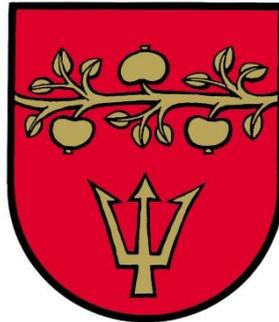


ERLÄUTERUNGSBERICHT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 1.00

der Gemeinde
Gersdorf an der Feistritz



– ÖFFENTLICHE AUFLAGE –

Stand: 09.11.2023

Verfasser:



Pumpernig & Partner ZT GmbH
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Raumplanung, Raumordnung und Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabinger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9

GZ:

090FR17

Inhaltsverzeichnis

1	Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan-Wortlaut	1
1.1	Ad § 1 Rechtsplan / Plangrundlage / Verfasser	1
1.2	Ad § 3 (1): Vollwertiges Bauland	2
1.3	Ad § 3 (2): Aufschließungsgebiete	3
	1.3.1 Zufahrt (äußere Anbindung)	4
	1.3.2 Innere Erschließung.....	5
	1.3.3 Parzellierung.....	5
	1.3.4 Beschaffenheit bzw. Tragfähigkeit des Untergrundes.....	5
	1.3.5 Lärm.....	6
	1.3.6 Lärmfreistellung.....	7
	1.3.7 Oberflächen- und Hangwässer.....	8
	1.3.8 Nachweis der Hochwasserfreistellung.....	9
1.4	Ad § 3 (3): Sanierungsgebiete	10
	1.4.1 Altlasten(-verdachtsflächen)/ Erdrutschgebiete	10
	1.4.2 Hochwasserabflussgebiete	11
	1.4.3 Sanierungsgebiet Abwasser	12
	1.4.4 Luftsanierungsgebiete	12
	1.4.5 Lärmsanierungsgebiete.....	12
1.5	Freihaltezone(n) (Uferstreifen)/ Niederschlagswasser	14
1.6	Abwasserplan der Gemeinde	15
1.7	Ad § 4: Räumlich überlagerte/ zeitlich aufeinander folgende Nutzungen/ Baugebiete	15
1.8	Ad § 6 und §7: Sondernutzungen im Freiland	16
	1.8.1 Auffüllungsgebiete im Freiland	17
	1.8.2 Photovoltaikfreiflächenanlagen	18
1.9	Ad § 8: Bebauungsplanzonierung	19
1.10	Ad § 9: Ersichtlichmachungen	21
	1.10.1 Energieerzeugungs- u. Versorgungseinrichtungen	22
	1.10.2 Nahelage zu Landes-/Gemeindestraßen	23
	1.10.3 Alpenkonvention/ Naturräumliche Schutzgebiete.....	23
	1.10.4 Wald	24
	1.10.5 Altablagerungen/ Verdachtsflächen	24
	1.10.6 Denkmalschutz/Bodenfundstätten	25
	1.10.7 Uferstreifen entlang von Gewässern	25
	1.10.8 Einkaufszentrenregelung/Verkaufsflächen.....	27
	1.10.9 Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie.....	27
	1.10.10 Naturschutzrechtliche Tatbestände	27
	1.10.11 PVA-Freiflächenanlagen	27

1.11	Ad § 10: Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	27
	1.11.1 Privatwirtschaftliche Maßnahmen (BV)	30
	1.11.2 Bebauungsfrist (BF)	31
1.12	Ad § 11: Tierhaltungsbetriebe	32
1.13	Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf	35
	1.13.1 Grundstücksverfügbarkeiten.....	35
	1.13.2 Zum Mobilitätsfaktor/Flächenbilanz.....	36
2	Änderungen der wiederverlautbarten Flächenwidmungspläne der ehemaligen Gemeinden zum neuen Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz	38
2.1	Allgemeines.....	38
2.2	Änderungen im Detail (Differenzliste)	43
3	Umweltprüfung	64
4	Anhang	65

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 - Auszug aus dem LStVG 1964.....	4
Abbildung 2 - Planungsrichtwerte für Immissionen, Quelle ÖNORM S 5021-Ausgabe 2010	7
Abbildung 3 - Baugebiete StROG 2010 und ÖNORM S 5021	7
Abbildung 4 - eigene Erhebungen	18
Abbildung 5 - Auszüge aus den Verordnungen der Altgemeinden	30

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 - Lärm-Planungsrichtwerte für die Stmk.....	13
Tabelle 2 – Sondernutzungen im Freiland aus dem FWP Nr. 4.00 Altgemeinde Gersdorf	16
Tabelle 3 – Sondernutzungen im Freiland aus dem FWP Nr. 3.00 Altgemeinde Oberrettenbach .	17
Tabelle 4 - Anpassungsbedürftige Bebauungspläne	21
Tabelle 5 - Ersichtlichmachungen gem. § 26 (7) StROG 2010	22
Tabelle 6 - neue privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 35 StROG 2010.....	30
Tabelle 7 - Differenzliste	63

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
ao	außerordentliche (Revision) beim LVwG
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPI	Bebauungsplan
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
EP	Entwicklungsplan
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem	gemäß
gelt.	Geltend
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
leg.cit.	legis citate (die zitierte Gesetzesstelle)
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
LVwG	Landesverwaltungsgericht (Steiermark)
max.	maximal
mind.	mindestens
MIV	motorisierter Individualverkehr
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PV	Photovoltaik
PZVO	Planzeichenverordnung
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
SUP	Strategische Umweltprüfung
THG	Treibhausgas
Tif./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
UB	Umweltbericht
UEP	Umwelterheblichkeitsprüfung
u.a.m.	und anderes mehr
udgl.	und dergleichen
vgl.	vergleiche
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

1 Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan-Wortlaut

1.1 Ad § 1 Rechtsplan / Plangrundlage / Verfasser

Der Flächenwidmungsplan hat das gesamte Gemeindegebiet räumlich zu gliedern und die Nutzungsarten (Bauland, Verkehrsflächen und Freiland) für alle Flächen entsprechend den räumlich-funktionellen Erfordernissen festzulegen.

Der mit 16.11.2023 zur öffentlichen Auflage beschlossene Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der neuen Gemeinde Gersdorf an der Feistritz wurde auf dem digitalen Kataster (Stand: 01.04.2023) aufgesetzt. Die Gebäudenachführungen sowie die grafische Umsetzung des Planwerkes erfolgten durch die Pumpernig & Partner ZT GmbH (jeweils unter der GZ: 090FR17, 09.11.2023). Weiters wurden die zwischenzeitlich erteilten Grundstücksteilungen eingearbeitet.

Dem Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 liegt das StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023, zugrunde (im Zeitpunkt der Auflagebeschlussfassung).

Gleichzeitig mit dem Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 wird auch das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1.00 erlassen.

Mit 01.01.2015 ist die Gemeindestrukturreform des Landes Steiermark in Kraft getreten und rief damit neben den zahlreichen Gebietsänderungen hinsichtlich der von der Fusion erfassten Gemeinden auch geänderte Rahmenbedingungen für die Örtliche Raumplanung hervor. Somit auch für die neue Gemeinde Gersdorf an der Feistritz (ehem. Gemeinden Gersdorf an der Feistritz und Oberrettenbach).

Der Gesetzesauftrag lautet, dass Fusionsgemeinden ab dem Wirksamwerden der Gebietsänderung ein neues Entwicklungskonzept mit zugehörigem Entwicklungsplan und einen neuen Flächenwidmungsplan innerhalb von fünf Jahren zu erstellen haben. Mit dem Auflagebeschluss vom 16.11.2023 kam die neue Gemeinde diesem Auftrag nach.

In Abstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010, den Festlegungen des geltenden Landesentwicklungsprogrammes für Steiermark 2009 (LGBl. Nr. 75/2009 idF LGBl. Nr. 37/2012) und des geltenden Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Oststeiermark (LGBl. Nr. 86/2016, Rechtskraft: 16.07.2016) wurden deshalb die siedlungs- und kommunalpolitischen Entwicklungsziele der ehemaligen Gemeinden mit der Verwaltung und dem Fachausschuss der Gemeinde vor der öffentlichen Auflage gründlich evaluiert bzw. überarbeitet und neu gegliedert.

Die demografische Entwicklung wie Abwanderung, Überalterung, etc. sowie infrastrukturelle Gegebenheiten und Veränderungen wie die fortschreitende Digitalisierung, leerstehende Gebäude, etc. stellen jede Gemeinde zunehmend vor Herausforderungen. Ziel ist es, vorhandene Ressourcen sinnvoll einzusetzen, Synergien z.B. im Infrastrukturbereich zu heben und zukunftsorientiert zu handeln.

1.2 **Ad § 3 (1): Vollwertiges Bauland**

Das StROG 2010 sieht unter § 29 StROG 2010 vor, dass als vollwertiges Bauland nur solche Grundflächen festgelegt werden, die eine (verkehrliche und infrastrukturelle [d.h. Kanal, Wasser, Strom]) Aufschließung aufweisen. Ferner dürfen diese Flächen keiner der beabsichtigenden Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung u.dgl.) sowie naturräumlichen Gefahren (Hochwasser, Rutschungen, etc.) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien (nach dem Stand der Technik) hinsichtlich der erforderlichen Beurteilung oder Nachweisführung 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.

Umgekehrt bedeutet das, dass Flächen dann nicht als Bauland geeignet sind, wenn

1. sie auf Grund der natürlichen Voraussetzungen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr und dergleichen) von einer Verbauung freizuhalten sind oder
2. auf Grund von Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) eine Gesundheitsgefährdung oder unzumutbare Belästigung zu erwarten ist und diese Baulandvoraussetzung nicht über Aufschließungsmaßnahmen herstellbar ist oder
3. sie aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind. Schon im Zuge der Baulandfestlegung sind „die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften aufeinander abzustimmen“. Im Zuge der Fortführung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ wie auch des „Flächenwidmungsplanes“ ist, stützend auf die durchgeführte flächendeckende Bestandsaufnahme (inkl. Fotodokumentation) und die darauf aufbauende Bestandsanalyse, dafür Vorsorge zu treffen, dass nur dort Bauland festgelegt bzw. fortgeführt wird, wo mit keinen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich allfällig auftretender erheblicher Beeinträchtigungen, auch von absehbaren Naturereignissen (wie z.B. Hochwasser), zu rechnen ist.

Für die Gemeinde Gersdorf an der Feistritz bedeutet dies nach fachlicher Prüfung und Evaluierung, dass sämtliche als Bauland festgelegten Siedlungsgebiete mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung sowie jene Gebiete mit Lage außerhalb von Hochwasserabflussbereichen (HQ₃₀ und HQ₁₀₀) bzw. außerhalb von Belästigungsbereichen von Tierhaltungsbetrieben als vollwertiges Bauland festgelegt werden. Demgemäß entsprechen diesen Vorgaben nicht die gem. § 29 (3) StROG 2010 festgelegten Aufschließungsgebiete und die gem. § 29 (4) StROG 2010 festgelegten Sanierungsgebiete.

Bauland – Kerngebiete (KG) gem. § 30 (1) Z.3 StROG 2010 dürfen im Flächenwidmungsplan zukünftig nur mehr dort festgelegt werden, wo im ÖEK/Entwicklungsplan Zentrumszonen¹ vorhanden sind. 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 (5) StROG 2010 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.

Im Bauland – Dorfgebiet gem. § 30 (1) Z.7 StROG 2010 dürfen (u.a.) außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung Wohnbauten mit mehr als zwei Wohneinheiten (pro Bauplatz/Grundstück) nicht errichtet werden.

Bisherige Bauland – Ferienwohngebiete (FW) gem. § 30 (1) Z.10 StROG 2010 heißen nun Zweitwohnsitzgebiete.

