OW		
				Er- schlie- bung	Lärm	Immis- sionen	Natur- gefahren	Ober- flächen- wasser	Kommen- tar	
24	448	1919m ²	WA	x				x		-
15	83/1 Gritschjörg- lgründe	6730m ²	WA	x	x			x	Lärm von L363	B3
16	66/1	794m ²	WA	x	x			x		-
17	114/3	828m ²	WA	x	x			x		-
18	142/7	1112m ²	WA	x	x			x		-
19	164/1	1867m ²	WA	x	x			x		-
21	20/1	1761m ²	WA	x	x			x		-
25	91/1	4263m ²	WA	x	x			x		B20
01	332/1	4793m ²	WA	x				x		B1
02	12	4875m ²	DO	x				x		B19
03	46/1	3954m ²	WA	x	x			x	Lärm von B74	B17
04	47	2934m ²	WA	x	x	x		x		B17
05	53	7269m ²	WA	x				x		B17
06	78	4930m ²	DO	x	x	x		x		B5
07	265/2	1444m ²	DO	x	x	x		x		-
08	73/3	1094m ²	WA	x	x			x		-
09	91/1	23019m ²	WA	x				x		B2
10	265/1	706m ²	WA	x	x		x	x		-

11	102/1	12202m ²	WA	x	x		x	x		B16
12	158/1	5181m ²	DO	x	x	x		x		B6
13	124	2694m ²	DO	x				x		-
14	142	8257m ²	WA	x	x			x		B4
22	131/3	1360m ²	WA	x				x		-
23	135	2349m ²	WA	x				x		-
28	116	1531m ²	DO	x	x	x		x		-
29	397/1	1014m ²	DO	x	x			x	Sicher- stellung Zufahrt zur Frei- landflä- che im Osten	-
20	333/1	3967m ²	DO	x				x		B7
30	116	1538m ²	DO	x				x		-
-										
26	130/1	2015m ²	DO	x				x		
27	120/6	3228m ²	DO	x				x		B8
-										

Erläuterung der Kürzel:

- Er Erschließung: Nachweis einer straßenrechtlich bewilligten Zufahrt zum Planungsgebiet, innere Erschließung des Planungsgebietes
- Lä Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115. Hierbei ist auch für den Aufenthalt im Freien mit mind. 20m² pro Wohneinheit die Lärmfreistellung zu gewährleisten.
- Im Die Freistellung von sonstigen Immissionsbelastungen wie Geruch, Ammoniak, Erschütterungen etc im Sinne der jeweils für den beabsichtigten Verwendungszweck geltenden Grenzwerte
- Ng Naturgefahren: Hochwassergefahr (HQ₃₀, HQ₁₀₀), Wildbachgefährdung (GG, RG, BG), Gefahr durch Hangwasser, Rutschungen, Lawinen etc. müssen vor Umwandlung in vollwertiges Bauland beseitigt werden. Dies ist jeweils z.B. durch einen Bescheid (im Falle Wasserrecht) oder ein fachspezifisches Gutachten projektbezogen nachzuweisen.
- Ow Erstellung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbetrachtung

(3) SANIERUNGSGEBIETE

Als Sanierungsgebiete sind Gebiete festgelegt, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen (§ 26 Abs. 7 Z 3 und 4 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.g.F.) erforderlich sind.

SANIERUNGSZEITRAUM

Zur Beseitigung der Mängel ist eine Frist von 15 Jahren festgelegt. Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs- und Baubewilligungsbescheide sowie Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl. 59/1995 i.d.g.F. nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

Nach fruchtlosem Ablauf von 15 Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes ohne Beseitigung der Mängel tritt bis zur endgültigen Sanierung eine Bausperre ein.

Sanierungserfordernis Naturgefahren (NG)

WIRKUNGSBEREICH:

- Gemeinde
- Bund
- Grundeigentümer

ÜBERGANGSLÖSUNG NATURGEFAHREN

- Bis zur Sanierung des Hochwasserabflussgebietes HQ100 und/oder der Gefahrenzonen (ehemals WLIV) ist im Rahmen eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens die Stellungnahme der Baubezirksleitung, Referat Wasserbau, einzuholen und bei Erstellen des Bescheides zu berücksichtigen.
- Bis zur Sanierung des Hochwasserabflussgebietes HQ30 ist im Rahmen eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens der Nachweis der Hochwasserfreistellung mittels eines wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides einzuholen und bei Erstellen des Baubescheides zu berücksichtigen.
- Bis zur Sanierung der Gefahr durch Oberflächenwasser, Hangwasser und/oder Grundwasser ist als Beurteilungsgrundlage für das Bauverfahren ein projektbezogenes hydrologisches Gutachten mit den Einreichunterlagen der Baubehörde vorzulegen.

Sanierungserfordernis Immissionen (IM)

WIRKUNGSBEREICH:

- Gemeinde

- Bund
- Grundeigentümer

ÜBERGANGSLÖSUNG IMMISSIONSSCHUTZ

- Bis zur Errichtung eines Lärmschutzes längs der Landesstraßen sind Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren im Sinne ÖNORM B 8115-2 festzulegen.
- Bis zur Reduktion der Geruchsbelastung dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde, keine betriebsfremden Wohnhäuser bewilligt werden (§ 27 STROG 2010 i.d.g.F.)

Lärmbelastung:

Im Bauverfahren ist bei Neu- und Zubauten jeweils das Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß ÖNORM B8115-2 seitens der Bauwerber und die Lärmfreistellung des Bauplatzes (mind. 20 m² pro Wohneinheit) nachzuweisen.

Geruchsbelastung:

Baubewilligungen für die Errichtung von Wohnbauten bzw. für Nutzungsänderungen ehemaliger Wirtschaftsgebäude zu Wohnbauten sind nur im Sinne § 13 Abs. 12 STBauG, LGBl. 59/1995 i.d.g.F. zulässig. Beurteilungsgrundlage sind, unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit: die ÖNORM S 5021, B 8115 - Teil 2, Tab. 3.1, sowie die Steiermärkische Geruchsimmissionsverordnung 2023 LGBl 126/2023

Tierart	Entwicklungsplan	Flächenwidmungsplan	Bauverfahren	§364 ABGB
Geflügel	25%	15%	Tatsächliche örtliche Verhältnisse	Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen
Schweine	45%	25%		
Rinder		40%		
???				
Mischgerüche				
	KUMUKATIV	KUMULATIV	KUMULATIV	KUMULATIV

§95(3a) Stmk. BauG:

„...: Belästigungen durch Geruch aus Tierhaltungsbetrieben gelten jedenfalls als zumutbar, sofern die Häufigkeit der auftretenden Jahresgeruchsstunden das folgende Ausmaß nicht überschreitet:

1. 15 % Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung;
2. 25 % Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Schweinehaltung;
3. 40 % Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Rinderhaltung oder vergleichbarer Tierhaltung (Pferde-, Alpaka-, Schaf- und Ziegenhaltung).“

d) STANDFESTIGKEIT DES UNTERGRUNDES

Bis zum Vorliegen flächendeckender Bekanntgaben ist bei Grundstücken in Hanglage vor Erteilen einer Baubewilligung die Vorlage eines projektbezogenen bodenmechanischen Gutachtens, erstellt von einem hierzu befugten Sachverständigen, durch den Bauwerber erforderlich. Hierbei ist auch nachzuweisen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Nachbargrundstücke gefährdet werden.

e) WASSERWIRTSCHAFTLICHE PLANUNGEN

Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2 und auf die ÖNORM B 2506-3 verwiesen.

Des Weiteren zu berücksichtigen:

- ÖWAV-Regelblatt 35, 45, sowie DWA Regelblatt A138
- Leitfaden für Oberflächenentwässerung

§ 6. RÄUMLICH ODER ZEITLICH ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN UND BAUGEBIETE (§ 26 (2) STROG)

Suchgrundstück	Geltende Nutzung		Nachfolge-nutzung	Eintrittsbedingung
KG BRUDERSEGG				

KG EINÖD				

KG FRESING				
262	Freiland		DO 0,2-0,7	Lärmfreistellung Landstraße, Hangwasser (Erstellung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbe-trachtung)
258/3	Freiland		DO 0,2-0,7	Lärmfreistellung Landstraße, Hangwasser (Erstellung und Um-setzung eines Oberflächenentwä-serungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbe-trachtung)

108/1	Freiland		Sondernut-zung im Frei-land Reitsport	Hangwasser (Erstellung und Um-setzung eines Oberflächenentwä-serungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbe-trachtung)
108/1	Freiland		GG 0,3-0,7	Hangwasser (Erstellung und Um-setzung eines Oberflächenentwä-serungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbe-trachtung)
171	Freiland		GG 0,3-0,7	Hangwasser (Erstellung und Um-setzung eines Oberflächenentwä-serungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbe-trachtung)
147	Freiland		WA 0,2-0,5	Lärmfreistellung Landstraße, Hangwasser (Erstellung und Um-setzung eines Oberflächenentwä-serungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbe-trachtung)
138	Freiland		GG 0,3-0,7	Hangwasser (Erstellung und Um-setzung eines Oberflächenentwä-serungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbe-trachtung)
191	Freiland		WA 0,2-0,5	Lärmfreistellung Landstraße, Hangwasser (Erstellung und Um-setzung eines Oberflächenentwä-serungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbe-trachtung)
256/1	Freiland		Sondernut-zung im Frei-land Modell-flugplatz	Hochwasserfreistellung
83	Freiland		WA 0,2-0,7	Beseitigung Wildbachgefährdung, Hangwasser (Erstellung und Um-setzung eines

				Oberflächenentwässerungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbetrachtung)
72	Freiland		WA 0,2-0,7	Lärmfreistellung Landestraße, Hangwasser (Erstellung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes auf Basis einer wassertechnischen Gesamtbetrachtung)
KG GAUITSCH				

KG GREITH				

KG NEURATH				

KG STEINRIEGEL				

§ 7. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ANDERER RECHTSMATERIEN:

- (1) BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH ENTLANG DER LANDESSTRASSEN
- (2) BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH ENTLANG VON FLIESSGEWÄSSER
- (3) BAUBESCHRÄNKUNG / ABSTÄNDE ZU HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN
- (4) ABSTÄNDE ZU WALDFLÄCHEN
- (5) BAUBESCHRÄNKUNG/ ABSTÄNDE ZU GASLEITUNGEN

§ 8. FREIHALTEGEBIETE

- (1) ENTLANG VON FLIESSGEWÄSSERN

Uferstreifen sind im Flächenwidmungsplan - soweit darstellbar - ersichtlich gemacht und sind diese Baubeschränkungsgebiete längs Fließgewässern „Freihaltegebiete“ im Sinne § 33 (2) STROG

§ 9. SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND

Suchgrundstück	Bemerkung
Das Gebiet/Die Gebiete ist/sind bestimmt für die Errichtung, den Bestand und/oder die Erweiterung Hinweis: bauliche Errichtung sind nur im Sinne der Sondernutzung zulässig	
KG BRUDERSEGG	
432/1	brd
192	lgp
.38	spo
.10/3	eva
266/1	lpf
520	afg
457	öpa
KG EINÖD	
87	ppa
81/1	Erh Biotop
KG FRESING	
331	rsp (ba-a) Ausschluss baulicher abflussbeeinträchtigender Anlage
3/1	rsp (ba-a) Ausschluss baulicher abflussbeeinträchtigender Anlage
13	rsp
267/5	öpa
270	spo
108/1	rsp
256/1	mfp
202/5	ara
401	rsp (ba-a) Ausschluss baulicher abflussbeeinträchtigender Anlage
413/1	rsp (ba-a) Ausschluss baulicher abflussbeeinträchtigender Anlage
KG GAUITSCH	
475	rsp
474	rsp
223	rsp
364	spo
37	erh
22/3	afg
KG GREITH	

KG NEURATH	

682/2	afg
524	öpa
KG STEINRIEGEL	
510/3	afg
272	frh
246	spo
244/1	spi
30/1	eva

Gilt für alle Sondernutzungen:

Betriebserforderliche Baumaßnahmen sind zulässig (sofern diese textlich nicht ausgeschlossen wurden), sie

- bedürfen jedoch eines Gutachtens lt. § 33 Abs. 7 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.g.F.
- haben das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild lt. § 43 Abs. 2 Z 7 STBauG LGBl. 59/1995 i.d.g.F. nicht zu beeinträchtigen.
- dürfen keine Nutzungskonflikte in benachbarten Baugebieten verursachen.
- Gem. STROG ist das Errichten von Neu- und Zubauten im Sinne der Sondernutzung zulässig
- Die Zufahrt hat über den Bestand zu erfolgen

§ 10. SIEDLUNGSPOLITISCHE INTERESSEN GEM. § 26 STROG

Regelung zur Freiraumgestaltung:

Nicht bebaubare Flächen

- sind Uferbegleitstreifen: 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante
- sind Waldsäume: 10 m vom aufgehenden Stamm der den Waldsaum bildenden Bäume

Regelungen zur Bebauung, und Höhenentwicklung etc. siehe Örtliches Entwicklungskonzept, Räumliches Leitbild.