1.3 **Ad § 3 (2): Aufschließungsgebiete**

Als Bauland – Aufschließungsgebiete gem. § 29 (3) StROG 2010 werden jene Flächen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 festgelegt, die die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland zum Zeitpunkt des Endbeschlusses nicht erfüllen, für die die Herstellung der Baulandvoraussetzungen jedoch zu erwarten ist bzw. die Baulandvoraussetzungen im öffentlichen Interesse der Gemeinde z.B. über einen Bebauungsplan sicherzustellen sind und somit u.a. das öffentliche Interesse derzeit der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegensteht. Für jene Aufschließungsgebiete, für welche siedlungspolitische Interessen hinsichtlich der bestmöglichen Integration in die bestehende Siedlungsstruktur (Straßen-, Orts- und Landschaftsbild) bzw. die Vermeidung von Nutzungskonflikten und Sicherstellung der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse bestehen, ist im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde ein Bebauungsplan zu erlassen. Dieser hat als Verordnung des Gemeinderates grundsätzlich zumindest die Mindestinhalte gem. § 41 StROG 2010 zu behandeln und die Einfügung der Bebauung in das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wie auch die verkehrliche Erschließung zu bearbeiten und zu ordnen sowie entsprechende Freiflächen sicherzustellen (sh. auch Mindestinhalte gem. § 41 (1) StROG 2010). Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

¹ Zentrumszonen gem. § 2 (1) Z.39a StROG 2010: Bereiche, die in zentraler Lage gewachsene, dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und eine Durchmischung von Wohn- oder anderen Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe) aufweisen, sowie daran unmittelbar anschließende Flächen mit einer Ausdehnung von maximal 100 m, sofern ein funktioneller Zusammenhang begründet werden kann und diese Flächen nicht durch Infrastrukturen oder naturräumliche Gegebenheiten getrennt sind. – Diese werden in Gersdorf nicht festgelegt, da keine Kerngebietsfestlegungen im FWP Nr. 1.00 erfolgen.

1.3.1 Zufahrt (äußere Anbindung)

Für jene als Bauland – Aufschließungsgebiet festgelegten Flächen, die derzeit über keine rechtlich gesicherte (Eigentum, Servitut, Dienstbarkeit, Gestattungsvertrag, etc.) und für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierte und entsprechend leistungsfähige Zufahrt verfügen, wird das Aufschließungserfordernis des Nachweises der äußeren Anbindung festgelegt.

Eine ausreichend dimensionierte äußere Anbindung liegt dann vor, wenn entsprechend den technischen Normen und Richtlinien – Stand der Technik - (insbesondere RVS; Stmk. Baugesetz 1995, Vorgaben der Feuerwehr, ...) eine für den jeweiligen Verwendungszweck dimensionierte Zufahrt errichtet wurde. Dazu kann auch die entsprechende Nachweisführung hins. Sichtbermen und der Leistungsfähigkeit z.B. im Bereich der Einbindung in das Landesstraßennetz zählen.

Bei Zu- und Abfahrten zu und von Landesstraßen sind die Bestimmungen des Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes bzw. des regionalen Verkehrskonzeptes zu berücksichtigen. Entsprechend den verkehrsplanerischen Grundsätzen der Abteilung 16 der Stmk. Landesregierung sind bestehende Zufahrten bzw. das Gemeindestraßennetz zu verwenden. Wenn eine Bestandszufahrt nicht gegeben ist, soll eine Mehrfachzufahrt angestrebt werden. Neue Einzelzufahrten bei Landesstraßen sind grundsätzlich zu vermeiden.

c) Verpflichtungen der Anrainer		
§ 24		
Bauliche Anlagen und Einfriedungen		
(1) Für bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen an Straßen gilt Folgendes:		
1. An Durchzugsstrecken ist die Baufluchtlinie, insofern eine solche schon festgesetzt ist, einzuhalten.		
2. Innerhalb der angeführten Grenzen dürfen folgende Maßnahmen nicht vorgenommen werden:		
	Grenze bei Landesstraßen	Grenze bei Gemeindestraßen
Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes	15 m	5 m
Errichtung und Änderung von Einfriedungen, ausgenommen Zäune, welche die Ablagerung von Schnee nicht behindern	5 m	2 m
3. Die zuständige Straßenverwaltung hat auf Antrag Ausnahmen von den in Z 1 und 2 enthaltenen Vorschriften zuzustimmen, soweit dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen, die Verkehrssicherheit und Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.		
4. Wird die Zustimmung nicht binnen sechs Wochen nach Einlagen des Antrages erteilt, so entscheidet auf Antrag die Landesregierung bzw. die Gemeinde über die Ausnahmebewilligung. Die Straßenverwaltung ist in diesem Verfahren Partei.		
5. Die einschlägigen straßenpolizeilichen Vorschriften bleiben unberührt.		
(2) Die Entfernung der im Abs. 1 genannten Zonen ist zu messen:		
1. vom äußeren Rand des Straßengrabens,		
2. bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß,		
3. bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittböschungskante,		
4. in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette.		
(3) 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.		

Abbildung 1 - Auszug aus dem LSTVG 1964

Für jene als Bauland – Aufschließungsgebiet festgelegten Flächen, die aufgrund der Größe des Aufschließungsgebietes eine Parzellierung und/oder eine infrastrukturelle Erschließung aller zukünftigen Bauplätze erfordern, werden diese Nachweise als Aufschließungserfordernis verbindlich festgelegt.

Da die verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung durch verbindlich herzustellen ist, sind grundsätzlich keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten. Dies liegt zumeist im

Aufgabenbereich der jeweiligen Konsenswerber:innen, bedarf jedoch allenfalls weiterer Bewilligungen und/oder Nachweisführungen.

1.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfordert den Nachweis der bauplatzbezogenen verkehrstechnischen und infrastrukturellen Erschließung (Errichtung der Zufahrten innerhalb eines Gebietes und der erforderlichen Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz, das Wasserleitungsnetz sowie an das Stromnetz), weitere Anschlüsse, wie z.B. an das Telekommunikationsnetz (Telefon, Internet) sind der Gemeinde im Bauverfahren nicht zwingend nachzuweisen. Da die innere Erschließung durch bauplatzbezogene Maßnahmen herzustellen ist, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten. Dies liegt zumeist im Aufgabenbereich der jeweiligen Konsenswerber:innen.

1.3.3 Parzellierung

Der Nachweis der Parzellierung im Bauland ist dann erfüllt, wenn die erforderliche Grundstücksteilung durch ein Vermessungsbüro erstellt, seitens der Gemeinde gem. § 45 StROG 2010 bewilligt (gilt nicht für Freilandgrundstücke) und grundbücherlich durchgeführt wurde. Dabei ist besonders darauf Bedacht zu nehmen, dass für eine Bebauung geeignete Grundstücke entstehen, die auch über entsprechende verkehrliche Zufahrtsmöglichkeiten verfügen (allenfalls unter Einräumung von Servitutswegen/Dienstbarkeiten). Bei dieser Vorgangsweise sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten. Dies liegt zumeist im Aufgabenbereich der jeweiligen Konsenswerber:innen. Sollte sich aus geänderten Planungen ergeben, dass keine Parzellierung erforderlich ist, so ist dies ausreichend zu begründen.

1.3.4 Beschaffenheit bzw. Tragfähigkeit des Untergrundes

Für jene als Bauland – Aufschließungsgebiet festgelegten Flächen, die sich z.B. innerhalb einer Verdachtsfläche für Altablagerungen und Altstandorte bzw. innerhalb einer bergrechtlichen Ersichtlichmachung oder einer Rutschhangsanierung befinden, wird das Aufschließungserfordernis des Nachweises der Beschaffenheit bzw. Tragfähigkeit des Untergrundes festgelegt. Ferner wird dort ein solches Aufschließungsgebiet festgelegt, wo die Gemeinde bereits Kenntnis über Untergrundverhältnisse mit besonderen Gründungsansprüchen erlangt hat. Dazu gehören z.B. alte, aufgelassene Schottergruben oder Gebiete im Bereich ehemaliger Bergbaustollen bzw. Rutschungsflächen.

Zur Erfüllung des Aufschließungserfordernisses ist die Erbringung des Nachweises der Eignung der betroffenen Flächen für eine Bebauung sowie die Würdigung durch die Gemeinde festgelegt. Dieser gutachtensbelegte Nachweis ist durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Bei Vorliegen einer positiven Beurteilung sind die in den Gutachten angeführten Auflagen für eine künftige Bebauung im Bauverfahren nachweislich einzuhalten.

1.3.5 Lärm

Bei der schalltechnischen Beurteilung einer Geräuschsituation sind, abhängig von den jeweils anzuwendenden Materiengesetzen, unterschiedliche Grenzwerte, Richtwerte, Schwellenwerte und Planungsrichtwerte anzuwenden. Gem. § 29 (2) Z.2 StROG 2010 dürfen nur jene Flächen als Bauland festgelegt werden, die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm) unterliegen, wobei entsprechende Normen und Richtlinien zur Beurteilung heranzuziehen sind. Durch die ÖNORM S 5021 „Schalltechnische Grundlagen für die Örtliche und Überörtliche Raumplanung und -ordnung“, dzt. Stand der Technik, sind die Planungsrichtwerte für Immissionen der jeweiligen Baulandkategorie für den Ruheanspruch von Standplätzen und Flächen festgelegt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen gem. ÖNORM S 5021 wird dabei der Beurteilungspegel L_r herangezogen. Dieser ist der auf die Bezugszeit bezogene A-bewertete energieäquivalente Dauerschallpegel eines beliebigen Geräusches, der mit Anpassungswerten (Pegelzu- oder -abschlag für bestimmte Arten von Geräuschquellen) versehen wird.

Die Beurteilung wird dort besonders maßgeblich sein, wo Wohnnutzungen vorgesehen sind.

- Für die Beurteilung im Tagzeitraum wesentlich ist die Immissionsbelastung des Freiraumes (Gartenbereiche) - also die wesentlichen Grundstücksteile im Freien - und der Aufenthaltsräume, da hier während des Zeitraumes „Tag“ Aufenthalt stattfindet.
- Für die Beurteilung im Abendzeitraum wesentlich ist die Immissionsbelastung des Freiraumes (Terrassen) und der Aufenthaltsräume, da hier während des Zeitraumes „Abend“ Aufenthalt stattfindet.
- Für die Beurteilung im Nachtzeitraum wesentlich ist die Immissionsbelastung innerhalb der Wohngebäude (insbesondere der Schlafräume) und der entsprechenden Terrassenbereiche.

Kategorie	Gebiet	Standplatz	Beurteilungspegel, in dB			$L_{r,DEN}$ in dB
			Tag	Abend	Nacht	
1	Bauland	Ruhegebiet, Kurgebiet	45	40	35	45
2		Wohngebiet in Vororten, Wochenendhausgebiet, ländliches Wohngebiet	50	45	40	50
3		städtisches Wohngebiet, Gebiet für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit Wohnungen	55	50	45	55
4		Kerngebiet (Büros, Geschäfte, Handel, Verwaltungsgebäude ohne wesentlicher störender Schallemission, Wohnungen, Krankenhäuser) Gebiet für Betriebe ohne Schallemission	60	55	50	60
5		Gebiet für Betriebe mit gewerblichen und industriellen Gütererzeugungs- und Dienstleistungsstätten	65	60	55	65
6		Gebiet mit besonders großer Schallemission (zB Industriegebiete)	— ^a	— ^a	— ^a	— ^a
1	Grünland	Kurbezirk	45	40	35	45
2		Parkanlagen, Naherholungsgebiet	50	45	40	50

^a Für Industriegebiete besteht kein Ruheanspruch, daher sind auch keine Richtwerte festgelegt.

Abbildung 2 - Planungsrichtwerte für Immissionen, Quelle ÖNORM S 5021-Ausgabe 2010

Baulandkategorie nach			
ÖNORM	Stmk. Raumordnungsgesetz 2010	L eq-T(dB)	L eq-N(dB)
2	Reines Wohngebiet	50	40
3	Allgemeines Wohngebiet	55	45
3	Dorfgebiet	55	45
4	Kerngebiet	60	50
5	Gewerbegebiet	65	55
5	Industriegebiet 1 / 2	65	55
2	Erholungsgebiet	50	40
2	Ferienwohngebiet	50	40
1	Kurgebiet	45	35

Abbildung 3 - Baugebiete StROG 2010 und ÖNORM S 5021

Im Deckplan zum FWP Nr. 1.00 (Beschränkungsplan IM, GZ: 090FR17) werden die Lärmemissionen aus der freien Schallausbreitung gem. PZVO 2016 für die Landesstraßen dargestellt. Bei der freien Schallausbreitung handelt es sich lediglich um eine Darstellung mit Hinweischarakter. Im konkreten Anlassfall (Neu-, Um-, Zubau für Wohnnutzungen) ist hier der Nachweis der nicht gegebenen Beeinträchtigung zu erbringen. Die Berechnungsgrundlagen der freien Schallausbreitung sind dem Anhang beigefügt.

1.3.6 Lärmfreistellung

Als Grundlage für die Lärmbeurteilung in der Raumplanung liegt die Ö-Norm S 5021 („Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und Raumordnung“) als Stand der Technik vor. Darin werden für die einzelnen Baulandkategorien Immissionsgrenzwerte als Richtwerte für die zulässige Belastung angegeben; ausschlag-

gebend ist dies vor allem für Wohnnutzungen. In vielen Baugebietsausweisungen überschreitet allerdings der reale Lärm die darin enthaltenen Richtwerte. Das betrifft zum einen Baulandausweisungen aus der früheren Zeit der örtlichen Raumplanung in der Steiermark, wo die Lärmsituation teilweise ein untergeordnetes Thema war; zum anderen hat die Verkehrs- und Lärmzunahme die Baulandausweisungen „überholt“ (Erläuterungen gem. Lärmschutz und Lärmsanierung – Ein Leitfaden für die Raumplanung).