§ 11. AUFFÜLLUNGSGEBIETE

Nachfolgende Auffüllungsgebiete werden fortgeschrieben:

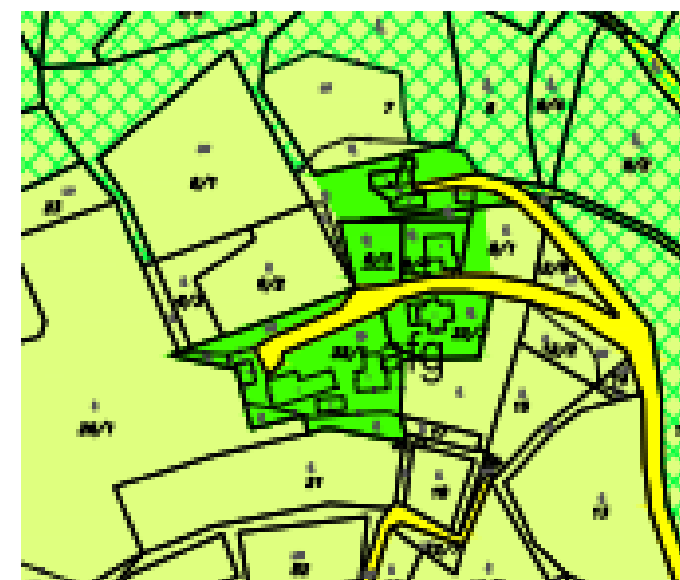
- (1) Neurath -Südost

AUFFÜLLUNGSGEBIET GAUTSCH

Es handelt sich ausschließlich um die Fortschreibungen des Flächenwidmungsplanes Periode 4.0



Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 4.0



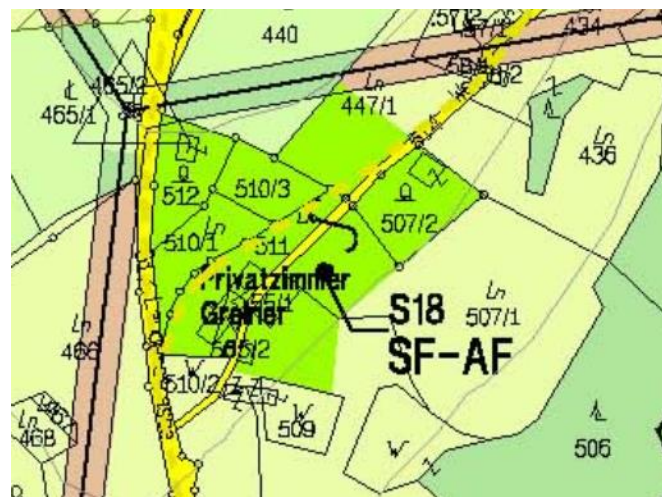
Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0

AUFFÜLLUNGSGEBIET STEINRIEGEL

Es handelt sich ausschließlich um die Fortschreibungen des Flächenwidmungsplanes Periode 4.0



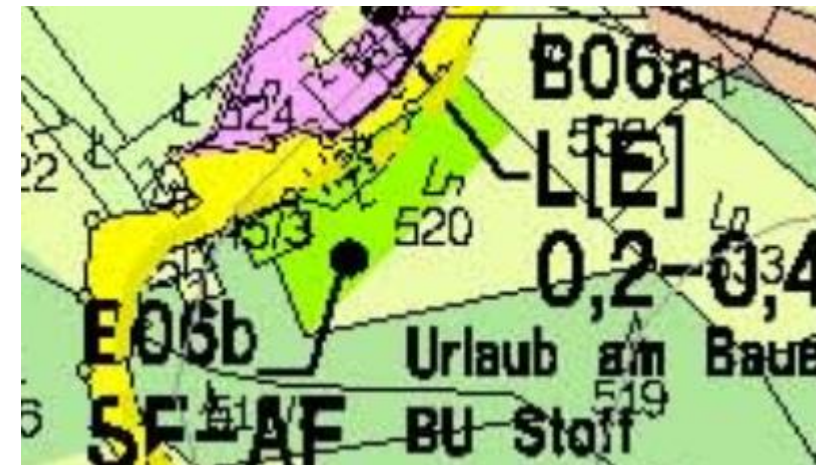
Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 4.0



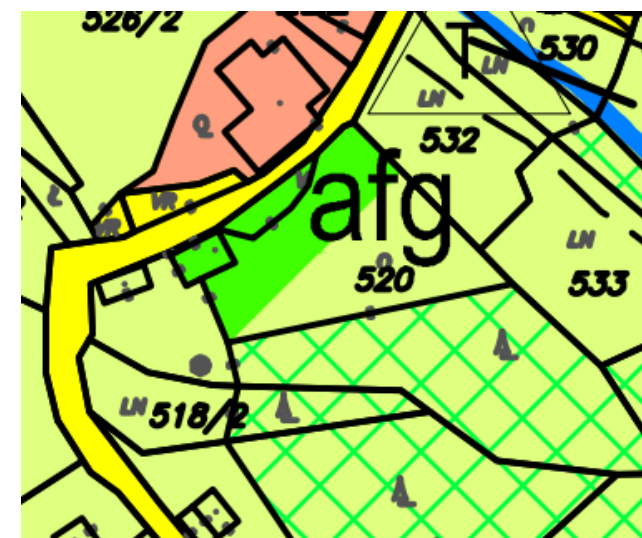
Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0

AUFFÜLLUNGSGEBIET BRUDERSEGG

Es handelt sich ausschließlich um die Fortschreibungen des Flächenwidmungsplanes Periode 4.0



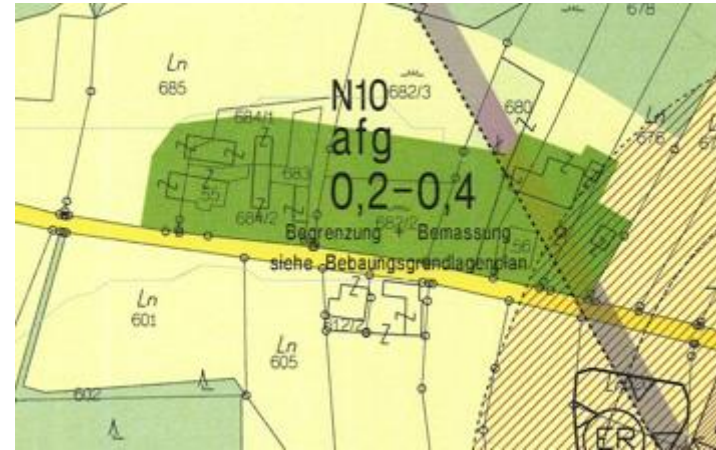
Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 4.0



Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0

AUFFÜLLUNGSGEBIET NEURATH (AFG N10)

Es handelt sich ausschließlich um die Fortschreibungen des Flächenwidmungsplanes-Änderung VF:4.16



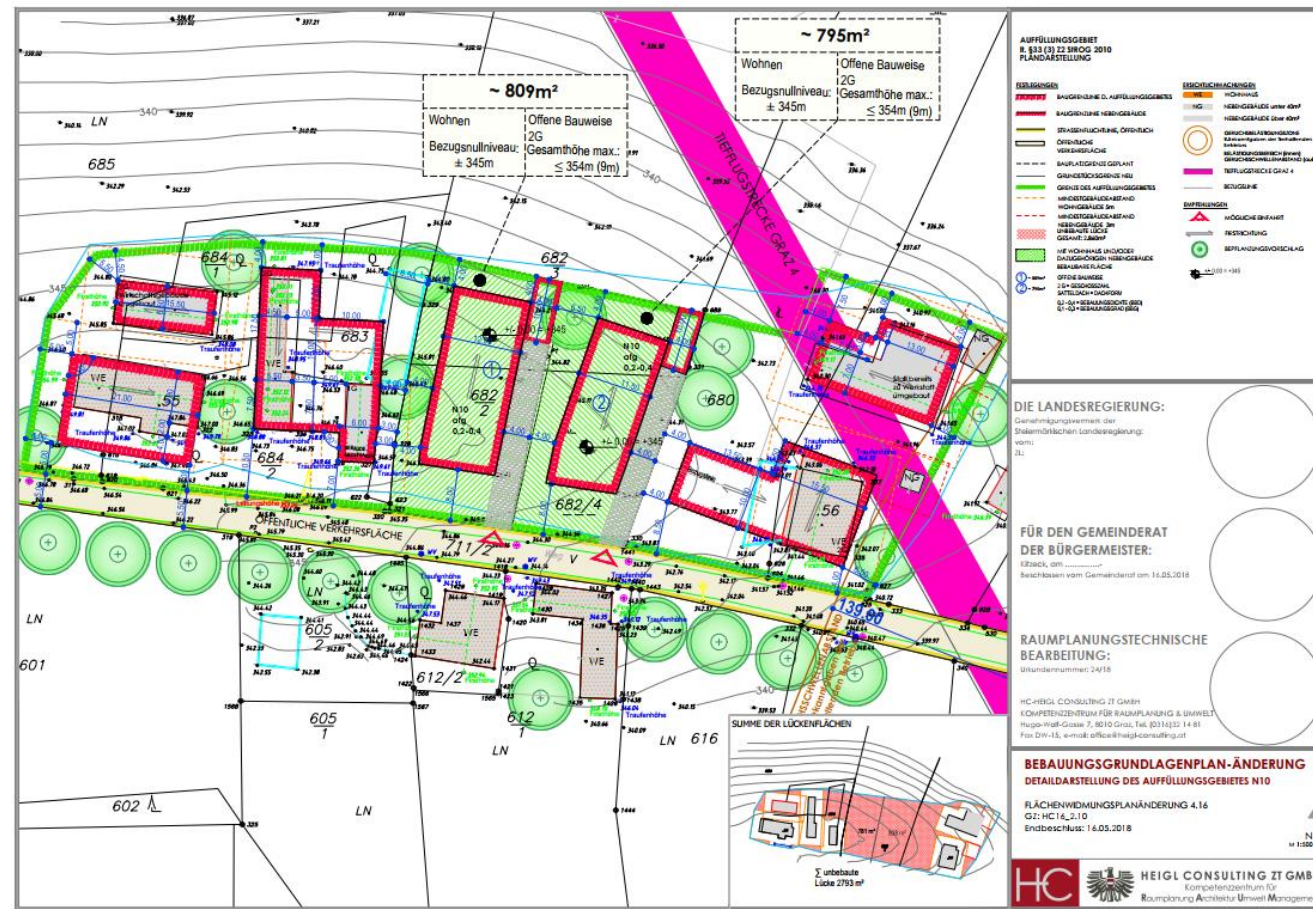
Flächenwidmungsplan-Ausschnitt des Flächenwidmungsplanes-Änderung VF:4.16



Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0

Zugehörige Bebauungsgrundlagenpläne zu den Auffüllungsgebieten

Neuweisungen bzw. an die neue Rechtslage angepasste Fortschreibungen



Zugehörige Bebauungsgrundlagenpläne zu den Auffüllungsgebieten


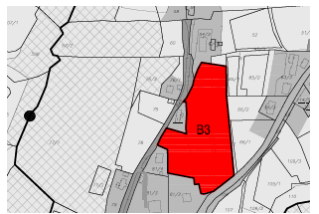
Fortschreibungen nach geltender Rechtslage

Bei den nachstehenden Plänen handelt es sich um einen Auszug aus den rechtskräftigen Verordnungen.
(ohne Maßstab)

§ 12. BEBAUUNGSPLANZONIERUNG GEM. § 26 (4) IVM § 40 (1) STROG

(1) RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE

Nachstehende Bebauungspläne sind in Rechtskraft:

Nr.	Bezeichnung	Rechts- grundlage	Verfasst, Datum (Endbeschluss), GZ	Anmerkung
		FLWP		
B10r	Annaberg 	VF .4.0		
B3 (ehem E15b)	Gritschjörgl-Gründe (Deutenbach) 	VF		E15b wird ersetzt durch den in Fertigstellung befindlichen Bebauungsplan B3

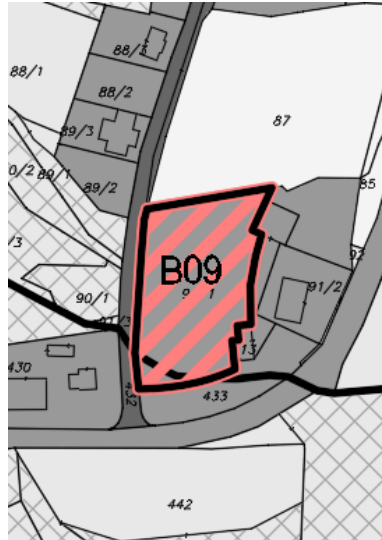

(2) ZU VERORDNENDE BEBAUUNGSPLÄNE


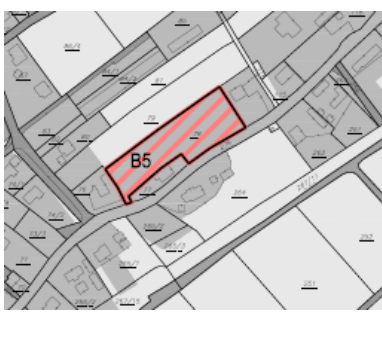


Die Erlassung von Bebauungsplänen hat gemäß § 40 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 73/2023 Art.3 aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall zu erfolgen:

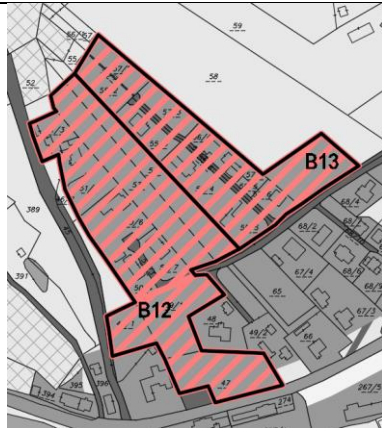

- A Aufgrund der topografischen Verhältnisse (z.B. Steilheit des Geländes, Naturgefahren, Oberflächenentwässerung...)
- B Aufgrund der Immissionsbelastung des Gebietes (B1: Lärm, B2: Geruch, ...)
Betroffene Gebiete: Lärmbelastungen längs der Landesstraßen, in Nachbarschaft zu Gewerbe und Industriebetrieben oder Sportanlagen. Geruchbelastung aufgrund der Emissionsrechte von Tierhaltenden Betrieben.
- C Beim Erfordernis einer Parzellierung bzw. dem Erfordernis einer Grundumlegung
- D In einem Landschaftsschutzgebiet

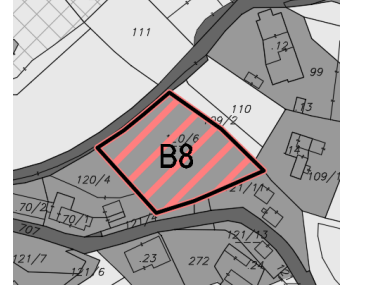
In einem Landschaftsschutzgebiet gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen, wenn die zusammenhängend unbebauten Grundflächen 3000 m² übersteigen, sofern kein räumliches Leitbild gemäß § 22 Abs. 7 erlassen wurde.

Nr. lt. Bebauungsplanzoningungsplan	A	B1	B2	C	D	Aufschließungsgebiet Nr. lt. FWP
KG BRUDERSEGG						

KG EINÖD						
B09 Deutenbach 	X	X		X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Erhalt des markanten Baum- und Strauchbestandes, Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung (ausschließlich von Westen) Lage im Europaschutzgebiet
KG FRESING						
B1, B14 	X	X		X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: innere Erschließung Schutz vor Hangwasser und Gefahrenzonen
B4	X	X		X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße,

						innere Erschließung (ausschließlich von Nordwesten) Schutz vor Hangwasser
B5 	X	X	X	X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung Schutz vor Hangwasser Schutz vor Emissionen aus der benachbarten Tierhaltung
B6 	X	X	X	X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung Schutz vor Hangwasser Schutz vor Emissionen aus der benachbarten Tierhaltung
B11, B2 	X	X	X	X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: innere Erschließung Schutz vor Hangwasser und Gefahrenzonen Schutz vor Emissionen aus der benachbarten Tierhaltung
B12, B13	X	X		X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung

						Schutz vor Hangwasser
KG GAUITSCH						
B7 		X	X		X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Die innere Erschließung, das sensible Landschaftsbild und der Erhalt der anrainenden Bäume und Sträucher
KG GREITH						

KG NEURATH						
B8 	X		X	X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: innere Erschließung, Schutz vor Hangwasser, das sensible Landschaftsbild (Steilheit des Geländes), Schutz vor Emissionen aus benachbarter Tierhaltung
KG STEINRIEGEL						

§ 13. BAULANDMOBILISIERUNG

(1) PRIVATWIRTSCHAFTLICHE VEREINBARUNGEN

Für neu ausgewiesenes Bauland unter 3.000 m² werden in der 5. Flächenwidmungsplanperiode mit den Grundeigentümern keine privatwirtschaftlichen Vereinbarungen geschlossen. Bereits bestehende privatwirtschaftliche Vereinbarungen aus früheren Raumordnungsverfahren befinden sich im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan VF: 4.0.

(2) BEBAUUNGSFRIST GEM. § 36 STROG

Mangels Übergangsbestimmungen im Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 73/2023, ist die Bebauungsfrist für in der letzten Periode festgelegte und nicht abgelaufene Bebauungsfristen neu festzusetzen.

Bei alle nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz, LGBl. 127/1974 i.d.g.F. (alte Rechtslage) abgelaufenen Bebauungsfristen wurden die betroffenen Grundeigentümer gem. § 36 Abs. 4 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.g.F. mehrmals schriftlich auf die Möglichkeit des Stellens eines Einlösungsantrages an die Gemeinde hingewiesen.

Bebauungsfristen festgelegt:

GST-NR	VF:	Sanktion		Fristende: Rohbaufertigstellung
Ganz oder teilweise, Abgrenzung siehe Flächenwidmungsplan		Freiland-Rückführung	Raumordnungsabgabe 2 % des Baugrundstückpreises/m ² lt. Statistik Austria	5 Jahre ab Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder der Rechtskraft des Bebauungsplanes.
KG BRUDERSEGG				
103	5.0	X		Randlage
444, 445, 451/1	5.0	X		Randlage
448	5.0	X		Randlage
KG EINÖD				
20/1	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
34/3	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
164/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
142/7	5.0	X		Randlage
71,74, 83/1/2/3/4	5.0	X		Randlage, Europaschutzgebiet

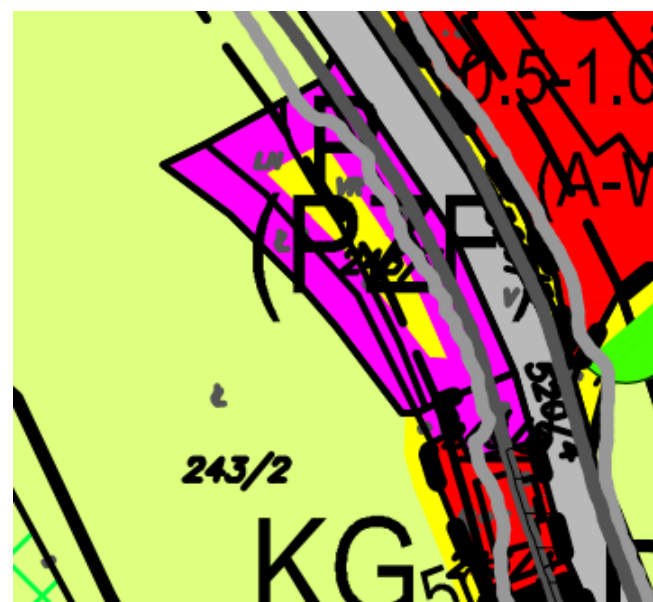
91/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
KG FRESING				
138, 142, 144, 145	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
135	5.0	X		Randlage
132, 131/3	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
128	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
124, 123/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
122/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
102/1	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt
104/8	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt
106/3/4/5/6/7	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt
99, 100, 101	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt
91/1/4/5, 92/1/2, 93, 94 90/22, 90/2	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt Zentrale Lage
65	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt Zentrale Lage
73/3/4	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt Zentrale Lage
53, 54, 58	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt Zentrale Lage
46/1, 49/1, 47	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt Zentrale Lage
332/1, 334/1	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
7,12	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
397/1	5.0		X	Baulücke
433	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
KG GAUITSCH				
317/1	5.0	X		Randlage
333/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
115	5.0		X	Baulücke
116	5.0		X	Baulücke
KG GREITH				
555	5.0	X		Randlage
KG NEURATH				
88/1/2	5.0	X		Randlage
120/6	5.0	X		Randlage
130	5.0	X		Randlage

271/2, 270, 713	5.0	X		Randlage
305	5.0	X		Randlage
529	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
530/3	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
391/2	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
524	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
543/2/3	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
559	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
575	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
KG STEINRIEGEL				

- a) Die Bebauungsfrist endet für vollwertiges Bauland mit Ablauf von 5 Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes, Periode 5.0
- b) Die Bebauungsfrist beginnt bei Aufschließungsgebieten mit Erreichen der vollen, durch den Gemeinderat im Wortlaut festgestellten öffentlicher Aufschließungserfordernisse einschließlich der Rechtskraft eines allfällig erforderlichen Bebauungsplanes, zu laufen.
- c) Ist ausschließlich der Grundeigentümer für die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich, beginnt die Bebauungsfrist mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes, Periode 5.0

§ 14. VORBEHALTSFLÄCHEN

Zentraler Platz für öffentliche Einrichtungen:
Der Platz dient als Platz für Veranstaltungen, Ausstellungen und kulturelle Einrichtungen



§ 15. RECHTSKRAFT

(1) INKRAFTTRETEN:

Nach Genehmigung der Bebauungsplanzonierung, des Flächenwidmungsplanes und der Baulandmobilisierung Periode 5.0, durch die Stmk. Landesregierung beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem nach Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

(2) AUSSERKRAFTTRETEN:

Mit Rechtskraft der Bebauungsplanzonierung, des Flächenwidmungsplanes und der Baulandmobilisierung, Periode 5.0 treten die Bebauungsplanzonierungen, Periode 4.0, außer Kraft.

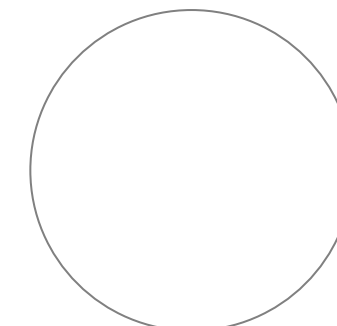
(3) ÜBERPRÜFUNG:

Nach den Bestimmungen des § 42 Abs. 2 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 73/2023, ist diese Verordnung spätestens 10 Jahre nach ihrem Inkrafttreten zu überprüfen und – gegebenenfalls – zu ändern.

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister:

MSt. Josef Fischer

Kitzeck im Sausal, am



ERLÄUTERUNGSBERICHT

ALLGEMEIN

Durch Covid und fehlende rechtliche Grundlagen verzögerte sich der Planungsprozess erheblich. Daher wurden nachträglich eingelangte Bekanntgaben von Planungsinteressen kontinuierlich angenommen und in den Planungsprozess integriert. Die Bekanntgaben wurden fachlich und rechtlich geprüft.

ERSICHTLICHMACHUNGEN

Sämtliche Ersichtlichmachungen wurden auf ihre Aktualität und fachliche Richtigkeit – soweit diese in der Kompetenz der Gemeinde und/oder des Raumplanungsbüros gelegen sind, geprüft. Bei Bedarf wurde bei der zuständigen Stelle Rücksprache gehalten.

Bekanntgaben Bund, Land und sonstige öffentlichen Planungsinteressen

Siehe: Beilagen zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“

Private Planungsinteressen

Siehe: Verfahrensordner

ZU § 3 PLANGRUNDLAGEN UND § 4 ERSICHTLICHMACHUNGEN

Grundlage des Flächenwidmungsplanes ist der, seitens der zuständigen Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, der Gemeinde Kitzeck im Sausal kostenlos zur Verfügung gestellte digitale Kataster erhalten am 14.03.2024 und die Bekanntgaben von Behörden, Dienststellen anderer Planungsträger und Gebietskörperschaften, welche in den Beilagen zum Örtlichen Entwicklungskonzept angeführt und beigelegt wurden.