Für die Freiraumbereiche (Außenbereiche) sind die Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 für Wohnnutzungen dort einzuhalten, wo ein Aufenthalt im Freien stattfindet. Im Wesentlichen handelt es sich hier um wesentliche relevante Garten- und Terrassenbereiche und die Bereiche vor Schlafzimmerfenstern. Eine Lärmfreistellung kann dabei u.a. durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand (diese ist dauerhaft zu begrünen) oder Lärmschutzwahl) oder durch entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude (Lärmabschirmung der relevanten Freiraumbereiche, mechanische Raumlüftung) erreicht werden. Hinsichtlich Einhaltung der Planungsrichtwerte für den jeweils relevanten Freiraumbereich (z.B. Terrassen, Gartenbereiche) wird auf das „Handbuch Umgebungslärm“ (Verfasserin: BMLFUW 2007/IG Umwelt und Technik) und die darin enthaltenen Vorschläge von „Lärmschutzmaßnahmen“ verwiesen. Die Einhaltung der Planungsrichtwerte für den Nachtzeitraum innerhalb der Wohngebäude (Schlafräume) kann dabei ebenso durch entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude erreicht werden. Weiters sind im Anlassfall bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und der Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung vorzusehen.

1.3.7 Oberflächen- und Hangwässer

Die gesetzeskonforme sowie fachgerechte Verbringung von Oberflächenwässern und die damit erforderliche Beurteilung im konkreten Bauverfahren gewinnt auch wegen des zunehmenden Bebauungs- und Versiegelungsgrades immer mehr an Bedeutung. Zur Verringerung jeglicher Hochwassergefährdung sowie zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes ist es erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen Oberflächenwässer dem Vorfluter zugeleitet werden. Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der aktuellen Normen und Regelblätter – Stand der Technik (das sind die ÖNORM B 2506-1, B 2506-2, die ÖWAV-Regelblätter 35 und 45 bzw. das DWA-Regelblattes A 138, jeweils in der geltenden Fassung sowie der Leitfaden für Oberflächenentwässerung, Herausgeber: Land Steiermark, Ausgabe 2.1 mit Stand August 2017) im nachfolgenden Bewilligungsverfahren festzulegen. Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist im Zuge der Bebauungsplanung oder zum Zwecke der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbeurteilung nachzuweisen.

Das Aufschließungserfordernis wird durch Beibringung des Nachweises der Entsorgung der Oberflächenwässer (u.a. durch Versickerung auf Eigengrund oder durch eine retentier- te Einleitung in einen Vorfluter oder einen Oberflächenwasser ggf. mit Retention auf dem Grundstück) mittels Konzept erfüllt. Da es sich dabei überwiegend um bauplatzbezogene Maßnahmen handelt, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten. Die Zu- ständigkeit liegt bei den Konsenswerber:innen.

Hangwasser

Oberirdisches Hangwasser kann als „Hochwasser“ bezeichnet werden, dass nicht durch Bäche oder Flüsse, sondern in sonst trockenen Einzugsgebieten durch flächenhaften Ab- fluss von Oberflächenwasser infolge von Niederschlag und Schmelzwasser entsteht. Hochwasser aus Hangwasserabflüssen kann zusätzlich zum Hochwasser aus Fließgewäs- sern zu erheblichen Schäden an Bauwerken und Infrastruktureinrichtungen führen.

Die Fließpfade sind in nachfolgenden Verfahren (Bebauungspläne und Bauverfahren) zu berücksichtigen und zu prüfen, ob maßgebliche Erschwernisse oder gar Gefährdungen für den Bauplatz vorliegen. Fließpfade bilden keine direkte Überflutungsgefahr ab, geben aber bei richtiger Interpretation wertvolle Hinweise auf mögliche Hangwasserabflüsse und deren Auswirkungen bei künftigen Bebauungen. Sie sind über das GIS Steiermark kosten- frei abrufbar.

Zusätzlich liegt mit Ausgabe Dezember 2021 der Leitfaden „Hangwässer“ vor.

In vielen Fällen sind Bebauungen bzw. Flächennutzungen und die dafür erforderlichen Ausweisungen/ Widmungen im Flächenwidmungsplan aufgrund von Hangwasserabflüs- sen nur eingeschränkt möglich. Diesbezüglich finden sich im StROG 2010 folgende Mög- lichkeiten:

- Sanierungsgebietsfestlegungen bzw. Aufschließungsgebietsfestlegungen für Bau- gebiete (Hangwässer sind im Aufschließungserfordernis der OW-Entwässerung mit zu berücksichtigen)
- Festlegung von zeitlichen Folgenutzungen (bei Erfüllung der jeweiligen Bedingun- gen) → erfolgt in Gersdorf an der Feistritz nicht.
- Konkrete Maßnahmen auf dem jeweiligen Bauplatz durch Vorgaben im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan (z.B.: Freihaltung von Abflussgassen, ...) oder im Rah- men der Bebauungsplanung → im Anlassfall
- Ausweisung/Widmung von Freihaltezonen im Örtlichen Entwicklungskonzept bzw. Freihaltegebieten im Flächenwidmungsplan zur Sicherung von für den Hochwas- serabfluss unbedingt erforderlichen Flächen → im Anlassfall auf Basis einer allfäl- ligen Untersuchung.

1.3.8 Nachweis der Hochwasserfreistellung

Für jene als Bauland – Aufschließungsgebiet festgelegten Flächen, die sich innerhalb von Hochwasserabflussbereichen der Bundeswasserbauverwaltung befinden, ist die Bei- ziehung der Baubezirksleitung im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren erforderlich und wird der Nachweis der Hochwasserfreistellung als Aufschließungserfordernis im

Flächenwidmungsplan näher festgelegt. Dieser Nachweis der Freistellung ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren (z.B. Bauverfahren) verpflichtend beizubringen.

Das Aufschließungserfordernis wird durch Umsetzung/Einhaltung der jeweils festgelegten Auflagen der Baubezirksleitung erfüllt. Da es sich dabei überwiegend um bauplatz-bezogene Maßnahmen handelt, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten. Neubaulandausweisung in einem Braunen Hinweisbereich – Rutschung (RU) sind detailliert im Einzelfall zu betrachten und ist daher für die Baulandeignung ein geologisches Gutachten beizubringen, das durch die Baubehörde zu würdigen ist.

1.4 Ad § 3 (3): Sanierungsgebiete

Gemäß § 29 (4) StROG 2010 sind als Sanierungsgebiete Gebiete festzulegen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

Als Sanierungsgebiete werden daher jene Gebiete festgelegt, die als überwiegend bebaut gelten und in denen Maßnahmen zur Beseitigung „städtebaulicher oder hygienischer Mängel“ sowie „zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind“. Hiezu gehören beispielsweise Sanierungserfordernisse hinsichtlich Lärmemissionen – die Mängel selbst wie auch die Mängelbeseitigung mit Festlegung der jeweiligen Fristen sind im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 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 dem Steiermärkischen Baugesetz nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

Als Sanierungsgebiete sind bebaute Bereiche und kleinere unbebaute Flächen innerhalb bebauter Gebiete festgelegt, wo die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht erfüllt sind.

1.4.1 Altlasten(-verdachtsflächen)/ Erdbebengebiete

Im Zuge der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 wurden Verdachtsflächen für Altablagerungen und Altstandorte gem. Mitteilung der LBD-GIS ersichtlich gemacht.

Eine genauere Abschätzung und Beurteilung der im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Altablagerung und Altstandorte (ALTL/ALV – Evidenz ABT15), die gemäß § 11 (2) Z.2 Altlastensanierungsgesetz 1989 im Verdachtsflächenkataster des Landes Steiermark geführt werden, sind im Zuge nachfolgender Individualverfahren (Bauverfahren) im jeweiligen Anlassfall verbindlich vorzunehmen.

Innerhalb der gem. Plandarstellung sonstigen von Erdbeben gefährdeten Bereichen, ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren der Nachweis der Standsicherheit zu er-

bringen. Allenfalls gilt dies auch für Meliorationsgebiete, in welchen nicht klar nachweisbar ist, wo genau sich die Meliorationen befinden.

1.4.2 Hochwasserabflussgebiete

Als Sanierungsgebiet gelten jene Baulandflächen, die innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 liegen; soweit sie nicht als „Aufschließungsgebiete mit dem Erfordernis der Hochwasserfreistellung“ festgelegt sind.

In Überflutungsbereichen HQ30 ist vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk. Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes, welche Auswirkungen auf das Abflussverhalten haben, ein Verfahren nach § 38 Wasserrechtsgesetz 1959 erforderlich. Im Überflutungsbereich HQ100 kann die Baubehörde vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydrologisches Gutachten, zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einholen.

Die für die Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlichen Flächen sind gänzlich von Bebauungen und von, den Hochwasserabfluss störenden, Einbauten freizuhalten.

Bei künftigen Bauführungen, das sind Neu- und Zubauten, innerhalb der HQ₃₀-Hochwasserabflussbereiche (auch als HW30 bezeichnet) ist die zuständige Dienststelle (Baubezirksleitung) beizuziehen, da sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der 30-jährlichen Hochwasserabflussgebiete gemäß § 38 WRG 1959 wasserrechtlich bewilligungspflichtig sind. Hier ist also neben dem Bauverfahren noch ein weiteres Verfahren durchzuführen (Hinweis an Planer:innen). Darüber hinaus ist in Siedlungsgebieten innerhalb des HQ₁₀₀ (auch als HW100 bezeichnet) im Zuge von künftigen Bauführungen das wasserwirtschaftliche Planungsorgan der zuständigen Baubezirksleitung zur Beratung der Baubehörde 1. Instanz beizuziehen.

Gemäß § 3 Abs 1 des Programms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005 (SAPRO Hochwasser) sind zur Minimierung des Risikos bei Hochwasserereignissen im Sinne der Raumordnungsgrundsätze gemäß § 3 Abs 1 und der dabei zu berücksichtigenden Ziele nach § 3 Abs 2 Z.2 StROG 2010 die räumlichen Voraussetzungen für den Wasserrückhalt im Einzugsgebiet und im Abflussbereich eines Hochwassers zu erhalten und zu verbessern. Zusammenhängende Freiräume sind zu erhalten, um das Gefährdungs- und Schadenspotenzial bei Hochwasserereignissen so gering wie möglich zu halten (demgemäß sind Freiflächen von besonderer Bedeutung).

Gemäß § 4 Abs 1 des o. genannten SAPRO sind folgende Bereiche von Baugebieten gemäß § 30 und von solchen Sondernutzungen im Freiland gemäß § 33 Abs 2 StROG 2010 freizuhalten, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen (wie z.B. Auffüllungsgebiete im Freiland):

1. Hochwasserabflussgebiete des HQ₁₀₀
2. Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mind. 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus). In diesen Bereichen können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes

Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen.

3. Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen.

Im 100-jährlichen Abflussgebiet kann daher grundsätzlich erst nach Nachweis der o.g. Ausnahmebestimmungen eine Baulandfestlegung erfolgen.

Folgende Hochwasserstudien liegen in der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz zum Zeitpunkt der Auflage gem. GIS Steiermark vor:

- Römerbach: Gewässernr.: 3392, Projektjahr 2017, Rakusch, „ABU Römerbach HWS 2023“, 1D
- Feistritz: Gewässernr.: 705, Projektjahr 2019, BBL Oststeiermark/ABT14, „ABU Feistritztal HWS 2018“, 2D

1.4.3 Sanierungsgebiet Abwasser

Alle Bauland-Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet sind an die Abwasserreinigungsanlage angeschlossen. Es erfolgt daher keine Festlegung solcher Sanierungsgebiete.

1.4.4 Luftsanierungsgebiete

Als Sanierungsgebiet – Luft sind die in Belästigungsbereichen um Tierhaltungsbetriebe liegenden, für Wohnbauten bestimmten Baulandflächen festgelegt. Grundlage der Festlegung bildet die im Erläuterungsbericht dargelegte Vorgangsweise und Berechnung nach der VRL. Eine Sanierung wird nur durch Veränderungen bei den betreffenden Betrieben möglich sein, etwa durch technische Maßnahmen bei der Stallanlage. Das kann aber nicht unmittelbar durch die Gemeinde oder Nachbar:innen erwirkt werden.