Schreiben der Abteilung 17 – Landes- und Regionalentwicklung, Amt der Stmk. Landesregierung, vom 10.10.2016, GZ: ABT17-26003/2014-134:

„... Die automatische Kontrolle von Flächenwidmungsplänen und Örtlichen Entwicklungskonzepten arbeitet mit Toleranzen. Deshalb kann es zu keiner unterschiedlichen Behandlung auf Grund der minimalen Koordinatendifferenzen zwischen den DKM – Daten des BEV und den Katasterdaten des Landes kommen sowie davon abgeleiteten Ebenen.

Die Koordinatenunterschiede in den beiden Katasterdatenbeständen ergeben sich aus verschiedenen Speicherstrukturen der Daten und sind als vernachlässigbar anzusehen. ...“

(1) BEKANNTGABEN

Bekanntgaben von Behörden und Dienststellen anderer Planungsträger und Gebietskörperschaften in planlicher oder schriftlicher Form wurden in entsprechender Weise im Flächenwidmungsplan dargestellt oder beschrieben und in den Beilagen zum Örtlichen Entwicklungskonzept angeführt und beigelegt.

Achtung: Ersichtlichmachungen bedürfen regelmäßiger Kontrolle, da es sich um keine starren Daten handelt. Im Zuge von Bauverfahren ist in jedem Fall zu prüfen, ob Veränderungen vorliegen.

Die Daten wurden seitens Heigl Consulting nicht geprüft, es handelt sich um keine Festlegungen im Wirkungsbereich der Gemeinde. Für genaue Auflistung aller Bekanntgaben siehe Beilagen.

ZU § 5 FESTLEGUNGEN DER BAULANDKATEGORIEN

(1) VOLLWERTIGES BAULAND

Als vollwertiges Bauland dürfen Flächen festgelegt werden,

- die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet,
- die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind, und
- in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

(2) AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE

gem. Stmk. ROG sind Flächen:

„...“

- die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht gegeben sind und deren Herstellung zu erwarten ist,
- das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht,
- die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist oder
- eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist. In diesem Fall kann eine zwischen den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossene privatrechtliche Vereinbarung als verbücheringfähiger Grundumlegungsplan oder Grenzänderungsplan vorgelegt werden, wenn nicht die Verfahren nach dem 4. Teil, 3. Abschnitt bzw. 4. Abschnitt durchgeführt werden. Der Grundumlegungsplan hat die Darstellung bzw. Vorschläge im Sinn des § 51 Abs. 4 zu enthalten und dem erforderlichen Bebauungsplan (§ 40 Abs.4 Z4) zu entsprechen.

„...“

... Hinweis!

„...Die Verpflichtung einer Gemeinde, ein Hochwasserabflussgebiet im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen, hängt nicht davon ab, ob ein Gefahrenzonenplan erstellt wird.

Auch die Eintragung im Wasserbuch ist keine notwendige Voraussetzung für die Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan. Vielmehr trifft die Gemeinde bereits bei Bestehen von konkreten Anhaltspunkten für eine Hochwassergefährdung die Pflicht – gegebenenfalls unter Einbeziehung von Informationen und Auskünften anderer Rechtsträger –, sich Gewissheit über das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Hochwasserabflussgebiets zu verschaffen.

Vom Schutzzweck der Raumordnungsgesetze sind jedenfalls die subjektiv-öffentlichen Rechte der Liegenschaftseigentümer und ihrer Rechtsnachfolger erfasst. Ein Bauwerber darf sich darauf verlassen, dass bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden, das Gelände also z.B. nicht unbenutzbar durch Altlasten kontaminiert ist oder in einer Gefahrenzone liegt. Es fällt in den Verantwortungsbereich der Gemeinde, wenn sie das Hochwasserabflussgebiet im Flächenwidmungsplan nicht ersichtlich macht und die Baubewilligung erteilt, ohne diese von der Erteilung einer wasserrechtlichen Bewilligung abhängig zu machen...“

OGH vom 28.11.2006, Zl: 1 Ob 158/06a

...“

SPEZIELLE AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE FÜR KÜNFTIGE BAULANDAUSWEISUNGEN IM BEREICH VON STARKEN LÄRMBELASTUNGEN

Bei einer Verwertung der Entwicklungspotentiale im Bereich der Landesstraßen ist eine Wohnnutzung möglichst hintanzuhalten oder auf projektbezogener Basis ein Konzept vorzulegen, das zumindest eine lärmfreie Kompensationsfläche für die zukünftige Bevölkerung sicherstellt.

Als Grundlage hierfür ist eine lärmtechnische Untersuchung zu erstellen, die die tatsächliche Lärmbelastung wiedergibt unter Berücksichtigung aller Lärmquellen und Baumassen, sowie aller geltenden Regelwerke.

Hierbei sind die Grenzwerte gem. ÖNORM B 8115-2 „Schallschutz und Raumakustik im Hochbau“ anzuwenden. Gem. „Tabelle 2 - Mindest erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen“ muss hierbei der erforderliche Mindestschallschutz zur Anwendung kommen.

Ergänzend ist zur Erstellung eines Aktionsplanes inklusiver aller Maßnahmen die EU-Umgebungslärmrichtlinie anzuwenden.

Wasserwirtschaftliche Interessen zur Thematik „Niederschlagswässer“ (Abteilung 14, Amt der Stmk. Landesregierung, GZ: ABT14-51717/2019-4):

Der Anfall und die Ableitung von Niederschlagswässern haben in Siedlungsgebieten in den letzten Jahren verstärkt zu Problemen geführt. Diese Probleme entstanden durch eine unzureichende Beachtung des Abflusses von Hangwässern, der technischen Rahmenbedingungen von Kanalisationsanlagen sowie von Grundstücksentwässerungs- und Versickerungsmöglichkeiten.

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hinten zu halten, wird die Erstellung eines

Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bzw. der Boden- und Grundwasserverhältnisse (Grundwasserstand und Sickerfähigkeit des Bodens!) vorgeschlagen. Die örtliche Abgrenzung hat nach hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Kriterien zu erfolgen.

Generell ist jedoch erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-/Filterbecken) Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens und unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden. Belastete Meteorwässer müssen - sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist - vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik bzw. den Qualitätszielverordnungen entsprechend gereinigt werden.

Informationen über diese Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 erstellt durch die Abteilung 14, Abteilung 13 und Abteilung 15 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung

[HTTP://WWW.WASSERWIRTSCHAFT.STEIERMARK.AT/CMS/BEI-](http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/bei-trag/11625883/4570277/)

[TRAG/11625883/4570277/](http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/bei-trag/11625883/4570277/) entnommen werden. In diesem Leitfaden werden rechtliche, wasserwirtschaftliche und technische Fragestellungen, die bei der Oberflächenentwässerung von Bauland auftreten, ausführlich erläutert.

Im GIS-Steiermark sind unter "Naturgefahren" flächendeckend Fließpfade auf Basis eines 1 m x 1 m Geländemodells dargestellt. Diese Fließpfade resultieren aus einer Geländeanalyse der Haupteinzugsgebiete, ohne Berücksichtigung von Regenereignissen, Bodeneigenschaften sowie kleinräumigen Strukturen (z.B. Mauersockeln, Durchlässe) sowie einer Kanalisation. Die Fließpfade dienen als erster.

Für Flächen, die im Einzugsbereich von Landesstraßen liegen, sind fachkundige Oberflächenentwässerungskonzepte auszuarbeiten, dabei ist zu beachten, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraße nicht in Anspruch genommen werden.

a) LEISTUNGSFÄHIGKEITSNACHWEIS

Bei Funktionsänderungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen, ist eine **verkehrstechnische Gesamtbetrachtung bzw. ein Leistungsfähigkeitsnachweis** erforderlich.

Das Einvernehmen mit der Baubezirksleitung ist herzustellen.

Siehe auch Pkt. Erschließung

(3) SANIERUNGSGEBIETE

Als Sanierungsgebiete sind Gebiete festzulegen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen (§ 26 Abs. 7 Z 3 und 4 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.g.F.) erforderlich sind.

SANIERUNGSZEITRAUM

Zur Beseitigung der Mängel ist eine Frist von höchstens 15 Jahren festzusetzen. Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs- und Baubewilligungsbescheide sowie Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl. 59/1995 i.d.g.F. nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

Nach fruchtlosem Ablauf von 15 Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes ohne Beseitigung der Mängel tritt bis zur endgültigen Sanierung eine Bausperre ein.

Sanierungserfordernis Naturgefahren (NG)

WIRKUNGSBEREICH:

- Gemeinde
- Bund
- Grundeigentümer

ÜBERGANGSLÖSUNG NATURGEFAHREN

- Bis zur Sanierung des Hochwasserabflussgebietes HQ100 ist im Rahmen eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens die Stellungnahme der Baubezirksleitung, Referat Wasserbau, einzuholen und bei Erstellen des Bescheides zu berücksichtigen.
- Bis zur Sanierung des Hochwasserabflussgebietes HQ30 ist im Rahmen eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens der Nachweis der Hochwasserfreistellung mittels eines wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides einzuholen und bei Erstellen des Baubescheides zu berücksichtigen.
- Bis zur Sanierung der Gefahrenzonen ist im Rahmen eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens die Stellungnahme des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark West, einzuholen und bei Erstellen des Bescheides zu berücksichtigen.
- Sanierungsgebiete Gefahrenzonen: Da das gesamte Gemeindegebiet außerhalb des Betreuungsbereichs der WLV liegt, kann der Punkt „Stellungnahme forstwirtschaftlicher Dienst“ entfallen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Gutachten bezüglich der Gelben und Roten Gefahrenzone nach wie vor als Fachgutachten Gültigkeit haben und dementsprechend zu beachten sind.

- Bis zur Sanierung der Gefahr durch Oberflächenwasser, Hangwasser und/oder Grundwasser ist als Beurteilungsgrundlage für das Bauverfahren ein projektbezogenes hydrologisches Gutachten mit den Einreichunterlagen der Baubehörde vorzulegen.

Hinweis!

„...Die Verpflichtung einer Gemeinde, ein Hochwasserabflussgebiet im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen, hängt nicht davon ab, ob ein Gefahrenzonenplan erstellt wird.

Auch die Eintragung im Wasserbuch ist keine notwendige Voraussetzung für die Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan. Vielmehr trifft die Gemeinde bereits bei Bestehen von konkreten Anhaltspunkten für eine Hochwassergefährdung die Pflicht – gegebenenfalls unter Einbeziehung von Informationen und Auskünften anderer Rechtsträger –, sich Gewissheit über das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Hochwasserabflussgebietes zu verschaffen.

Vom Schutzzweck der Raumordnungsgesetze sind jedenfalls die subjektiv-öffentlichen Rechte der Liegenschaftseigentümer und ihrer Rechtsnachfolger erfasst. Ein Bauwerber darf sich darauf verlassen, dass bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden, das Gelände also z.B. nicht unbenutzbar durch Altlasten kontaminiert ist oder in einer Gefahrenzone liegt. Es fällt in den Verantwortungsbereich der Gemeinde, wenn sie das Hochwasserabflussgebiet im Flächenwidmungsplan nicht ersichtlich macht und die Baubewilligung erteilt, ohne diese von der Erteilung einer wasserrechtlichen Bewilligung abhängig zu machen...“

OGH vom 28.11.2006, Zl: 1 Ob 158/06a

Sanierungserfordernis Immissionen (IM)

WIRKUNGSBEREICH:

- Gemeinde
- Bund
- Grundeigentümer

ÜBERGANGSLÖSUNG IMMISSIONSSCHUTZ

- Bis zur Errichtung eines Lärmschutzes längs der Landesstraßen sind Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren im Sinne ÖNORM B 8115-2 festzulegen.
- Bis zur Reduktion der Geruchsbelastung dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde, keine betriebsfremden Wohnhäuser bewilligt werden (§ 27 STROG 2010 i.d.F. LGBl. 139/2015)

Lärmbelastung:

Im Bauverfahren ist bei Neu- und Zubauten jeweils das Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß ÖNORM B8115-2 seitens der Bauwerber und die Lärmfreistellung des Bauplatzes (mind. 20 m² pro Wohneinheit) nachzuweisen.

(4) KERNGEBIETE AUSSERHALB DER ZENTRUMSZONE

Hierbei kommt folgende Bestimmung des § 67 LGBL2023/73 Art.3 zur Anwendung:

„(3a) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBL Nr. 45/2022 in rechtswirksamen Flächenwidmungsplänen ausgewiesene Kerngebiete (§ 30 Abs. 1 Z 3) dürfen auch außerhalb von Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5 liegen.

Die Errichtung von Einkaufszentren, die Vergrößerung der Verkaufsflächen bei rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren sowie die Nutzungsänderung eines rechtmäßig bestehenden Einkaufszentrums 2 in ein Einkaufszentrum 1 ist auf diesen Flächen unzulässig. Desgleichen ist eine Erweiterung dieser Kerngebiete sowie die Ausweisung von Gebieten für Einkaufszentren 1 auf Grundlage solcher Kerngebiete ausgeschlossen.“

(5) ZENTRUMSZONE

Die Abgrenzung und Begründung der Zentrumszone ist dem Örtlichen Entwicklungskonzept, Entwicklungsplan zu entnehmen.

ZU § 6 RÄUMLICH ODER ZEITLICH ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN UND BAUGEBIETE (§ 26 (2) STROG)

IMMISSIONEN / EMISSIONEN

(1) LÄRMBELASTETE FLÄCHEN

Folgende Planungsrichtwerte müssen für das Planungsgebiet im Bauverfahren eingehalten werden:

Baulandkategorie	Soll lt. ÖNORM S 5021	Soll lt. LGBL 62/2007	Soll lt. ÖAL Nr. 36, Blatt 1	§ 30 STROG, LGBL 49/2010 i.d.g.F.
	An der Baugebietsgrenze	Im Freien vor dem Fenster des am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes	An der Baugebietsgrenze	An der Baugebietsgrenze
Erholungsgebiet (EH)				
äquivalenter Dauerschallpegel:	---	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	50 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 40 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	°°) °°)
Basispegel:	---	---	---	---
Allgemeines Wohngebiet (WA)				

äquivalenter Dauerschallpegel:	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 50 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	keine dem Wohncharakter widersprechenden Belästigungen
Basispegel:	45 dB(A) $L_{95A,TAG}$ 40 dB(A) $L_{95A,ABEND}$ 35 dB(A) $L_{95A,NACHT}$	---	---	---
Kerngebiet (KG)				
äquivalenter Dauerschallpegel:	60dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 55 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 50dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	60 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 50 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	60dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 50dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	keine dem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen
Basispegel:	50 dB(A) $L_{95A,TAG}$ 45 dB(A) $L_{95A,ABEND}$ 40 dB(A) $L_{95A,NACHT}$	---	---	---
Dorfgebiet (DO)				
äquivalenter Dauerschallpegel:	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 50 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	---
Basispegel:	45 dB(A) $L_{95A,TAG}$ 40 dB(A) $L_{95A,ABEND}$ 35 dB(A) $L_{95A,NACHT}$	---	---	---
Gewerbegebiet (GG)				
äquivalenter Dauerschallpegel:	65dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 60 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 55dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	65 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 55 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	65dB(A) $L_{eqA,TAG}^*$ 55dB(A) $L_{eqA,NACHT}^*$	keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen **)
Basispegel:	55 dB(A) $L_{95A,TAG}$ 50 dB(A) $L_{95A,ABEND}$ 45 dB(A) $L_{95A,NACHT}$	---	---	---
Sondernutzungen im Freiland				
äquivalenter Dauerschallpegel:	50dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 40dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	---	Δ) Δ)	---
Basispegel:	40 dB(A) $L_{95A,TAG}$	---	---	---

	35 dB(A) L _{95A,ABEND} 30 dB(A) L _{95A,NACHT}	---	---	---
--	--	-----	-----	-----

*) Das Widmungsmaß des benachbarten Grundstückes muss beachtet werden.

**) Kriterium der Immissions- und Emissionsgrenzwerte von „Gewerbegebiet“ (GG) lt. § 23 Abs.5 lit. d LGBl. 127/1974 i.d.F. LGBl. 89/2008, ist ihre „Ortsüblichkeit“, d.h. die Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten - von der Kategorie des Baugebietes abhängig - verursachen.

Δ) Grenzwerte müssen erforderlichenfalls für den höchstzulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel festgelegt werden. Sie werden von der Größe und Art des Gebietes und seiner Lage zur Nachbarschaft beeinflusst (siehe auch ÖAL Nr. 37).

°) Der erstangeführte Wert muss eingehalten werden.

°°) Die Grenzwerte müssen dem Charakter und dem „Betriebstyp“ des Erholungsgebietes entsprechend unter Berücksichtigung des Widmungsmaßes des benachbarten Gebietes festgelegt werden.

Eine genaue Festlegung ist durch einen Kontingenzierungsplan möglich.

Lt. ÖAL-Richtlinie Nr. 3, Blatt 1, Ausgabe 01.03.2008, Punkt 6.1.2.

Hinweis zu den Isophonen:

Die im Flächenwidmungsplan dargestellten Isophonen des LeqTAG und LeqNACHT sind sog. „worst case“ ermittelte Lärmsimulationen. Hierbei blieben geländespezifische Parameter unberücksichtigt. Als Richtwerte sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept, Periode 5.0 „Beilagen“ angeführten Isophonen im Bauverfahren zu berücksichtigen.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, anlässlich eines Bauverfahrens grundstücksspezifische Lärmessungen oder Lärmsimulationen anzufordern.

Hinweis zum Basispegel:

Der „Wohncharakter des Gebietes“ ist abhängig von seiner Lage, Ausstattung und Größe. Es ist in der ÖNORM für die Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) Immissionsgrenzwert (energieäquivalenter Dauerschallpegel) von 55 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht festgelegt. Aufgrund der aus der Europäischen Union kommenden Erweiterung des Gebietsschutzes, ist auch der Basispegel als Beurteilung der Ortsüblichkeit maßgeblich. Nur auf Basis beider Werte kann eine dem „Wohncharakter des Gebietes widersprechende Belästigung der Bewohnerschaft“ beurteilt werden.

Dieser Grundgeräuschpegel ist ein ortsspezifischer Wert, somit ist der Hinweis auf die Ortsüblichkeit im Wortlaut festgelegt.

Hinweis zu den Emissionen von Parkplätzen:

Die Emissionen von Parkplätzen dürfen die Immissionsgrenzwerte lt. ÖNORM S 5021 bei benachbarten Baugebieten nicht überschreiten. Das heißt im Bewilligungsverfahren ist Sorge zu tragen, dass die Lärmbelastung in den benachbarten Baugebieten nicht den jeweiligen Immissionsgrenzwerten lt. ÖNORM S 5021 überschreitet. Auf Basis eines Lageplanes kann die zu erwartende Lärmbelastung

ermittelt (simuliert) und im Bedarfsfalle Schutzmaßnahmen (z.B. Erdwall, Mauer o.ä.) vorgeschrieben werden.

Feinstaub belastete Gebiete

Die Gemeinde liegt nicht lt. Immissionsschutzgesetzes-Luft (IG-L) BGBl. I 1997/115 i.d.g.F.

Die Gemeinde liegt im Feinstaub-Sanierungsgebiet „Außeralpine Steiermark“.

(2) GERUCHSBELASTETE FLÄCHEN

Die Ausweisung geruchsbelasteter Flächen erfolgte anhand der Erhebungen der Baubehörde auf Basis der „Vorläufige /Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“, vom Dezember 1995 (aktualisiert mit Oktober 2002), herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt. Die Bestandsaufnahme erfolgte bereits in Hinblick auf die in Kürze erforderliche Auswertung der Jahresgeruchstunden sehr detailliert

Die erhobenen Geruchszahlen sind samt Geruchschwelle und Belästigungskreis im Örtlichen Entwicklungskonzept angeführt. Da im Bauverfahren die kumulierten Werte der Jahresgeruchstunden beurteilungsrelevant sind, haben die Ersichtlichmachungen der Geruchsschwellen und Belästigungsbereiche bestenfalls Hinweischarakter!

„... Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde, Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes ...“

Der Umkehrschluss ergibt daher folgendes:

Baurechtlich bewilligte Wohnnutzungen dürfen keiner unzumutbaren Belästigung ausgesetzt werden. Daher ist die Errichtung eines Stalles, im dicht bebauten Dorfgebiet, ohnehin ausgeschlossen, sofern keine zumutbare Belästigung durch die Errichtung eines Stalles entsteht.

Es handelt sich hierbei um eine auslaufende Bestimmung, da im Bauverfahren jedenfalls die kumulierten Jahresgeruchstunden anzuwenden sind. Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Belästigungskreise und Geruchsschwellenabstände haben daher nur mehr Hinweischarakter:

Siehe § 27 STROG, LGBl 45/2022:

„...(2) Im Flächenwidmungsplan sind in Gebieten mit Tierhaltungsbetrieben Geruchszonen ersichtlich zu machen, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15 %, aus der Schweinehaltung das Ausmaß von 25 % sowie aus der Rinderhaltung das Ausmaß von 40 % überschreitet. Mischgerüche sind bei der

Geruchszonendarstellung zu berücksichtigen. Überdies sind in einem Deckplan die Jahresgeruchsstunden in 10 %-Schritten beginnend mit 5 % darzustellen...“

Sowie § 67 STROG, LGBl 73/2023, Art.3:

„(6a) In bereits anhängigen Verfahren zur Revision oder zur Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes oder eines Flächenwidmungsplanes kann § 27 in der Fassung bis zum Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 45/2022 angewendet werden, sofern bis 31. Dezember 2023 der Beschluss über die Auflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes oder des Flächenwidmungsplanes gefasst, die Auflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes oder des Flächenwidmungsplanes durch den Bürgermeister verfügt oder die Anhörung des Flächenwidmungsplanes eingeleitet wird.“

Tierart	Entwicklungsplan	Flächenwidmungsplan	Bauverfahren	§364 ABGB
Geflügel	25%	15%	Tatsächliche örtliche Verhältnisse	Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen
Schweine	45%	25%		
Rinder		40%		
???				
Mischgerüche				
	KUMUKATIV	KUMULATIV	KUMULATIV	KUMULATIV

(3) BEBAUUNGSDICHTEN

Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung LGBl. Nr. 38/1993 i.d.g.F wurden mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichten festgelegt.

Die Bebauungsdichten sind dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen und orientieren sich an den mindest- und höchst zulässige Bebauungsdichten der Bebauungsdichteverordnung, sowie dem angestrebten Gebietscharakter.

Welche Bebauungsdichte innerhalb der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Spannweite im konkreten Bauverfahren zulässig ist, hängt unter anderem vom Gebietscharakter, dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, dem Immissionsschutz ab und wird in der Regel im Bebauungsplan oder im Bauverfahren auf Basis des räumlichen Leitbildes präzisiert.

Hinweis: Die festgelegte Bebauungsdichte darf nur bei Vorlage eines positiven Gutachtens (Gutachter wird seitens der Gemeinde bestimmt) unter- oder überschritten werden.

ZU § 7 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

(1) 15 M BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH ENTLANG DER LANDESSTRASSEN

§ 24 (7) Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 – LStVG, LGBl. 195/1964 i.d.g.F.

Für bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen an Straßen gilt Folgendes:

- An Durchzugsstrecken ist die Baufluchtlinie, insofern eine solche schon festgesetzt ist, einzuhalten.
- Innerhalb der angeführten Grenzen dürfen folgende Maßnahmen nicht vorgenommen werden:
 - Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie
 - Veränderungen des natürlichen Geländes

Die Entfernung der im Abs. 1 genannten Zonen ist zu messen:

- vom äußeren Rand des Straßengrabens,
- bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß,
- bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittböschungskante,
- in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette.

Auf Antrag der zuständigen Straßenverwaltung hat bei Straßen gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 bis 3 die Landesregierung, bei allen anderen Straßen die Gemeinde die Beseitigung eines durch vorschriftswidriges Verhalten herbeigeführten Zustandes auf Kosten des Verursachers anzuordnen.

Hinweis: Bei Bauverfahren ist in jedem Fall die zuständige Stelle anzuhören.

AUSNAHMEN:

Wartehäuschen, Straßenmöblierung, technisch erforderliche Anlagen, straßenrechtliche Zufahrten udg.

(2) 10 M BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH ENTLANG VON FLIESSGEWÄSSER

Zum Schutz der Ufervegetation und auf Grund der Hochwassersituation innerhalb des gesamten Gemeindegebietes, ist das Freihalten von Flächen für die Retention und für die Flora und Fauna unabdingbar und entspricht den gesetzlichen Vorgaben, siehe SAPRO LGBl. Nr. 117/2005 bzw. dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark, LGBl. 88/2016 i.d.F. LGBl. 55/2022 und LGBL 156/2024.