Das Gemeindegebiet von Gersdorf an der Feistritz liegt innerhalb des Feinstaub-Sanierungsgebietes „Außer-alpine Steiermark“ gem. IG-L.

1.4.5 Lärmsanierungsgebiete

Gemäß § 29 Abs 2 Z.2 StROG 2010 dürfen nur jene Flächen als vollwertiges Bauland festgelegt werden, die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm) unterliegen, wobei die relevanten Normen und Richtlinien heranzuziehen sind. Teilweise können jedoch vollwertige Gebiete aufgrund von hinzukommenden Immissionen zu Sanierungsgebieten werden.

In Baugebieten, die durch zu hohen Lärm belastet sind, liegen die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nämlich nicht (mehr) vor. Nach technischen Richtlinien - ÖNORM S5021 liegen die Grenzwerte der Lärmbelastung z.B. im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet bei 45 Dezibel (dB) äquivalentem Dauerschallpegel bei Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) und 55 dB bei Tag (6 Uhr bis 22 Uhr), im Kerngebiet bei 50 dB nachts und 60 dB tags. Deshalb behilft man sich weitgehend mit der Ausweisung „Sanierungsgebiet-Lärm“. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei Einzelbauvorhaben zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Genehmigungsbescheid angeordnet werden können.

Durch die ÖNORM S 5021 „Schalltechnische Grundlagen für die Örtliche und Überörtliche Raumplanung und -ordnung“, Ausgabe 04.04.2010 sind die Planungsrichtwerte für Immissionen für den Ruheanspruch von Standplätzen und Flächen festgelegt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen gemäß ÖNORM S 5021 wird dabei der Beurteilungspegel L_r herangezogen.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte:

Gebietsbezeichnung lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
		dB $L_{A,eq}$	
	Tag	Abend	Nacht
Kurgebiete	45	40	35
Erholungsgebiete	50	45	40
Reine Wohngebiete	50	45	40
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Dorfgebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

Tabelle 1 - Lärm-Planungsrichtwerte für die Stmk.

1.4.5.1 Straßenlärm

Entlang der Landesstraßen im Gemeindegebiet liegen keine spezifischen lärmtechnischen Untersuchungen vor und erfolgten daher Berechnungen zur freien Schallausbreitung, die im Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 plangrafisch dargestellt werden (Beschränkungsplan IM).

Im Differenzplan erfolgt eine planliche Darstellung von Lärmisophonen in Form einer freien Schallausbreitung (55 dB – Tag und 45 dB - Nacht) auf Basis der zul. Geschwindigkeiten und des Verkehrsaufkommens der Landesstraßen gemäß Verkehrsserver des Landes Steiermark bzw. Mitteilung der Gemeindeverwaltung.

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder -gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

1.4.5.2 Sonstige Lärmquellen

Aufgrund des Fehlens konkreter lärmtechnischer Untersuchungen erfolgt keine planlich abgegrenzte Sanierungsgebietsfestlegung im Nahbereich der Betriebsstandorte. Im jewei-

ligen Anlassfall ist zu prüfen, ob bei Neu-, Zu- und Umbauten im Nahbereich der bestehenden Betriebsstandorte die festgelegten Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 auf dem zu bebauenden Grundstück eingehalten werden. Bei Vorliegen einer Überschreitung dieser sind bei Neu-, Zu- und Umbauten entsprechende aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Baubehörde vorzuschreiben und sind diese nachzuweisen.

1.5 Freihaltezone (Uferstreifen) entlang natürlich fließender Gewässer/ Niederschlagswasser

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 bei gleichzeitig zunehmender Versiegelung.

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) als notwendig erachtet. 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 – August 2017 erstellt durch die Abteilung 14, Abteilung 13 und Abteilung 15 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung entnommen werden².

Hinsichtlich hydraulischer Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 bzw. nunmehr anzuwendenden ÖWAV Regelblatt 45 verwiesen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erstellung eines gesamthaften wasserwirtschaftlichen Entwicklungsplanes gemäß ÖWAV-Leitfaden „Kommunaler Wasserentwicklungsplan“ die Möglichkeit besteht, sich mit der Problematik der Regenwasserbewirtschaftung zu beschäftigen. So besteht unter anderem die Möglichkeit im kommunalen Wasserentwicklungsplan Bereiche auszuweisen, für die z.B. in Flächen-

² <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11630238/6392227/> und http://www.umwelt.steiermark.at/cms/dokumente/11082125602965/0088e6a2/Leitfaden_Oberfl%C3%A3chenentw%C3%A4sserung2.pdf

widmungsplan- und Bauverfahren die Regenwasserableitung besonders zu beachten ist. Im Rahmen eines kommunalen Wasserentwicklungsplanes können die Gemeinden ihre Wasserwirtschaft (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Hochwasserschutz und Niederschlagswasserproblematik) ganzheitlich analysieren, um sich mittel – bis langfristige Entwicklungsziele zu setzen. Mit einem kommunalen Wasserentwicklungsplan verfügen sie über eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage für zukünftige Vorhaben. Für weitere Informationen kann mit der Abteilung 14 Kontakt aufgenommen werden.

Nach § 26 Abs. 2 des Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetzes (LStVG) haben die Anrainer:innen die durch die ordnungsgemäße Erhaltung der Straße verursachten Einwirkungen von der Straße zu dulden. Dazu gehört unter anderem auch die Wasserableitung. Die Straßenverwaltung hat jedoch nach § 27 Abs. 3 Stmk. LStVG den Eigentümer:innen oder Nutzungsberechtigten die dadurch entstandenen Schäden zu ersetzen.

Die Ableitung von Dachwässern auf die Straße oder in die Straßengräben bedarf der Zustimmung der Straßenverwaltung (§ 26 Abs. 2 Stmk. LStVG).

Diese Bestimmungen gelten für alle Arten von öffentlichen Straßen, die im Stmk. LStVG erfasst sind, also neben Landesstraßen auch für Eisenbahnzufahrtsstraßen, Konkurrenzstraßen und Gemeindestraßen.

Es wird auf den Entwurf zum Entwicklungsprogramm für den Sachbereich „Naturgefahren“ des Landes Steiermark hingewiesen (Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der ein Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen erlassen wird).

1.6 Abwasserplan der Gemeinde

Laut Steiermärkischem Kanalgesetz 1988 haben Gemeinden auf Grundlage der Novelle 1998 einen Abwasserplan zu erlassen. Dieser Gemeindeabwasserplan ist gemäß § 2a Abs. 3 des Kanalgesetzes an den jeweiligen Entwicklungsstand der örtlichen Raumplanung anzupassen.

Bezüglich der Abstimmung des Flächenwidmungsplanes – insbesondere bei beabsichtigten Neuausweisungen von Bauland, von Auffüllungsgebieten und Sondernutzungen im Freiland im Nahbereich von Gewässern – mit den Erfordernissen der Wasserwirtschaft (Freihalten der Hochwasserabflussgebiete, Hochwasserschutz, Vermeidung von abflussverschärfenden Maßnahmen) sind vorzeitig die zuständigen Dienststellen einzubeziehen.

1.7 Ad § 4: Räumlich überlagerte/ zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete

Für verschiedene übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebietes können gem. § 26 (2) StROG 2010 verschiedene Nutzungen und Baugebiete, soweit es zweckmäßig ist, auch verschiedene zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete für ein und dieselbe Fläche näher festgelegt werden.

Diesbezüglich werden im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 alle Straßenverbindungen über öffentliche Gewässer (Brücken) als überlagernde Nutzung gem. Rechtskonsens festgelegt.

Für die zeitlich aufeinander folgende Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf das festgelegte Gewerbegebiet auf Grdst. Nr. 621, KG Gersdorf, ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung, d.h. die Betriebsstilllegung und Aufgabe der Standortgenehmigung erforderlich, damit zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt. Hierzu soll eine Kenntnisnahme durch den Gemeinderat im Falle des Vorliegens der Nachweise erfolgen.

1.8 **Ad § 6 und §7: Sondernutzungen im Freiland**

Im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 werden gemäß § 33 (3) StROG 2010 Sondernutzungen im Freiland ausgewiesen. Im Wortlaut werden die Kurzbezeichnungen gemäß geltender Planzeichenverordnung 2016 und die betroffenen Grundstücks(-teil-)flächen festgelegt. Für alle festgelegten Sondernutzungen besteht eine besondere Standortgunst und sind diese Flächen auch allesamt keinem Baugebiet zuzuordnen; dies gilt insbesondere für die festgelegten Lagerplätze und Verkehrsflächen für den Ruhenden Verkehr im Lichte des Erkenntnisses des VfGH vom 08.03.2022, V 261-263/2021.

Im Wesentlichen zielt das o.g. Erkenntnis darauf ab, dass eine besondere Standortgunst nachzuweisen ist.

Der Verfassungsgerichtshof geht davon aus, dass die in § 33 Abs. 3 Z.1 StROG 2010 betreffend Sondernutzungen enthaltene Aufzählung demonstrativ ist; daraus folgt etwa, dass Lagerplätze, die in ähnlicher Weise standortgebunden sind wie jene für Abfälle, davon erfasst sein können. Allgemein umschreibt § 33 Abs. 3 Z.1 StROG 2010 diese Flächen mit den Tatbestandselementen „besondere Standortgunst“ im Hinblick auf den Standort sowie Ausschluss von Nutzungen, die „typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen“ sind.

Zum Zwecke der Darlegung des Roten Fadens der Planung wird nachfolgender Auszug aus dem Wortlaut des FWP Nr. 4.00 der Altgemeinde Gersdorf mit einer zusätzlichen Beschreibung der einzelnen Sondernutzungen im Freiland wiedergegeben:

Gebiet Nr.	Festlegung	Bemerkung
		Das Gebiet ist bestimmt für den Bestand und/oder die Erweiterung von
H 06	SF-Grünschnittanlage	einer Grünschnittanlage
G 16	SF-Frb, Spo	eines Freibades, eines Sportplatzes
G 27	SF-Spo, ESV	eines Sportplatzes und eines Eisschützenvereines
G 30	SF-Modellflugplatz	eines Modellflugplatzes
G 33	SF-Fernheizkraftwerk	eines Fernheizkraftwerkes
Gsch 03	SF-Spo, Fischereianlage	eines Sportplatzes, einer Fischereianlage
Gsch 04	SF-ESV	eines Eisschützenvereines
Gsch 05	SF-Reitsportanlage	einer Reitsportanlage
Gsch 08	SF-Altstoffsammelzentrum	eines Altstoffsammelzentrums

Tabelle 2 – Sondernutzungen im Freiland aus dem FWP Nr. 4.00 der Altgemeinde Gersdorf

Zum Zwecke der Darlegung des Roten Fadens der Planung wird nachfolgender Auszug aus dem Wortlaut des FWP Nr. 3.00 der Altgemeinde Oberrettenbach mit einer zusätzlichen Beschreibung der einzelnen Sondernutzungen im Freiland wiedergegeben:

Gebiet Nr.	Festlegung	Bemerkung
		Das Gebiet ist bestimmt für die Errichtung, den Bestand und die Erweiterung
O 07	SF-Spo, Stocksport	eines Sportplatzes und einer Stocksportanlage.
O 09	SF-Spo	eines Sportplatzes (Fußball).
O 10	SF-Kläranlage	einer Kläranlage.

Tabelle 3 – Sondernutzungen im Freiland aus dem FWP Nr. 3.00 der Altgemeinde Oberrettenbach

1.8.1 Auffüllungsgebiete im Freiland

Im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 wird das Auffüllungsgebiet (afg) im Freiland „Gschmaier“ gemäß § 33 (3) Z.2 StROG 2010 als Rechtsbestand, gem. Flächenwidmungsplan-Änderung 4.01 übernommen. Die Abgrenzung des Auffüllungsgebietes wurde aufgrund des räumlichen Zusammenhanges von Wohnobjekten im Umgebungsraum sowie der Aufgabe von landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben angepasst.

Es wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass im Zuge weiterer Verfahren allenfalls weitere Festlegungen erfolgen können. Hierzu ist eine entsprechende Prüfung erforderlich.

Nach derzeit geltender Rechtslage des § 33 StROG 2010 sind Erweiterung nach außen für Auffüllungsgebiete nicht weiter zulässig.

„Gschmaier“ Gebietsbeschreibung:

Das gegenständliche Untersuchungsgebiet befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz, unmittelbar westlich der Gemeindegrenze zur Marktgemeinde Ilz, beidseits der nordost-südwest verlaufenden Gemeindestraße.

Der relevante Gebäudebestand umfasst 5 Wohnobjekte mit zahlreichen Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden sowie ehem. bzw. aufgelassene Stallgebäude.