„Folgende Bereiche sind von Baugebieten gemäß § 23 Abs. 1 und 3 von solchen Sondernutzungen im Freiland gemäß § 25 Abs. 2 ROG, die das Schadenspotential erhöhen und Abflusshindernisse darstellen (wie z.B. Auffüllungsgebiete), sowie von Neubauten gemäß § 25 Abs. 3 Z. 1 lit. b ROG freizuhalten:
Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus).“

AUSNAHMEN:

Ausnahmen von dieser Festlegung bedürfen eines positiven städtebaulichen Gutachtens, einer positiven Stellungnahme der Baubezirksleitung und der A13 der Stmk. Landesregierung (Referat Naturschutz).

HINWEIS:

Im Bereich von verrohrten Gerinnen, die zum Zeitpunkt der Revision bereits bestanden, ist die Nutzungsbeschränkung mit 15m ab der Leitungssachse anzuwenden.

(3) BAUBESCHRÄNKUNG / ABSTÄNDE ZU HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN

Lt. Energiesteiermark:

1. Sofern die betroffenen 110-kV-Leitungsspannfelder mit erhöhter Sicherheit ausgestattet sind (Doppelketten bei den Maststützpunkten), ist unter Einhaltung der zurzeit gültigen Vorschriften eine Bebauung auch innerhalb der Baubeschränkungsgebiete und unterhalb der Leitungsanlagen möglich.
2. Die erforderlichen Schutzabstände gemäß den zurzeit gültigen Vorschriften betragen für Gebäude mit einer Dachneigung >15° mind. **4,0 m** zu den nächst gelegenen, ruhenden und auch durch Wind ausgelenkten Leiterseilen (im Regellastfall bei einer Temperatur von +40°C). Für Gebäude mit einer Dachneigung < 15° sowie für Balkone, Terrassen und Standflächen erhöht sich dieser Mindestabstand auf **5,0 m**.
3. Der erforderliche Bodenabstand zu Verkehrsflächen beträgt für 110-kV-Leitungen im Regellastfall **mind. 7,0 m**.
4. Außerhalb der Baubeschränkungsgebiete (durch Wind ausgelenktes Leiterseil + **4 m** Schutzabstand) ist aus unserer Sicht eine uneingeschränkte Bebauung möglich.
5. Die Errichtung von Objekten auf und im Umkreis von **25 m** zu Hochspannungsstützpunkten ist mit EN abzustimmen. Sollten Grabungsarbeiten innerhalb von **25 m** zum nächst gelegenen Mastfundament vorgenommen werden müssen, so ist vorher unbedingt das Einvernehmen mit EN herzustellen.

Hinweis:

Vor einem Bauverfahren ist in jedem Fall mit dem zuständigen Leitungsträger bezüglich des notwendigen Schutzabstandes Kontakt aufzunehmen.

(4) ABSTÄNDE ZU WALDFLÄCHEN

Zwischen Bauland und Waldsäumen ist ein mindestens **10 m breiter unbebauter Grünstreifen** zu erhalten (Landschaftsbild, Schutz vor Windbruch, Erleichterung der Bewirtschaftung etc.).

Zwischen Obst- und Weinanlagen und Wohngebieten hat ein mindestens **10 m breiter Trenngrünstreifen** vorgehalten zu werden. Bei neu ausgewiesenen Baugebieten ist dieser Grünstreifen baugebietsseitig zu sichern und mit heimischen Sträuchern zu verdichten. Bei neuen Obst- oder Weinanlagen ist dieser Grünstreifen freilandseitig anzulegen.

Hinweis:

Unterschreitungen sind nur bei Vorlage einer positiven Stellungnahme der zuständigen Behörde zulässig

(5) BAUBESCHRÄNKUNG/ ABSTÄNDE ZU GASLEITUNGEN

Bei Bauvorhaben in direkter Umgebung zur Lage der Gasleitungen ist unbedingt vorab Kontakt mit dem Leitungsträger aufzunehmen.
Siehe „Leitfaden für sicheres Arbeiten im Nahbereich von Erdgasleitungen“ Trans Austria Gasleitung

ZU § 11 AUFFÜLLUNGSGEBIETE

Die Auffüllungsgebiete wurden fortgeschrieben.

ZU § 12 BEBAUUNGSPLANZONIERUNG GEM. § 26 (4) IVM § 40 (1) STROG

Bebauungspläne dienen der Präzisierung der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele des Gemeinderates zur Entwicklung der Gemeinde. Hierbei sind neben dem räumlichen Leitbild Der Geltungsbereich dieser Verordnung bezieht sich auf die unten angeführten Baugebiete des Flächenwidmungsplanes.

(1) RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE

Nachstehende Bebauungspläne sind in Rechtskraft:

Nr.	Bezeichnung	Rechtsgrundlage	Verfasst, Datum (Endbeschluss), GZ	Anmerkung
		FLWP		
B15r	Annaberg	VF .4.0		

B3 (ehem E15b)	Gritschjörgl-Gründe	VF		
----------------	---------------------	----	--	--

Der BP Gritschjörglgründe ist in Überarbeitung befindlich und wird in Kürze den rechtskräftigen BP ersetzen.

(2) ZU VERORDNENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Die Erlassung von Bebauungsplänen hat gemäß § 40 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 73/2023 Art.3 aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall zu erfolgen.

Der Anlassfall tritt spätestens mit schriftlichem Antrag des Grundeigentümers in

ZU § 13 BAULANDMOBILISIERUNG

Im Örtlichem Entwicklungskonzept sind die Zielsetzungen des Gemeinderates hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung im Sinne des §§ 34 ff STROG, LGBl. 49/2010 i.d.F. festgelegt. Das Örtliche Entwicklungskonzept bildet somit die Grundlage der Baulandmobilisierungsmaßnahmen.

Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme unbebauten Grundstücke geben Bestandsplan und Flächenbilanzplan.

a) PRIVATWIRTSCHAFTLICHE VEREINBARUNGEN

Für neu ausgewiesenes Bauland unter 3.000 m² wurden in der 4. Flächenwidmungsplanperiode mit den Grundeigentümern privatwirtschaftliche Vereinbarungen geschlossen. Eine Auflistung der bereits bestehenden privatwirtschaftlichen Vereinbarungen aus früheren Raumordnungsverfahren und der neu hinzugekommen Vereinbarungen befinden sich im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan VF4.0.

b) BEBAUUNGSFRIST gem. § 36 STROG

Mangels Übergangsbestimmungen im Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 73/2023, ist die Bebauungsfrist für in der letzten Periode festgelegte und nicht abgelaufene Bebauungsfristen neu festzusetzen.

Bei alle nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz, LGBl. 127/1974 i.d.g.F. (alte Rechtslage) abgelaufenen Bebauungsfristen wurden die betroffenen Grundeigentümer gem. § 36 Abs. 4 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.g.F. mehrmals schriftlich auf die Möglichkeit des Stellens eines Einlösungsantrages an die Gemeinde hingewiesen, machten jedoch davon nicht gebrauch.

MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik helfen der Gemeinde ihre Planungsziele zu erreichen.

Folgende Bestimmungen sind hierbei zusammenfassend zu beachten:

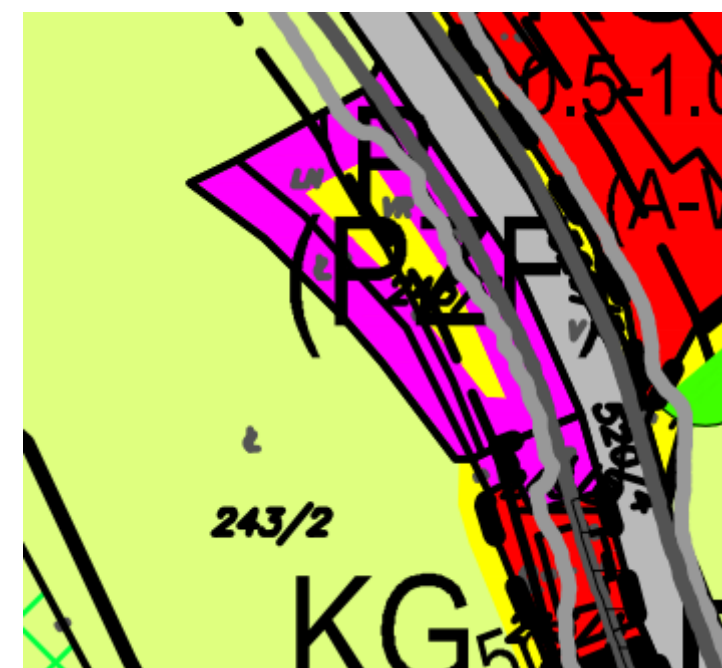
Maßnahmen	verpflichtend erforderlich (Muss)	nicht erforderlich (Wahlweise)	Nicht zulässig (Ausgenommen)
Zentrums-zonen von Graz und regionalen Zentren		x	
Abrundungs-gebiete von regionalen Zentren		x	
Übrige Wohngebiete	x		
Gewerbe, Industriegebiete		x	
Kommunaler Wohnbau gemeinnütziger Wohnbau			x
Grundstücke in einer Geruchszone			x

Sinngemäß sind auch Sanierungsgebiete von der Baulandmobilisierung ausgenommen.
Mangels Übergangsbestimmungen im Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 39/2015, ist die Bebauungsfrist für in der letzten Periode festgelegte und nicht abgelaufene Bebauungsfristen neu festzusetzen.

ZU § 14 VORBEHALTSFLÄCHEN

Der Platz gegenüber der Volksschule und neben der Raiffeisenkasse ist der einzige Versammlungsplatz im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt Kitzpeak. Er ist für das Gemeinschaftsleben und den Tourismus von großer Bedeutung, da es keine alternativ zur Verfügung stehende, gleichwertig geeignete Fläche gibt.

Insbesondere die im Osten anrainenden Grundstücke bilden eine wichtige funktionelle Ergänzung des Versammlungsplatzes und sollen daher ausschließlich zur Deckung des Bedarfes für zentralörtliche Funktionen herangezogen werden.



CHRONOLOGIE

1) Auftrag:	14.07.2021
2) Bestandsaufnahme	08., 09.+10.09.2021
3) BÜRGERINFORMATIONEN / AUSSPRACHETERMINE:	30.09.2024
4) GEMEINDERATSBESCHLÜSSE ZUM „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT, PERIODE 5.0“ „FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 5.0“	
AUFLAGEBESCHLUSS	05.09.2024
ÖFFENTLICHE VORSTELLUNG	30.09.2024
ENDBESCHLUSS
2. ENDBESCHLUSS

(1) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN

Nachstehend wurden alle Differenzen zum Flächenwidmungsplan 5.0 erläutert. Die Änderungspunkte können mit Hilfe der Buchstaben der Katastralgemeinde bzw. mit Hilfe der Ziffer der Änderungsfläche im Differenzplan zugeordnet werden.

Die Begründungen ergeben sich aus nachstehenden Erläuterungen und Erläuterungen zum Entwicklungsplan.

Hinweis:

Bei einem Suchgrundstück handelt es sich um die Grundstücksnummer eines der Grundstücke, welches sich in einem Änderungsbereich befindet, das stellvertretend für alle im Änderungsbereich liegenden Grundstücke angegeben wird. Dieses dient zum Auffinden des Änderungspunktes am Plan und deckt nicht alle betroffenen Grundstücke des jeweiligen Änderungspunktes ab.

NEUE BAULANDAUSWEISUNGEN

Die neuen Baulandausweisungen sind grundsätzlich auf die Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, den Baulandbedarf der Gemeinde und auf private Planungsinteressen abgestimmt.

Vielfach erfolgten geringfügige Anpassungen der Baulandgrenze an den aktuellen Kataster. Dies erhöht die Plangenaugigkeit und erspart Neuvermessungen. Diese Korrekturen haben keinen Einfluss auf die Planungsziele des Gemeinderates, die Flächenbilanz oder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Nr.	Such-Grundstück Nr.	Fläche in ha	Begründung
KG BRUDERSEGG			
Br05	152/3	0,05	Anpassung der Baulandgrenze an Bestandsaufnahme
Br06	103	0,05	Anpassung der Baulandgrenze an DKM(Kataster)
Br07	227/2	0,008	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
Br08	98/1	0,02	Anpassung der Baulandgrenze an Bestandsaufnahme, DKM
Br09	231/2	0,008	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
Br10	.10/3	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
Br12	71	0,02	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
Br13	261/1 258/1	0,08	Anpassung der Baulandgrenze an Bestandsaufnahme, DKM
Br16	451/1	0,05	Anpassung der Baulandgrenze an Bestandsaufnahme, DKM

Br17	446/4	0,04	Anpassung der Baulandgrenze an Bestandsaufnahme, DKM
Br19	528	0,07	Erweiterung des Erholungsgebiets. Anpassung an Bestandsaufnahme
KG EINÖD			
E4	66/1	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
E5	114/3	0,12	Baulanderweiterung Richtung Süden. Die Abrundung des Baugebietes soll den Wohnbedarf der Gemeinde decken helfen.
E6	63/3	0,29	Ausweisung des Bereichs als Erholungsgebiet, um weitere touristische Infrastruktur im Sinne des Sachprogrammes Tourismus errichten zu können.
E7	153/2	0,005	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
E9	163/2	0,002	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
E11	34/4	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
E19	.40	0,14	Buschenschank und Schaudestillerie Malli Neuausweisung Erholungsgebiet im Sinne des Sachbereichskonzeptes Tourismus.
E23	54/2	0,009	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
KG FRESING			
Fr01	332/1	0,33	Deckung des Wohnbaulandbedarfs, gute Anbindung an Verkehrsinfrastruktur
Fr07	331	0,003	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
Fr13	7	0,03	Anpassung der Baulandgrenze an Bestandsaufnahme, DKM
Fr29	265/2	0,05	Neuausweisung Dorfgebiet im Zentrum von Fresing aufgrund von Bestandsaufnahme, Zentralität
Fr30	264	0,19	Neuausweisung Dorfgebiet im Zentrum von Fresing aufgrund von Bestandsaufnahme, Zentralität
Fr33	262	0,02	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
Fr34	257	0,10	Anpassung an rote Gefahrenzone und Kataster
Fr36	256/1	0,22	Weitere Ausweisung von Gewerbegebiet am Rand eines bestehenden Gewerbegebiets zur wirtschaftlichen Entwicklung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
Fr38	175	0,06	Anpassung an Bestandsaufnahme und rote Gefahrenzone
Fr40	171	0,11	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
Fr41	168	0,05	

Fr44	192	0,008	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
Fr45	191	0,07	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster, Wohnen
Fr46	138	0,06	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster, Gewerbe
Fr48	144	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster, Gewerbe
Fr49	145 137	0,36	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster, Wohnen Schließen einer Baulandlücke in zentraler Lage
Fr50	154	0,03	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster, Wohnen
Fr51	155	0,07	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster, Dorfgebiet
Fr54	164/1	0,003	Anpassung der Baulandgrenze an Kataster
Fr57	159	0,001	Anpassung Bauland an Bestand
Fr58	120 397/2	0,006	Anpassung an Uferstreifen
Fr61	112 111 116	0,18	Anpassung an Bestandsaufnahme.
Fr62	110 108/1 109	0,12	Anpassung an Bestandsaufnahme. Gewerbe
Fr63	116 112 115	0,38	Anpassung an Bestandsaufnahme. Innen vor Außenentwicklung, Zentrale Lage
Fr65	84/2	0,19	Anpassung an Bestandsaufnahme. Gewerbe
Fr68	78	0,16	Anpassung an Bestandsaufnahme, Kataster.
Fr70	104/4	0,003	Anpassung an rote Gefahrenzone
Fr73	102/2	0,01	Anpassung an Kataster
Fr74	188/7	0,02	Anpassung an Kataster
Fr75	90/2	0,01	Anpassung an Kataster
Fr77	398 401	0,04	Anpassung an Bestandsaufnahme, Kataster, rote Gefahrenzone
Fr78	74/2	0,007	Anpassung an Kataster
Fr79	71	0,04	Anpassung an Kataster, Innen vor Außenentwicklung
Fr80	68/1 72	0,05	Anpassung an Kataster, Innen vor Außenentwicklung
Fr82	47	0,08	Anpassung an Kataster, Innen vor Außenentwicklung
Fr83	46/1	0,10	Innen vor Außenentwicklung, Baulandanschluss gegeben, Zentralität

Fr85	53	0,64	Baulandlückenschluss, Zentralität
Fr86	56/4	0,04	Anpassung an Kataster
KG GAUITSCH			
Ga02	43/2	0,06	Einarbeiten des aktuellen Vermessungsplanes, Anhebung der maximal zulässigen Bebauungsdichte (BBD) im Sinne des Sachprogrammes Tourismus.
Ga04	319/1 319/2	0,05	Kleinräumiges Einfangen des Bestandes (Nebengebäude und Teile eines Wohngebäudes).
Ga06	333/1	0,27	Ausweisung als Dorfgebiet zur Stärkung des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes. Es besteht 3 seitiger Baulandanschluss.
Ga07	311/4	0,07	Anpassung der Baulandgrenze an den aktuellen Kataster, um im Falle von Zubauten keine Vermessung eines Bauplatzes durchführen zu müssen.
Ga08	.70/1	0,42	Ausweisung der Buschenschank Koschak als Erholungsgebiet, um weitere touristische Infrastruktur im Sinne des Sachprogrammes Tourismus errichten zu können.
Ga10	231 239	0,02	Einfangen des Bestandes (Nebengebäude und Teile eines Wohngebäudes).
Ga22	95 65/2	0,07	Einfangen des Bestandes und Anpassen der Baulandgrenze an die topografischen Verhältnisse (Böschung, Weingarten)
KG GREITH			
G01	848	0,05	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
G03	737	0,06	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
G19	573/5	0,06	Schließen einer Baulücke. Innen vor Außenentwicklung.
G20	511	0,02	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
G23	555	0,12	Die Abrundung des Baugebietes soll den Wohnbedarf der Gemeinde decken helfen.
KG NEURATH			
N03	577/1	0,22	Betriebserweiterung der FA. Schneeberger im Sinne der im Örtlichen Entwicklungskonzept angestrebten Stärkung der heimischen Betriebe.
N06	575	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
N07	524	0,29	Schließen einer größeren Baulücke zur Stärkung der Innenentwicklung des Siedlungsschwerpunktes Neurath.
N08	516	0,05	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster

N09	513/2	0,03	Die alte Baulandgrenze ging mitten über die Terrasse der Gebäude. Sie wurde nunmehr an den tatsächlichen Bestand angepasst.
N10	529	0,25	Stärkung der Innenentwicklung des Siedlungsschwerpunktes Neurath. Teilweise Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
N11	394 381	0,05	Anpassung der Baulandgrenze an Kataster.
N13	421/2 419/2	0,28	Einfangen des Bestandes im Sinne des Entwicklungsplanes.
N14	429/3	0,005	Geringfügige Anpassung (5m) der Baulandtiefe an das östlich anrainende Grundstück (Baulandbegradigung)
N15	277/2	0,01	
N16	272	0,06	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
N17	123 270	0,32	Erweiterung des Baugebietes um einen Bauplatz Richtung Osten, sowie Bestandsausweisung eines bebauten Grundstückes zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes.
N18,	130/1	0,08	Einfangen des Bestandes, da die rechtskräftige Baulandgrenze teilweise durch Gebäude gelegt war bzw. sich die Grundgrenze geändert hat. Die Bestandsausweisung ermöglicht eine intensivere Nachnutzung im Sinne des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und der Circuit urban economy, als es im Freiland möglich wäre,
N19	141/1	0,03	
N21	119	0,11	
N23	109/1	0,002	
N24	68, 54	0,08	
KG STEINRIEGEL			
Sr08	218	0,21	Einfangen des Bestands im Sinne der im Örtlichen Entwicklungskonzept angestrebten Stärkung der heimischen Betriebe.
Sr18	275/1	0,02	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
Sr22	250/4	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
Sr24	265/4	0,07	Einfangen des Bestandes, da die rechtskräftige Baulandgrenze teilweise durch Gebäude gelegt war bzw. sich die Grundgrenze geändert hat.
Sr26	258/1	0,06	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
Sr33	244/2	0,26	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster
Sr39	18/2	0,006	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster

Sr42	46 40	0,14	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster, Erweiterungsmöglichkeit im Osten zur Stärkung der heimischen Betriebe.
Sr45	5/6	0,006	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster

KATEGORIE-ÄNDERUNGEN

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Zielsetzungen im Örtlichen Entwicklungskonzept kam es zu Änderungen der Baulandkategorie:

**Von Gewerbegebiet (GG) lt. § 30 Abs.1 Z 4 STROG 2010, LGBl 2010/49 i.d.g.F
in Dorfgebiet (DO) lt. § 23 Abs. 5 lit. f STROG, LGBl. 127/1974 i.d.g.F.**

Aufgrund der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Aufgrund der Bestandsaufnahme (vorhandene Betriebe)

Zum Schutz vor Nutzungskonflikten mit den benachbarten Baulandkategorien.

**Von Allgemeines Wohngebiet (WA) lt. § 23 Abs. 5 lit. b STROG, LGBl. 127/1974 i.d.g.F.
in Dorfgebiet (DO) lt. §30 Abs.1 Z 7 STROG 2010, LGBl 2010/49 i.d.g.F**

Bei Vorhandensein von tierhaltenden Betrieben

Zum Schutz des ländlichen Gebietscharakters

Zur Verhinderung reiner „Schlafsiedlungen“

Die angestrebte Nutzungsvielfalt ist prinzipiell in beiden Kategorien umsetzbar und ist im Sinne der Energieraumplanung Ziel der Gemeinde, jedoch soll der ländliche Gebietscharakter möglichst weiterhin gewahrt werden. Dies ist mit der Baulandkategorie Dorfgebiet (DO) gem. § 30 STROG dokumentiert. Darüber hinaus trägt die Baulandkategorie dem Bedürfnis bzw. dem Trend der Bewohner der Eigenversorgung mit einer geringen Zahl von Hühnern, Schafen und Schweinen Rechnung. Mit dieser Änderung der Baulandkategorie ist hinsichtlich der Lärmbelastung gem. ÖNORM S5021 keine Verschlechterung gegeben, hinsichtlich der Geruchsbelastung ist eine geringe - am Land übliche - Geruchsbelastung zulässig. Mit der Beurteilungsgrundlage „Ortsüblichkeit“ können keine stark belästigenden Tierhaltungen implementiert werden

BEBAUUNGSDICHTEÄNDERUNGEN

Die Bebauungsdichte wurde in Abhängigkeit von der Distanz zum Ortszentrum und in Abstimmung auf der im räumlichen Leitbild festgelegten Typologie nach außen fallend NEU festgelegt.

Abrundungsgebiete erhielten daher generell eine niedrigere Bebauungsdichte als örtliche Siedlungsschwerpunkte. Erholungsgebiete erhielten einen einheitlich erhöhten Dichterahmen, um ohne großen Bodenverbrauch bauliche Investitionen tätigen zu können.

Generell wurden die Bebauungsdichten (BBD) so festgelegt, dass ein sparsamer Verbrauch von Bau-land und eine ökonomische Nutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht werden.

Für die ausgewiesenen Dichtewerte im Flächenwidmungsplan gilt:

z.B. 0,3 = 0,30

d.h., eine Rundung ist unzulässig!

Kategorie- Änderungen, Bebauungsdichteänderungen, Sonstige Änderungen:

Nr.	Neue Ausweisung
KG BRUDERSEGG	
Br01	Freiland(Anpassung Kaster)
Br02	Freiland(Anpassung Uferstreifen)
Br03	Sondernutzung im Freiland brd (Anpassung an Kataster)
Br04	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Br10	Sondernutzung im Freiland eva(Anpassung an Kataster)
Br11	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Br15	Freiland (Anpassung an Kataster)
Br18	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Br19	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Br20	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Br21	Dichteerhöhung
Br22	Dichteerhöhung
KG EINÖD	
E3	Dichteerhöhung
E4	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
E6	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
E7	Freiland (Anpassung an Kataster)
E8	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
E10	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
E12	WA (von Verkehrsfläche Anpassung an Kataster)
E13	Freiland (Anpassung an Kataster)
E14	WA (von Verkehrsfläche Anpassung an Kataster)
E15	Freiland, Verkehrsfläche, Sondernutzung im Freiland ppa (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
E16	Freiland (Anpassung an Kataster)
E17	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
E18	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
E19	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)