Die vorherrschende Siedlungsstruktur besteht aus ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen sowie freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit einem Satteldach. Die Satteldächer weisen eine einheitliche Dachneigung auf und sind für die unbebauten Lücken (Auffüllungsflächen) ausschließlich das Satteldach zulässig. Die Wohngebäude sind eingeschösig mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. teilweise mit zugehörigem Kellergeschoß.





Abbildung 4 - eigene Erhebungen

1.8.2 Photovoltaikfreiflächenanlagen

Die besondere Standortgunst und das öffentliche Interesse wird über das derzeit in Ausarbeitung befindliche Sachbereichskonzept „Energie“ und „PV-Freiflächenanlagen“ gem. erfasst und geprüft.

Es sei hiezu dennoch an dieser Stelle festgehalten:

Einen wichtigen Punkt stellen auch Vorkehrungen zur (vertraglichen) Sicherung des Abbaus von PV-Freiflächenanlagen nach Beendigung der Nutzung dar.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei Ausweisung der Eignungszonen im ÖEK bzw. der Sondernutzungen im FWP die besondere Standortgunst für Photovoltaikanlagen nachzuweisen ist und sich diese aus der Grundlagenforschung schlüssig und nachvollziehbar ergeben muss. Diese besondere Standortgunst muss sich aus einer gemeindeweiten Untersuchung auf die Eignung hin ergeben.

Technikgebäude, wie z.B. Trafo-Gebäude o.ä., sind vor einem HQ100-Hochwasserereignis derart zu schützen, dass es zu keinen Schäden durch Hochwasser kommt, um das Risiko eines technischen Schadens zu reduzieren. Zudem sollen sie im Hochwasserfall zugänglich bleiben, damit die Energieversorgung aufrechterhalten werden kann. Nebengebäude sind deshalb möglichst außerhalb der 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiche zu situieren. Grundsätzlich gilt es, den natürlich gewachsenen Boden in seiner Qualität und Quantität möglichst wenig zu beeinträchtigen. Für eine wirksame Hoch- und Hangwasserretention ist seine Speicher- und Sickerfähigkeit zu erhalten. Darüber hinaus ist möglichst nicht in den Grundwasserleiter einzugreifen und der Bodenwasserhaushalt möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Bei der Wahl der Einzäunung ist prinzipiell auf die Maschenweite zu achten. Dabei ist Stabgitterzäunen oder Ähnlichem mit einer Maschenweite von zumindest 20 cm der Vorzug zu geben. Die unteren 20 cm Höhe der Umzäunung sind offen zu lassen. Im Idealfall verfügt die Umzäunung über einen Umklappmechanismus im Hochwasserfall³.

PV und Bebauungsfrist: Gemäß § 36 Abs.4 StROG 2010 ist innerhalb der festgelegten Frist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes fertigzustellen, um die Sanktionsfolgen zu vermeiden. Photovoltaikanlagen erfüllen diese Anforderungen grundsätzlich nicht, wes-

³ vgl. hiezu „Wasserwirtschaftliche Interessen hinsichtlich der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen in Hochwasserabflussgebieten“, ABT14 Land Steiermark, 07/2021.

halb sie auch nicht geeignet sind, die Vorschreibung einer Investitionsabgabe (nach dem im Gesetz vorgesehenen Procedere) zu verhindern.

1.9 **Ad § 8: Bebauungsplanzonierung**

Im Flächenwidmungsplan hat die Gemeinde jene Teile des Baulandes und jene Sondernutzungen im Freiland sowie jene Verkehrsflächen festzulegen, für die durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen sind (Bebauungsplanzonierung). Die Festlegungen sind bei der nächsten regelmäßigen Revision oder Änderung des Flächenwidmungsplanes im Flächenwidmungsplan zu treffen. Die Gemeinde kann überdies 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.

Bebauungspläne sind generell für großflächige unbebaute Aufschließungsgebiete zu erstellen, aber auch für unbebaute Flächen ab 3.000 m² in Landschaftsschutzgebieten sowie nunmehr auch in Hochwasserabflussgebieten (HW30 und HW100) und WLV-Gefahrenzonen (gelbe, rote Gefahrenzonen und braune Hinweisbereiche (Novellierung StROG mit LGBl. Nr. 73/2023-Art.3)).

Generell soll mit der Bebauungsplanzonierung im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde eine wirtschaftliche und infrastrukturell sinnvolle Nutzung eines Gebietes und damit einhergehend, eine in sich und nach außen hin räumlich abgeschlossene und verträgliche Entwicklung des Baulandes/der Sondernutzungen/ der Verkehrsflächen erreicht, sowie die Freiflächen (z.B. Bepflanzung von Parkplätzen) und die baulichen Anlagen qualitativ gestaltet werden (Straßen-, Orts- und Landschaftsbild). Zudem ist die geordnete Verbringung der Oberflächenwässer in Bebauungsplangebieten unter Berücksichtigung von Hangwässern auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes (wasserbautechnische Gesamtbetrachtung) sicher zu stellen.

Der Bebauungsplanzonierungsplan stellt in graphischer Art und Weise jene Bereiche dar, für die Bebauungspläne gemäß den o.a. Bestimmungen zu erstellen sind, bzw. für welche Bereiche bereits rechtskräftige Verordnungen vorliegen (Bebauungspläne und -richtlinien).

- KG 68110 Gersdorf

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft
B2r	Teilbebauungsplan „Teichblick“	Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: 309.3	2004
B3r	Bebauungsplan „Gersdorf Süd“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 092BN19	Dezember 2019

- KG 68117 Hartensdorf

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft
B1a	Teilbebauungsplan „Sonnengrund“	Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: 309.2	2004

- KG 68133 Oberrettenbach

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft
B3r	Bebauungsplan „Fuchsberg“	Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: 331.1	

Bezeichnung	Rechtswirksame Bebauungsrichtlinie	Verfasser, GZ	Rechtskraft
R1r	Bebauungsrichtlinie „Alm“	Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: 31d	

Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesen Fällen gem. § 40 Abs. 8 StROG 2010 keine Baubewilligungen erteilt werden dürfen (Schreiben der ABT13 vom 12.04.2021, GZ: ABT13-269095/2020-6) mit der im Wortlaut bestimmten Ausnahmen. Die Erteilung einer Baubewilligung wäre in derartigen Fällen ausnahmsweise auf der Grundlage der Novelle 2019 dann zulässig, wenn in der Bebauungsplanzonierung (§ 26 Abs. 4 leg. cit.) bestimmte bauliche Anlagen bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes ausdrücklich für zulässig erklärt werden. Diese müssen sich aber 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. Hiezu ist festzuhalten, dass Geländeänderungen, z.B. zum Zwecke der Hochwasserfreistellung, auch vor der Bebauungsplanung erfolgen können.

Weiters sind im Bebauungsplanzonierungsplan alle geltenden (rechtswirksamen) Bebauungspläne (Planzeichen z.B. „B1r“ rechtskräftig) der Gemeinde plangrafisch lagerichtig dargestellt und im Wortlaut aufgelistet, um einen Gesamtüberblick über die rechtswirksamen Planungsinstrumente innerhalb der Gemeinde bieten zu können (z.B. B1a – anpassungsbedürftig).

Es werden keine geltenden Bebauungspläne im Sinne der Gleichbehandlung gelöscht. Ebenso dargestellt werden jene Flächen, für die Bebauungspläne im öffentlichen Interesse der Gemeinde noch zu erlassen sind. Diese haben allesamt neben den im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan festgelegten Anschließungserfordernissen und öffentlichen Interessen eine geordnete Entwicklung der zu bebauenden Gebiete unter Einfügung in das Umfeld der vorherrschenden Bebauungen, d.h. in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Höhenentwicklung zukünftiger Baulichkeiten zu legen, außerdem auf Kubaturen und teils auch Farbgestal-

tungen sowie Freiflächen (unversiegelte Flächen) und Grünraumgestaltungen. Ziel ist weiters die bestmögliche verkehrliche Erschließung über den Bebauungsplan festzulegen und eine geordnete Abfuhr der Oberflächenwässer über ein entsprechendes Gesamtkonzept zu besichern.

Folgende rechtskräftigen Bebauungspläne sind gem. den Festlegungen des FWP Nr. 1.00 im Zeitpunkt der Rechtskraftwerdung aus den nachfolgenden Gründen anpassungsbedürftig:

BBPL	Begründung Anpassungsbedürftigkeit
B1a Teilbebauungsplan „Sonnengrund“	Anpassung an den neuen Katasterstand und die Widmungen des FWP Nr. 1.00, Berücksichtigung der KG-Grenze.

Tabelle 4 - Anpassungsbedürftige Bebauungspläne

Sollten weitere Bebauungspläne anzupassen sein, so sind im jeweiligen Änderungsverfahren die geänderten Planungsvoraussetzungen nachzuweisen.

1.10 Ad „Ersichtlichmachungen“

Die im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 (Planwerk) darzustellenden Ersichtlichmachungen finden sich u.a. auch in der Legende zum Planwerk. Festgehalten wird, dass die von der Abteilung GIS des Amtes der Stmk. Landesregierung zur Verfügung gestellten Daten unverändert übernommen wurden.

Nachfolgend werden jene Themenbereiche angeführt, für die ergänzende Erläuterungen erforderlich sind. Es handelt sich hier ausschließlich um Übernahmen aus zur Verfügung gestellten Daten.

ERSICHTLICHMACHUNGEN	QUELLE
Landesstraßen: L394 – Römerbachstraße	Digitale Katastermappe (DKM), Stand: 01.04.2023
Verwaltungsgrenzen	Digitale Katastermappe (DKM), Stand: 01.04.2023
Waldflächen	Digitale Katastermappe (DKM), Stand: 01.04.2023
Stehende und fließende Gewässer	Digitale Katastermappe (DKM), Stand: 01.04.2023
Gerinne aus ALS-Daten	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 21.06.2023, GZ: ABT17-6048/2023-721
Hochwassergefährdungsbereich HW30 / HW 100	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 21.06.2023, GZ: ABT17-6048/2023-721
Gefährdete Flächen - Erdbeben	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 21.06.2023, GZ: ABT17-6048/2023-721
Meliorationsgebiete (ME) und Meliorationsgebiete mit ausgebauter Rutschhangsanierung (ME-ER)	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 21.06.2023, GZ: ABT17-6048/2023-721
Denkmalgeschützte Objekte	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 21.06.2023, GZ: ABT17-6048/2023-721 iVm mit der Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz, Stand: 05.06.2023
Archäologische Bodenfundstätten	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom

ERSICHTLICHMACHUNGEN	QUELLE
und Bodendenkmäler	21.06.2023, GZ: ABT17-6048/2023-721
Altablagerungen ALSAG, Steiermark 2017 – 2021	Bekanntgabe durch das Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 15, Auszug aus der Verdachtsflächendatenbank, Schreiben vom 03.11.2023, GZ: ABT15-402856/2023-3
Hochspannungsfreileitungen (20 kV/380 kV) mit Gefährdungsbereichen und Hochspannungserdkabel (20 kV) der Energie Steiermark	lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Datendownload der Energie Steiermark vom 08.10.2018 und lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per E-Mail der Siemens Aktiengesellschaft Österreich am 13.03.2019
Erdöl-Leitung der Adria-Wien Pipeline (AWP) Triest – Schwechat	Lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Mail der OMV Downstream GmbH am 22.09.2020
Trans-Austria-Gasleitung - Erdgasleitungen (Hoch- und lange Mitteldruckleitung) – TAG I, TAG II sowie LOOP II	lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Datendownload der Energie Steiermark vom 08.10.2018 und lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per E-Mail der Siemens Aktiengesellschaft Österreich am 13.03.2019
Transformatoren	lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Download der Energie Steiermark vom 08.10.2018
Mobilfunksender	Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie – Senderkataster.at
Hochbehälter	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Wasserwirtschaftliche Beschränkungen (Quellen- und Brunnenschutzgebiete (WB 1, 2))	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 21.06.2023, GZ: ABT17-6048/2023-721
Wasserkraftwerk	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Biotop (Biocode 5056)	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 21.03.2017, GZ: ABT17-2812/2017-394
Isophonen Straße (im Differenzplan)	Berechnung gemäß freier Schallausbreitung
Flugzeugerprobungsbereich (Unterfladnitz-Fürstenfeld-Punitz) umfasst das ganze Gemeindegebiet	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 21.06.2023, GZ: ABT17-6048/2023-721
Freibad (FB)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Festsaal/-halle (FSH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Feuerwehrrüsthaus (FW)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Gemeindeamt (GA)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Kindergarten (KIG)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Seelsorgeeinrichtung (SSE)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Volksschule (VSCH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)

Tabelle 5 - Ersichtlichmachungen gem. § 26 (7) StROG 2010

1.10.1 Energieerzeugungs- u. Versorgungseinrichtungen

Es liegen innerhalb des Gemeindegebietes Frei- und Kabelleitungen der Energie Steiermark sowie der Siemens Aktiengesellschaft Österreich am 13.03.2019 vor.