E20	Freiland (Anpassung an Kataster)
E21	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
E22	WA (von Verkehrsfläche Anpassung an Kataster)
E23	Verkehrsfläche (Anpassung Bestandsaufnahme)
E24	Sondernutzung im Freiland erh (Anpassung Bestandsaufnahme)
E25	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
KG FRESING	
Fr02	Kategorieänderung DO (Anpassung Bestandsaufnahme)
Fr03	Kategorieänderung DO (Anpassung Bestandsaufnahme)
Fr06	Sondernutzung im Freiland rsp (Anpassung Bestandsaufnahme)
Fr08	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
Fr09, Fr10	Freiland (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
Fr11	Sondernutzung im Freiland rsp (Anpassung Bestandsaufnahme)
Fr12	Kategorieänderung DO (Anpassung Bestandsaufnahme)
Fr15	Freiland (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
Fr16	Sondernutzung im Freiland rsp (Anpassung Bestandsaufnahme)
Fr17	Freiland (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr18	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
Fr20	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Fr21	DO, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Fr24	Sondernutzung im Freiland spo (Anpassung an Kataster)
Fr25	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Fr28	Kategorieänderung WA (Anpassung an Kataster)
Fr29	Kategorieänderung DO (Anpassung an Geruch)
Fr32	Kategorieänderung DO (Anpassung an Geruch)
Fr35	Freiland (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr37	Sondernutzung im Freiland mfp (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr43	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
Fr44	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
Fr46	Kategorieänderung GG(Anpassung an Kataster)
Fr48	Kategorieänderung WA (Anpassung an Kataster) Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Fr49	Kategorieänderung WA (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr51	Kategorieänderung DO (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr52	
Fr54	
Fr55	Kategorieänderung DO (Anpassung an Bestandsaufnahme)

Fr60	
Fr64	
Fr56	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
KG FRESING	
Fr57	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Fr61	
Fr62	
Fr65	
Fr69	
Fr59	Verkehrsfläche (Zur Erschließung des östlichen Gebietes)
Fr66	Dichteerhöhung (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr68	Kategorieänderung DO (Anpassung an Geruchszone)
Fr71	Kategorieänderung WA (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr72	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
Fr79	Kategorieänderung WA (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr81	Verkehrsfläche (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr82	Kategorieänderung WA (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr83	
Fr84	Dichteerhöhung (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Fr86	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Fr88	Freiland (Anpassung an Uferstreifen)
Fr89	Freiland, Sondernutzung im Freiland rsp (Anpassung an Uferstreifen)
Fr90	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Fr91	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Fr92	Sondernutzung im Freiland rsp (Anpassung an Kataster)
Fr93	Freiland (Anpassung an Uferstreifen)
KG GAUITSCH	
Ga01	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Ga02	Dichteerhöhung (Anpassung an Bestandsaufnahme)
Ga03	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Ga05	Dichteerhöhung, Kategorieänderung EH (Anpassung an Kataster und Aufnahme)
Ga07	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Ga09	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Ga11	Sondernutzung im Freiland rsp, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster und Aufnahme)
Ga12	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Ga13	Freiland, Verkehrsfläche, Sondernutzung im Freiland rsp (Anpassung an Kataster, Gefahrenzonen und Bestand)

KG GAUITSCH	
Ga14	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Ga15	
Ga17	
Ga20	
Ga21	
Ga16	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Ga18	
Ga19	
KG GREITH	
G01	Dichteerhöhung, Freiland (Anpassung an Kataster)
G02	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
G05	
G07	
G08	
G09	
G10	
G11	
G12	
G13	
G14	
G15	
G16	
G17	
G18	
G21	
G22	
G23	
G03	Dichteerhöhung, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
G04	Dichteerhöhung, Verkehrsfläche, Freiland (Anpassung an Kataster)
G06	Freiland (Anpassung an Kataster)
G20	Kategorieänderung DO (Anpassung an Bestand)
KG NEURATH	
N01	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
N02	
N04	
N09	
N12	
N14	

N20	
N25	
N07	Sondernutzung im Freiland öpa (Anpassung an Kataster)
N05	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
N08	
N11	
N13	
N16	
N18	
N22	
N24	
N19	Freiland (Anpassung an Kataster)
KG STEINRIEGEL	
Sr01	Freiland, Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Sr05	
Sr04	
Sr06	
Sr11	
Sr12	
Sr15	
Sr02	
Sr03	
Sr07	
Sr10	
Sr16	
Sr20	
Sr37	
Sr38	
Sr45	
Sr04	Anpassung afg (Kataster)
KG STEINRIEGEL	
Sr09	Freiland (Anpassung an Kataster)
Sr21	
Sr13	Dichteerhöhung
Sr17	Sondernutzung im Freiland frh (Anpassung an Kataster, Bestandsaufnahme)
Sr19	Kategorieänderung KG (Zentrum)
Sr23	Kategorieänderung WA (Bestandsaufnahme)
Sr26	Kategorieänderung GG (Bestandsaufnahme)

Sr27	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Sr28	Kategorieänderung KG (Zentrum)
Sr29	KG (Anpassung an Kataster)
Sr30	Verkehrsfläche (Anpassung an Kataster)
Sr31	Kategorieänderung KG (Zentrum)
Sr32	Sondernutzung im Freiland spo (Bestandsaufnahme)
Sr34	Sondernutzung im Freiland spi (Bestandsaufnahme)
Sr35	Verkehrsfläche Parkplatz (Bestandsaufnahme)
Sr36	Dichteerhöhung
Sr40	Dichteerhöhung
Sr42	
Sr41	Kategorieänderung DO (Bestandsaufnahme)
Sr43	Freiland, Sondernutzung im Freiland eva (Anpassung an Kataster)
Sr44	Verkehrsfläche Parkplatz (Bestandsaufnahme)

FREILANDRÜCKFÜHRUNGEN

- a) Aufgrund geänderter rechtlicher Bestimmungen:
- Lt. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion „...“ dürfen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte nur maximal 20 % der bebauten Grundstücke als Baulanderweiterung ausgewiesen werden. Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 % des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung (2016) maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.
- b) Aufgrund neuer Bekanntgaben:
- Hochwassergefährdete Bereiche
 - Lärmbelastende Bereiche
- Wenn kurzfristig keine Sanierung dieser Mängel zu erwarten ist oder deren Sanierung wirtschaftlich nicht zumutbar ist, erfolgte eine Freilandrückführung.
- c) Seit der Baugesetznovelle LGBl. Nr. 71/2020 wurden Baulandgrenzen, wenn möglich, an Grundstücksgrenzen orientiert.

Grundstückseigentümer sind zu benachrichtigen

Achtung: In dieser Tabelle werden keine Sanierungserfordernisse oder Aufschließungsgebiete gekennzeichnet.

Verk = Verkehrsfläche

KG EINÖD			
E1	56/1	0,04	Anpassung der Baulandgrenze an Bestand
E2	58	0,02	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
E14	89/1	0,03	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
E17	205 202 220/3 287	1,02	Aufgrund der Streulage
E23	74	0,07	Anpassung an Bestandsaufnahme
KG NEURATH			
N08	520/1	0,007	Anpassung der Baulandgrenze an Grundstücksgrenze
N10	529	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an Grundstücksgrenze
N18	128	0,003	Anpassung der Baulandgrenze an Grundstücksgrenze
N23	108 109/2	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an Grundstücksgrenze
N24	66	0,005	Anpassung der Baulandgrenze an Grundstücksgrenze
KG GAUITSCH			
Ga02	43/2	0,004	Anpassung an aktuelle Vermessung
Ga04	333/1	0,02	Anpassung der Baulandgrenze an Grundstücksgrenze
Ga10	231 239	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an Kataster
Ga22	77/3 65/1	0,13	Die 3 Wohnhäuser haben Kuppenlage und werden talseitig von einem dichten Baum- bzw. Strauchbestand und einer steilen Böschung umschlossen. Zum Schutz des Landschaftsbildes, der Erhaltung dieser für das Sausal typischen Umpflanzung mit Streuobst, wurde die Baulandgrenze bis auf den Bestand zurückgenommen. Im Westen erfolgt die Anpassung an DKM.
Ga23	129	0,24	Es handelt sich um schmale, langgestreckte, dicht bestockte Flächen mit steiler Böschung. Aus Gründen des Landschaftsbildes, der Biodiversität ist im Entwicklungsplan keine Baulandentwicklung vorgesehen. Die

			Gemeinde hat ausreichend besser geeignete Baulandreserven.
KG GREITH			
G20	511	0,02	Anpassung der Baulandgrenze an Grundstücksgrenze
G24	598	0,32	Rücknahme des Erholungsgebietes aufgrund der Bestandsaufnahme.
KG STEINRIEGEL			
Sr14	327/1	0,22	Rücknahme aufgrund von dezentraler Lage und Schutz des Landschaftsbildes
Sr24	265/4	0,001	Anpassung der Baulandgrenze an DKM/Grundstücksgrenze
Sr25	258/1	0,02	
Sr38	55/3	0,03	Anpassung der Baulandgrenze an DKM/Grundstücksgrenze
Sr39	21/5	0,007	
Sr45	5/5	0,003	Anpassung an DKM
KG BRUDERSEGG			
Br07	227/3	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
Br08	97/3	0,01	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
Br12	64	0,006	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
Br13	258/1	0,007	Anpassung der Baulandgrenze an DKM
Br14	25/2	0,55	Erhalt der Kulturlandschaft, Aufgrund der extremen Streulage, abseits öffentlicher Verkehrsmittel ist die Baulandrücknahme gerechtfertigt.
KG FRESING			
Fr04	335	0,02	Anpassung der Baulandgrenze an DKM (60m und in Verlängerung
Fr05	336/1	0,16	Rücknahme aufgrund der roten Gefahrenzone
Fr14	12	0,07	Rücknahme aufgrund des Uferstreifens sowie Anpassung an DKM
Fr19	395	0,02	Rücknahme aufgrund von roter Gefahrenzone, Waldbestand
Fr22	267/3	0,02	Rücknahme aufgrund von Gefahrenzone Wildbach
Fr23	267/4	0,05	Rücknahme aufgrund von Hochwassergefährdung, HQ30/100
Fr26	267/15 265/1	0,29	Rücknahme aufgrund von Uferstreifen, gelber und roter Gefahrenzone sowie Hochwassergefahr

Fr27	267/8	0,13	Rücknahme aufgrund von Uferstreifen, HQ 100, Anpassung an DKM
Fr31	265/3	0,07	Rücknahme aufgrund von Uferstreifen und gelber Gefahrenzone
Fr39	172	0,2	Rücknahme aufgrund von Gefahrenzone
Fr42	167 149 141	1,43	Rücknahme aufgrund von Hochwassergefährdung
Fr44	192	0,007	Anpassung an Uferstreifen und Kataster
Fr47	138	0,09	Anpassung an Waldbestand
Fr53	164/1	0,44	Rücknahme aufgrund von Bestandsaufnahme
Fr56	159 161	0,01	Anpassung an Uferstreifen
Fr57	158/3	0,03	Rücknahme aufgrund der roten Gefahrenzone
Fr58	397/2	0,003	Anpassung an Uferstreifen
Fr59	397/1	0,08	Anpassung an steiles Gelände. Anpassung an Kataster
Fr67	79	0,003	Anpassung an Kataster, In Verlängerung der Grundstücksgrenze
Fr70	105	0,03	Anpassung an rote Gefahrenzone
Fr72	102/1	0,06	Anpassung an gelbe Gefahrenzone
Fr74	188/7	0,002	Anpassung an Kataster
Fr76	90/13	0,16	Anpassung an Uferstreifen
Fr77	401	0,01	Anpassung an Uferstreifen
Fr78	74/2	0,003	Anpassung an rote Gefahrenzone
Fr87	58	0,01	Anpassung an Kataster (60m, in Verlängerung der Grundstücksgrenze)

Erläuterungen zu den Siedlungspolitischen Interessen

Die Siedlungspolitischen Interessen sind hauptsächlich im räumlichen Leitbild formuliert.

§ 16. FLÄCHENBILANZ UND BAULANDMOBILITÄTS-FAKTOR

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN in ha																
Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 5.0				Flächenwidmungsplan Nr. 4.0				Veränderung							
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt		bebaut		unbebaut		mobilisiert	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
WA	28,40	15,68	12,72	10,02	21,59	17,27	4,32	0,00	6,82	24%	-1,6	-9%	8,40	66%	10,02	100%
KG	3,32	3,14	0,18	0,00	2,60	2,08	0,52	0,00	0,72	22%	1,1	34%	-0,34	-66%	0,00	0%
DO	27,21	20,39	6,82	3,17	15,79	12,63	3,16	0,00	11,4	42%	7,8	61%	3,66	116%	3,17	100%
GG	5,73	4,08	1,65	1,40	6,40	5,12	1,28	0,00	-0,67	-11%	-1,04	-20%	0,37	29%	1,40	100%
I/1																
I/2																
E1																
E2																
KU																
EH	7,27	6,95	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	100%	6,95	100%	0,33	100%	0,00	0%
ZW																
Wohnbau- land	58,93	39,21	19,72	13,20	39,98	31,99	8,00	0	18,9	47%	7,23	18%	11,7	59%	13,20	100%
Gesamt	71,93	50,24	21,70	14,59	46,38	37,11	9,28	0	25,5	55%	13,13	26%	12,4	57%	14,59	100%