Die Sicherheitsbereiche betragen bei: 20 kV-Freileitungen im Frei- und Bauland 6 m beidseitig der Leitungstrasse. 20 kV-Freileitung im Waldgebiet 7 m beidseitig der Leitungstrasse. 20-kV-Kabelleitungen 1-1,5 m beidseitig der Leitungstrasse. 20 kV-Umspannstationen zwischen 3 m und 6 m.

Bei Bauführungen im Nahbereich von Starkstromfreileitungen ist zur Festlegung der Schutzabstände zu Bauwerken die ÖVE/ÖNORM E 8111 (1 bis 45 kV) bzw. die Ö-

VE/ÖNORM EN 50341 (größer 45 kV) heranzuziehen sowie im Bedarfsfalle die Vertretung des Energieversorgungsunternehmens (EVU) verbindlich beizuziehen.

1.10.2 Nahelage zu Landes-/Gemeindestraßen

Bei Nahelage zu Landes-/ Gemeindestraßen ist für bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen innerhalb einer Entfernung von 15,0 m (Landesstraße) bzw. 5,0 m (Gemeindestraßen) zur äußeren Begrenzung des Straßenkörpers eine Ausnahmegewilligung gem. § 24 (1) Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 bei der zuständigen Straßenverwaltung durch die Konsenswerber:innen selbst einzuholen und der Gemeinde nachzuweisen. Eine Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan führt hier nicht automatisch zu einer Ausnahmegewilligung der zuständigen Dienststelle.

Zu- und Abfahrten an bestehende Landesstraßen dürfen nur mit Zustimmung der Landesstraßenverwaltung errichtet werden. Dazu ist zur Benützung des Straßengrundes ein Gestattungsvertrag mit der zuständigen Landesstraßenverwaltung (Baubezirksleitung) gem. § 24 (1) Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 abzuschließen. Bei Gemeindestraßen ist die erforderliche Zustimmung bei der Gemeindestraßenverwaltung einzuholen.

Grundsätzlich sind vor allem im Bereich der Landesstraßen Zufahrten zu bündeln und ist deren Anzahl zu verringern. Die bestehenden Zufahrten sind zu nutzen und allenfalls bedarfsorientiert anzupassen.

Neue Zufahrten sind nicht vorzusehen. Jedenfalls sind stets rechtlich gesicherte Zufahrten mit einer für den jeweiligen Verwendungszweck geeigneten Anbindung und das umgebende Straßennetz (Ausfahrtstropfen, Sichtbermen, Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, etc.) nachzuweisen.

Hinsichtlich der Abstandsbestimmungen wird auf Pkt. 1.3 des Erläuterungsberichtes verwiesen.

1.10.3 Alpenkonvention/ Naturräumliche Schutzgebiete

Lebensraumkorridore: Besondere Berücksichtigung der Korridore über nachfolgende Verfahren im Anlassfall. Sh. hiezu auch Erläuterungsbericht zum ÖEK Nr. 1.00.

Alpenkonvention: Die Gemeinde Gersdorf an der Feistritz liegt **außerhalb** des Geltungsbereiches der Alpenkonvention.

Biotope: Es erfolgt die Ersichtlichmachung gem. GIS-Datenlieferung. Allenfalls ist mit der Zuständigen Dienststelle Kontakt herzustellen.

Naturdenkmal: Es erfolgt die Ersichtlichmachung gem. GIS-Datenlieferung. Allenfalls ist mit der Zuständigen Dienststelle Kontakt herzustellen.

1.10.4 Wald

Auf Basis der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM, Zuordnung der Nutzung Wald) werden die aktuellen Waldflächen für das gesamte Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 ersichtlich gemacht.

Teilweise geht die Darstellung der Waldgebiete im Sinne des Abschnitts II § 7 lit. a) Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 1975/440 (forstliche Raumplanung) auf die im Entwicklungsplan dargestellten Orthofotos bzw. die DKM und die diesbezüglichen Inhalte zurück.

Bestehen Zweifel, ob eine Grundfläche Wald ist, so hat die Behörde von Amts wegen oder auf Antrag eines Berechtigten gemäß § 19 (1) leg. cit. ein Feststellungsverfahren gemäß § 5 Forstgesetz 1975 durchzuführen. Hierbei ist § 19 (4) leg. cit. (Parteistellung) sinngemäß anzuwenden (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den nachfolgenden Nutzungen).

1.10.5 Altablagerungen/ Verdachtsflächen

Die Darstellung erfolgt im Flächenwidmungsplan nach Landesdatenlieferung gem. gelt. Planzeichenverordnung 2016.

Eine genauere Abschätzung und Beurteilung allenfalls auftretender Verdachtsflächen, die gem. § 11 (2) Z.2 Altlastensanierungsgesetz⁴ im Verdachtsflächenkataster des Landes Steiermark geführt werden, ist im Zuge nachfolgender Individualverfahren (Bauverfahren) im jeweiligen Anlassfall verbindlich vorzunehmen.

Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist daher im jeweiligen Anlassfall im Bereich oder im Nahbereich dieser Flächen die zuständige Behörde vorab zu konsultieren und ist im Anlassfall der Nachweis der gesundheitlichen Unbedenklichkeit durch ein einschlägiges Fachgutachten bzw. der Nachweis der Standsicherheit des Untergrundes durch ein bodenmechanisches Gutachten zu erbringen.

Gemäß Begriffsdefinition nach § 2 (11) Altlastensanierungsgesetz, BGBl. Nr. 299/1989 sind potenzielle Verdachtsflächen mögliche Flächen, welche in der internen Evidenz der ABT15 des Amtes der Stmk. Landesregierung bzw. im LUIS (Landesumwelt-Informationssystem) in Form von unbewerteten Rohdaten evident sind und i.S. dieses Bundesgesetzes abgrenzbare Bereiche von Altablagerungen und Altstandorten darstellen, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen können.

Gesetzliche Grundlage: Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) BGBl. Nr. 299/1989

- *§ 2 (1) Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen - nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung - erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen. Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht werden, unterliegen nicht dem Geltungsbereich des Gesetzes.*
- *§ 2 (2) Altablagerungen sind Ablagerungen von Abfällen, die befugt oder unbefugt durchgeführt wurden.*

⁴ Bundesgesetz vom 7. Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung (Altlastensanierungsgesetz), BGBl. Nr. 299/1989

- § 2 (3) *Altstandorte* sind Standorte von Anlagen, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.
- § 2 (11) *Verdachtsflächen* im Sinne dieses Bundesgesetzes sind abgrenzbare Bereiche von Altablagerungen und Altstandorten, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen können.

1.10.6 Denkmalschutz/Bodenfundstätten

Laut Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz des Bundesdenkmalamtes, Landeskonservatorat für Steiermark mit Stand: 05.06.2023 stehen die angeführten Objekte im Gemeindegebiet unter Denkmalschutz sowie bestehen Bodendenkmale bzw. archäologische Fundstellen. Diese werden im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Die angeführten Bodendenkmale bzw. archäologischen Fundstellen sowie die unter Denkmalschutz stehenden Objekte gem. Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz werden im Flächenwidmungsplan gesondert ersichtlich gemacht.

Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals bedarf der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Die Beweggründe sind von Antragstellerseite entsprechend nachzuweisen. Vor der Erteilung der Zerstörungsbewilligung ist der Denkmalbeirat zu hören. Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Objektes, die den Bestand, die überlieferte, das heißt gewachsene Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, muss mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt werden.

Bei allen Bautätigkeiten innerhalb der ersichtlich gemachten Bodenfundstätten ist die Beiziehung des Bundesdenkmalamtes (qualifizierte Vorfragenabklärung) bei allen Planungen sowie im Anlassfall die Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen sowie der punktuellen Nachweis der Standsicherheit erforderlich und sind diese Nachweise im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren verpflichtend beizubringen. Bei sogenannten Zufallsfunden ist die Behörde gem. Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 idF BGBl. I Nr. 92/2013, umgehend zu kontaktieren.

1.10.7 Uferstreifen entlang von Gewässern gem. Wortlaut

Gemäß § 2 (1) a) WRG 1959 gelten als öffentliche Gewässer die im Anhang A zum WRG 1959 namentlich aufgezählten Ströme, Flüsse, Bäche und Seen mit allen ihren Armen, Seitenkanälen und Verzweigungen und die gemäß § 2 (1) b) und c) leg cit angeführten Gewässer.

Im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 werden die Gewässer entsprechend der aktualisierten digitalen Datengrundlagen der Landesdatenlieferung und gemäß aktueller Digitaler Katastralmappe (DKM) dargestellt und gem. GIS Stmk. benannt.

Gemäß § 3 (1) des nach wie vor geltenden (in Überarbeitung befindlichen) Programmes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005 sind zur Minimierung des Risikos bei Hochwasserereignissen die räumlichen Voraussetzungen für den Wasserrückhalt im Einzugsgebiet und im Abflussbereich eines Hochwassers zu erhal-

ten und zu verbessern. Zusammenhängende Freiräume sind zu erhalten, um das Gefährdungs- und Schadenspotenzial bei Hochwasserereignissen so gering wie möglich zu halten. So ist der vorausschauenden Freihaltung der Hochwasserretentions- und Abflussräume Priorität vor der nachträglichen Sanierung einzuräumen.

Als Maßnahme wird im SAPRO Hochwasser angeführt, dass nachfolgende Bereiche von Baugebieten (vollwertiges Bauland und Aufschließungsgebiete) und von solchen Sondernutzungen im Freiland freizuhalten sind, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, ebenso von Neubauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe:

- Hochwasserabflussgebiete des HQ_{100} .
- Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mind. 10 m, jeweils gemessen von der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus).
- Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen.
- Rote Gefahrenzonen und Blaue Vorbehaltsbereiche der Wildbach- und Lawinerverbauung auf Grundlage des Forstgesetzes 1975.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 (2) des SAPRO Hochwasser (z.B. bei Baulückenschließung) sind im Bedarfsfalle auf ihre Anwendbarkeit hin zu prüfen.

Gemäß § 5 (5) des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Oststeiermark, LGBl. Nr. 86/2016 gelten Uferstreifen an natürlich fließenden Gewässern von mind. 10 m (Raab 20 m), gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus) als Grünzonen. In diesen Bereichen können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen. Die Festlegung von Bauland und Sondernutzungen im Freiland für Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche und Bodenentnahmeflächen sind unzulässig. Die Erweiterung rechtmäßig bestehender Rohstoffgewinnung ist zulässig.

Weiters sind gemäß § 5 (1) des REPRO die wasserwirtschaftlichen Vorrangzonen von Baulandfestlegungen freizuhalten. Als wasserwirtschaftliche Vorrangzonen gelten alle Flächen innerhalb von HQ_{100} -Bereichen. Somit sind die unbebauten HQ_{100} -Bereiche gemäß REPRO und gemäß SAPRO Hochwasser von künftiger Bebauung freizuhalten.

Genaue Vermessungen der Böschungsoberkanten und -verläufe liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor. Im Anlassfall hat hier eine Überarbeitung der getroffenen Festlegung auf Basis einer vermessungstechnischen Naturbestandsaufnahme der Böschung zu erfolgen.

Nicht ständig wasserführende Gewässer, die nicht auf einem eigenen Grundstück liegen und deren Lage ohne Vermessung bzw. Naturbestandsaufnahme nicht verifiziert werden kann, werden im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00, sofern möglich, als Gerinne symbolisch dargestellt (blau strichlierte Linien).

1.10.8 Einkaufszentrenregelung/Verkaufsflächen

Der Hauptort Gersdorf an der Feistritz ist als Siedlungsschwerpunkt gem. REPRO Oststeiermark festgelegt. Aufgrund der Bevölkerungszahl unter 5.000 Einwohner:innen gem. Registerzählung sind Verkaufsflächen für Lebensmittelhandel mit 800 m², und ohne Lebensmittelhandel 2.000 m² Verkaufsfläche gem. StROG 2010 beschränkt.

Grundsätzlich können Lebensmittelhandelseinrichtung in Kerngebieten (KG) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. Flächenwidmungsplan mit einer Verkaufsfläche kleiner 800 m² errichtet werden.

1.10.9 Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie

Gemäß Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie, LGBl. Nr. 52/2023, finden sich im Gemeindegebietes keine Vorrangzonen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Gem. den Ausführungen in § 7 Übergangsbestimmungen des Entwicklungsprogrammes, LGBl. Nr. 52/2023 mit Rechtskraft 07.07.2023 gilt, dass für im örtlichen Entwicklungskonzept rechtskräftig festgelegte Eignungszonen für Energieerzeugung – Photovoltaikanlagen im Flächenwidmungsplan eine Sondernutzung im Freiland für Energieerzeugung – Photovoltaikanlage ausgewiesen werden kann, auch wenn diese in Ausschlusszonen gemäß § 5 liegen. Für Erweiterungen von rechtmäßig bestehenden Anlagen sind die Bestimmungen dieser o.g. Verordnung anzuwenden.

Es wird diesbezüglich auf ein in Ausarbeitung befindliche Sachbereichskonzept Energie und den Solarenergie-Kriterienkatalog hingewiesen.

1.10.10 Naturschutzrechtliche Tatbestände

Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist im jeweiligen Anlassfall zu prüfen, ob eine Bewilligung gem. den Bestimmungen des Stmk. Naturschutzgesetzes 2017 bei Lage innerhalb von Europaschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope und Naturdenkmäler, etc. erforderlich ist.

1.10.11 PVA-Freiflächenanlagen

Grundsätzlich wird eine Auf-Dach-Installation vor einer Freiflächenaufstellung für Photovoltaik und Solarenergieanlagen bevorzugt. Es wird ausdrücklich auf die Erforderlichkeit der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hingewiesen.

1.11 Ad Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Jede Gemeinde hat gemäß § 34 StROG 2010 Maßnahmen oder Festlegungen nach den Bestimmungen der § 35 (privatwirtschaftliche Maßnahmen) oder § 36 (Bebauungsfrist) im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele entsprechend dem zu erwartenden Bauland-Bedarf zu treffen. § 34 StROG 2010, LGBl. Nr. 73/2023 stellt eine Verpflichtung zur Bodenpolitik im Zuge der Neuerstellung (Revision)

dar und gibt den Gemeinden die rechtliche Möglichkeit zum Handeln und gegen die Baulandhortung vorzugehen.

Die Baulandmobilisierungsmaßnahmen betreffen alle unbebauten Baugebiete. Eine Grundfläche ist gemäß § 2 (1) Z.33 StROG 2010 dann als unbebaut anzusehen, wenn diese nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (zumindest Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlage (wie Carport, Schwimmbekken u.dgl.) bebaut ist. Industrie- und Gewerbegrundstücke, welche unbebaut, aber industriell oder gewerblich genutzt sind (z.B. Holzlagerplatz, Parkplatz für Gasthöfe und Handelsbetriebe u.dgl.) und im räumlich-funktionellen Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, unterliegen nicht der Baulandmobilisierung, da eine widmungsgemäße Nutzung vorliegt (vgl. Erlass des Amtes der Stmk. Landesregierung, GZ: FA13B – 10.00 5 – 05/27 vom 08.02.2005).

Gem. § 36 (4) StROG 2010 gilt: Erfolgte eine Festlegung gemäß Abs. 2 lit. c StROG 2010 und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so sind die Grundeigentümer:innen vor Vorschreibung der Raumordnungsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzen die Grundstückseigentümer:innen die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des § 36 Abs. 5 StROG 2010 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, sind die Grundeigentümer:innen nicht zur Leistung der Raumordnungsabgabe heranzuziehen.

So ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass allenfalls bereits verstrichene privatwirtschaftliche Maßnahmen sowie Bebauungsfristen entsprechend erarbeitet werden. Die im Flächenwidmungsplan mit der Bezeichnung „BF“ dargestellten Grundstücke mit einer Fläche größer-gleich 1.000 m² (zuvor 3.000 m²), zusammenhängend und im Eigentum eines/r Eigentümer:in bzw. einer Eigentümer:innengemeinschaft stehend, sind zu befristen, sofern hierfür keine privatwirtschaftliche Maßnahme abgeschlossen wurde. Sollte während der letzten Planungsperiode (10 Jahre – Rechtslage vor der Novellierung LGBl. Nr. 45/2022) keine Errichtung eines bewilligten Rohbaues auf dem Grundstück erfolgt sein, so fällt entweder das Grundstück entschädigungslos zurück ins Freiland oder ist die Einhebung durch die Gemeinde als Raumordnungsabgabe durch das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 vorgesehen.

In den Altgemeinden Gersdorf an der Feistritz und Oberrettenbach wurden vorhandene Bebauungsfristen nach den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 festgelegt und gibt es diesbezüglich keine Übergangsbestimmungen. Das bedeutet, dass diese Fristen zwar verstrichen sein mögen, jedoch neu festgelegt werden können.

Der Beginn der Planungsperiode ist für die betreffenden Grundstücke mit der Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes oder mit Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplanes für die jeweilige Baulandfläche festgesetzt.

Wurde noch kein Bebauungsplan (der in der Zonierung als Verpflichtung auferlegt wurde) erstellt, so läuft die Frist daher auch noch nicht.

Im Falle einer Nichtbebauung war bisher festgelegt, dass eine „Investitionsabgabe“ an die Gemeinde geleistet werden muss. Die Höhe der Investitionsabgabe betrug jährlich €1,-/m² der Grundfläche und wird bescheidmäßig vorgeschrieben. Die Frist stoppt nicht durch den Verkauf oder die Vererbung des Grundstückes, sondern wird auf die neuen Eigentümer:innen ohne Verlängerung überbunden, auch eine Teilbebauung mit Parzellierung der Bebauungsfrist auf mehrere Grundstücke hebt den Fristenlauf nicht auf. Hingewiesen wird darauf, dass die Novellierung des StROG 2010 vom Juni 2022 hier Änderungen mit sich gebracht hat. Unter anderem auch die Höhe der Investitionsabgabe und der Fristenlauf.

Nachfolgend das Ergebnis der Überprüfung:

Bisherige Privatwirtschaftliche Maßnahmen

In den beiden Altgemeinden Gersdorf an der Feistritz und Oberrettenbach wurden bisher privatwirtschaftliche Maßnahmen festgelegt. Die diesbezüglichen Verträge sind entsprechend zu vollziehen.

FWP 4.03 ehem. Gemeinde Gersdorf:

§ 5 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Gstk. Nr.	KG	Fläche	Grundeigentümer	Maßnahme der aktiven Bodenpolitik
11	68110 Gersdorf	1.334 m ²	Herr Franz Meier, Gersdorf 81, 8212 Pischelsdorf	Eine privatwirtschaftliche Vereinbarung mit der Gemeinde muss als Voraussetzung für die Rechtskraft jeder neuen Baulandausweisung vorliegen.
12	68110 Gersdorf	2.468 m ²	Herr und Frau Josef und Anna Lederer, Gersdorf 82, 8212 Pischelsdorf	Eine privatwirtschaftliche Vereinbarung mit der Gemeinde muss als Voraussetzung für die Rechtskraft jeder neuen Baulandausweisung vorliegen.
13	68110 Gersdorf	1.091 m ²	Herr und Frau Johann und Waltraud Purkarthofer, Gersdorf 72, 8212 Pischelsdorf	Eine privatwirtschaftliche Vereinbarung mit der Gemeinde muss als Voraussetzung für die Rechtskraft jeder neuen Baulandausweisung vorliegen.

Ehemalige Gemeinde Oberrettenbach:

FWP 3.02:

§ 6 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Für Gstk. Nr. 451/1 tw. (vor Teilung), KG 68133 Oberrettenbach, wurde vom Grundeigentümer eine privatwirtschaftliche Vereinbarung (Veräußerungsinteresse) unterfertigt.

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik für Gstk. Nr. 459/3 tw., KG 68133 Oberrettenbach, sind nicht erforderlich, da dieses Grundstück bereits bebaut ist.

FWP 3.03:**§ 5 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik**

Für die Gstk. Nr. 950/1 und 921 tw., beide KG 68133 Oberrettenbach, wurden von den Eigentümern privatwirtschaftliche Vereinbarungen (Veräußerungsinteresse bzw. Eigeninteresse) unterfertigt.

Gstk. Nr. 950/1, KG 68133 Oberrettenbach, wurde lt. Kaufvertrag, verfasst von Herrn Mag. Dr. Hannes Hausbauer, Rechtsanwalt mit Notariatsprüfung, vom 29.03.2012, ohne GZ, von Gemeinde Oberrettenbach erworben.

Für Gstk. Nr. 950/9, KG 68133 Oberrettenbach, ist keine privatwirtschaftliche Vereinbarung erforderlich, da es Eigentum der Gemeinde Oberrettenbach ist.

Abbildung 5 - Auszüge aus den Verordnungen der Altgemeinden

Bisherige Bebauungsfristen:

Bebauungsfristen nach der Rechtslage des StROG 1974 können mangels Übergangsbestimmungen im StROG 2010 nicht fortgeführt werden und sind daher für den Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 nicht relevant.

Im Baulandflächenbilanzplan, GZ: 090FR17 werden die unbebauten Baulandflächen und Baulandverträge (BV) und im Flächenwidmungsplan die Bebauungsfristen (BF) ersichtlich gemacht.

1.11.1 Privatwirtschaftliche Maßnahmen (BV)

Für alle neu als Bauland festgelegte Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (für die keine Bebauungsfrist (BF) gilt) werden im Rahmen der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 gemäß den Bestimmungen des § 35 StROG 2010 privatwirtschaftliche Maßnahmen-Verträge abgeschlossen. Zu diesem Zweck werden betroffene Grundstückseigentümer:innen bezüglich der Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik informiert.

Für solche Baulandarrondierungen/-erweiterungen werden deshalb im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 privatwirtschaftliche Maßnahmen abgeschlossen, um damit das ausgewiesene Bauland zu mobilisieren. Die betroffenen Grundstücke sind dem Erläuterungsbericht bzw. dem Baulandflächenbilanzplan zu entnehmen.

Für die abzuschließenden Verträge wird das Vertragsmuster des Landes Steiermark verwendet.

Bei fruchtlosem Ablauf der Frist (keine Bebauung erfolgt (zumindest bewilligter Rohbau ist erforderlich)) ist entweder von einer Raumordnungsabgabe oder einer entschädigungslosen Rückführung ins Freiland auszugehen.

Grdst. Nr.	Flächenwidmung/Flächenausmaß
KG Gersdorf	
957, 958 (jeweils Teilfl.), 959, 969	WA, 724 m ²
955/1 (Teilfl.)	WA, 403 m ²
940 (Teilfl.)	WA, 468 m ²

Tabelle 6 - neue privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 35 StROG 2010

1.11.2 Bebauungsfrist (BF)

Für nicht bebaute zusammenhängende Grundstücksflächen (Baulandflächen) ab 1.000 m² und größer derselben Grundeigentümer:innen erfolgt die Festlegung der Bebauungsfrist gemäß § 36 StROG 2010, wenn kein Vertrag gem. § 35 StROG 2010 vorliegt.

Alle Eigentümer:innen der bisher mit Bebauungsfrist festgelegten Grundstücke wurden seitens der Gemeinde über den bevorstehenden Fristenablauf verständigt und befragt, wie sie denn weiter mit ihren Grundstücken umgehen möchten.

Für jene Baulandgebiete, welche Bauland gem. § 29 (2) StROG 2010 bzw. Aufschließungsgebiete nach § 29 (3) leg.cit. darstellen und ausschließlich die Grundstückseigentümer:innen für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich sind, wird der Beginn des Fristenlaufes mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 festgelegt. Bei allen übrigen Bauland-Aufschließungsgebieten nach § 29 (3) leg.cit. erfolgt der Fristbeginn nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Erklärung zu vollwertigem Bauland (Aufhebung des Aufschließungsgebietes) durch den Gemeinderat.

Die diesbezügliche Liste findet sich im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00.

Hingewiesen wird darauf, dass die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage nicht als eine Bebauung gilt, die die Bebauungsfrist stoppt.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Falle der Mobilisierung mit Optionsverträgen entsprechend den von der Steiermärkischen Landesregierung zur Verfügung gestellten Mustern (Pkt. 8 beider Mustervorlagen) ein allfälliger Käufer (das ist der/die mit der Mobilisierung belastete Grundeigentümer:in) zur Zahlung einer Raumordnungsabgabe im Sinne des § 36 Abs. 3 StROG 2010 verpflichtet ist. Dies gilt solange, bis er für die Fertigstellung eines in Wohn-Baulandgebieten der angestrebten Nutzung entsprechenden Rohbaues eines baubehördlich bewilligten Gebäudes bzw. in sonstigen Baulandgebieten einer baulichen Anlage im Sinne der angestrebten Nutzung gesorgt hat. Das entspricht 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² der unbebaut gebliebenen Grundstücksflächen pro Jahr und zwar bis zu einer im Sinne obiger Ausführungen entsprechenden Konsumation des Baulandes.

Erfolgt im Veräußerungsfall im Kaufvertrag die Überbindung der Zahlungsverpflichtung im Sinne des § 36 Abs. 3 StROG 2010 durch den/die Anbotleger:in (= Verkäufer:in) nicht, dann haftet der Anbotleger:in für die Bezahlung dieser Raumordnungsabgabe hinsichtlich der anbotsgegenständlichen Grundstücksfläche bis zu einer der angestrebten Nutzung im Sinne obiger Ausführungen entsprechenden Konsumation des Baulandes weiter. Dies bedeutet, dass die Raumordnungsabgabe in der genannten Höhe für die gesamte Dauer der Nichterfüllung der Bebauungsverpflichtung im Sinne der vertraglichen Bestimmungen einzufordern ist. Dieser Betrag ist auch rückwirkend (!) einzuheben und kann davon nicht ohne weiteres abgesehen werden⁵.

⁵ Schreiben der ABT13 vom 12.04.2021, GZ: ABT13-269095/2020-6.

1.12 Ad Tierhaltungsbetriebe

Im Nahbereich von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung kann es insbesondere bei Nahlagen von Wohngebieten zu allfälligen Konflikten aufgrund von Geruchsbelästigungen kommen. Formal besteht hier daher das Sanierungsgebiet „Luft“ gem. Wortlautfestlegung zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00.

Die „Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ von Oktober 2000⁶ bietet für alle Anwendungsfälle ein Kriterium zur quantitativen und qualitativen Abschätzung des zu erwartenden Ausmaßes der Immissionen und durfte im Zeitpunkt der Auflagebeschlussfassung zum FWP Nr. 1.00 noch angewendet werden (Änderung der Festlegungen mit der StROG-Novelle 15.07.2023, LGBl. Nr. 73/2023-Art.3; sh. hierzu auch Kapitel 2.1.3 des Erläuterungsberichtes zum FWP Nr. 1.00). Die Abschätzung der Immissionen der zu beurteilenden Objekte erfolgt anhand der Tierart und Nutzungsrichtung, der Tierzahl und der landtechnischen Ausstattung. Für die Bewertung der sich daraus ergebenden Immissionen sind die Ausbreitungsbedingungen durch eine meteorologische Beurteilung und die, in der Raumordnung festgelegten Flächenwidmungen in eine Abstandsregelung eingebunden. Dies ist in einer umwelthygienischen Bewertung mit besonderer Berücksichtigung des Geruches zusammengefasst. Diese Einflussfaktoren sind Bestandteile des empirisch verifizierten Modells (worst-case Szenario), das auf die Übereinstimmung mit vorhandenen Situationen überprüft wurde.

Damit wird die Festlegung von Mindestabständen zwischen Nutztierhaltungsbetrieben und Wohngebieten ermöglicht, wodurch ein weitgehender Schutz vor Immissionen aus der Nutztierhaltung zu erwarten ist.

Im Zuge der Neuerstellung zum Flächenwidmungsplan wurden die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe seitens der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz vorgeprüft und dem Raumplaner zur Berechnung gemeldet, teils sind noch kurz vor der öffentlichen Auflage neue Erhebungen der Gemeinde an den Raumplaner übermittelt worden. Die große Masse an Tierhaltungsbetrieben wurde bereits vor der Novellierung des StROG 2010 nach der bis dahin geltenden Rechtslage nicht auf Basis von GRAL/GRAM berechnet. Auf Basis der Tierzahlen wurde jeweils der Geruchsschwellenabstand sowie der Belästigungsbereich (worst-case) für alle Tierhaltungsbetriebe vom Raumplaner rechnerisch anhand der VÖRL gem. den Übergangsbestimmungen zum § 27 StROG 2010 ermittelt. Dort wo bereits Gutachten der Gemeinde vorlagen, wurden diese übermittelt und für die weiteren Festlegungen herangezogen.

Im Gemeindegebiet gibt es drei Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl über $G = 20$ und werden diese im Flächenwidmungsplan gemäß geltendem StROG 2010 und geltender Planzeichenverordnung 2016 mit Geruchskreis und Belästigungsbereich dargestellt.

Entsprechend den Bestimmungen des § 27 (2) StROG 2010 werden sämtliche Tierhaltungsbetriebe G kleiner 20 im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 mit dem Symbol lt. gelt.

⁶ Seit Jänner 2017 liegt die endgültige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen vor. Nach Rücksprache mit der ABT13 ist bis zur Anpassung des gelt. StROG 2010 die VRL weiterhin anzuwenden.

Planzeichenverordnung 2016 lagerichtig ausgewiesen. Die Darstellung aller Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche erfolgt im Differenzplan im Anhang des Erläuterungsberichtes zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00.

Baulandbereiche, welche innerhalb von Belästigungsbereichen landwirtschaftlicher Betriebe (auch unter G=20) als WA ausgewiesen wurden, weisen nach den Bestimmungen unter § 29 (2) StROG 2010 die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht auf. Dies gilt jedoch nur für den Belästigungsbereich und nicht für den Wahrnehmungsbereich. Die geforderte Darstellung der Geruchskreise erfolgt im Differenzplan und ist ein entsprechender Hinweis diesbezüglich verankert.

Der Geruchsschwellenabstand bzw. der davon abgeleitete Belästigungsbereich stellt in erster Linie mögliche, rechnerisch ermittelte Konfliktzonen nach der VRL dar. Diese beiden Bereiche sollen sowohl die Baubehörde als auch die Gemeinde im Rahmen der Raumordnung dabei unterstützen, entsprechende Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen frühzeitig zu erkennen und die gesetzlich vorgesehenen Maßnahmen zu ergreifen.

Der Geruchsschwellenabstand dient der Information, ab welchem Bereich mit der Wahrnehmbarkeit von Gerüchen zu rechnen ist.

Der Belästigungsbereich dient ebenfalls in erster Linie der Information der Bevölkerung und der Baubehörde über mögliche Konfliktzonen unterschiedlicher Nutzungen. Innerhalb dieser Bereiche hat die Baubehörde bei Verfahren im Zusammenhang mit Wohnnutzungen außerhalb von betriebszugehörigen Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes zu prüfen, ob ein tatsächlicher Belästigungsbereich vorliegt (Einzelfalluntersuchung – Abgehen von der Worst-Case-Betrachtung – [sh. nachfolgender Textteil]). Liegt dieser nicht vor, so kann auch keine unzumutbare Belästigung vorliegen, liegt ein solcher vor, ist ein medizinisches Gutachten einzuholen, ob eine unzumutbare Belästigung vorliegt.

Bei Vorliegen einer unzumutbaren Belästigung hat die Baubehörde entsprechende Schritte gem. § 29 (6) Stmk. BauG 1995 zu prüfen.

Für Bauverfahren wird eine Handlungsanleitung der ABT13 im Sinne einer Einzelfallbeurteilung nachfolgend näher dargestellt:

Für Bauverfahren wird eine Handlungsanleitung der ABT13 im Sinne einer Einzelfallbeurteilung nachfolgend näher dargestellt:

Handlungsanleitung für Gemeinden im Rahmen der Einzelfallbeurteilung von Emissionen aus Nutztierhaltung in Stallungen:

Bei der Erhebung der Grundlagen für die Berechnung der Geruchszahl und darauf basierend des Geruchsschwellenabstandes im Rahmen einer Flächenwidmungsplan-Änderung oder -Revision ist von jenem Tierbestand auszugehen, der baurechtlich bewilligt ist (Grundlage ist das Projekt, das baubehördlich bewilligt wurde). Liegt für Stallgebäude keine Baubewilligung vor, ist grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 40 Stmk. Baugesetz die Feststellung der Rechtmäßigkeit erforderlich. Auf Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens ist in der Folge die Ermittlung der Geruchszahlen und des Geruchsschwellenabstandes vorzunehmen. Desgleichen ist bei Beständen, bei denen weder eine Baubewilligung noch eine Feststellung der Rechtmäßigkeit vorliegt, ein nachträgliches

Baubewilligungsverfahren durchzuführen, auf deren Grundlage wiederum die Geruchsschwellenabstände zu ermitteln sind.

Da jedoch nachträgliche Baubewilligungsverfahren oder Feststellungsverfahren sowohl in inhaltlicher als auch in zeitlicher Hinsicht sehr aufwendig sind und es dadurch zu einer unverhältnismäßigen Verzögerung der Raumplanungsverfahren kommen würde, kann auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes nachfolgende Vorgangsweise zur Anwendung kommen:

Unter Beiziehung von Sachverständigen ist die maximal mögliche Anzahl der Tiere abhängig von der Stallgröße und aktuellen tierschutzrechtlichen Vorschriften zu ermitteln und der weiteren Berechnung zugrunde zu legen. Aus dieser Vorgangsweise ergibt sich eine „worst case“ Annahme hinsichtlich der maximal möglichen Tieranzahl, der meteorologischen Gegebenheiten und Voraussetzungen sowie der Lüftungstechnik.

Um präzisere Ergebnisse über die Geruchsimmissionssituation zu erhalten, sind bei der Berechnung der Geruchsschwellenabstände im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung folgende Daten bzw. Unterlagen zu berücksichtigen:

1. Erhebung des bewilligten bzw. als bewilligt anzusehenden Stallbestandes

A) Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungs- oder Feststellungsverfahrens:

Diesbezüglich sind einem Bauansuchen bzw. einem Antrag auf Feststellung der Rechtmäßigkeit als Unterlagen jedenfalls ein Einreichplan samt Baubeschreibung und Angaben über den Verwendungszweck (Art, Anzahl und Haltungsform der Tiere, Art der Fütterung, Lüftungs- und Entmistungstechnik) anzuschließen. In einem amtswegig eingeleiteten Feststellungsverfahren ist der Landwirt zu beauftragen, diese Projektunterlagen binnen einer entsprechenden Frist vorzulegen.

B) Nähere Angaben zur Lüftungstechnik bei genehmigten Stallgebäuden:

Wenn kein(e) Lüftungsplan/-beschreibung im genehmigten Projekt vorhanden ist, ist die technische Anlage seitens eines Bausachverständigen nachvollziehbar zu beschreiben. Folgende Angaben sind erforderlich:

die Höhe der Abluftaustrittsöffnung gegenüber dem Umgebungsniveau des Stallgebäudes, die Lüftungstechnischen Parameter für den Sommer- und Winterbetrieb wie Luftraum, Austrittsgeschwindigkeit an der Abluftkaminoberkante in Meter/sec, Lage der Kaminoberkante in Bezug zum First - Über- bzw. Unterfirstlüftung (Angabe in Meter).

2. Meteorologie

A) Repräsentatives Windgutachten

Für den konkreten Standort ist ein repräsentatives Windgutachten von einem meteorologischen Wetterdienst auf Basis langjähriger Datenanalysen zu erstellen (z.B. ZAMG - Zentralanstalt f. Meteorologie und Geodynamik, Regionalstelle Stmk u.a.). Dazu sind die Angaben zu den Häufigkeiten der Windrichtungen in Prozent der Jahresstunden (8- oder 16-teilige Windrose) notwendig bzw. sind ggf. Daten einer örtlichen Windmessung zu berücksichtigen.

B) Bewertung der Geländeklimatologie unter Berücksichtigung der konkreten Lage des Stallobjektes:

Die Bewertung der Geländeklimatologie ist von seiner Orographie abhängig. Eine genaue Einschätzung dieser ist anhand der Tabelle 5 (dortige Seite 28) der vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen durchzuführen.

Die auf Grund dieser genaueren Grundlagenerhebung errechneten Geruchsschwellenabstände bzw. Belästigungsbereiche sind im Anlassfall bei Betrieben G größer gleich 20 im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Bei Betrieben G kleiner gleich 20 sind die Berechnungen zumindest dem Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan beizufügen bzw. ggf. in einem Deckplan (hier Differenzplan) darzustellen.

Innerhalb von Belästigungsbereichen von Betrieben mit einer Geruchszahl G größer 20 ist im Sinne des § 27 Abs. 5 Z.1 StROG 2010 in Bauverfahren für Wohnnutzungen zu prüfen, ob eine unzumutbare Belästigung vorliegt. Dazu ist seitens eines medizinischen Sachverständigen abzuklären, ob die Geruchsimmissionen medizinisch relevant sind.

Werden die Interessen gem. § 95 Stmk BauG 1995 durch eine aufrechte baubehördliche Bewilligung im Rahmen der Landwirtschaft nicht mehr ausreichend geschützt, hat die Behörde gem. § 29 Abs. 6 Stmk BauG 1995 – insbesondere auf Antrag eines Nachbarn – in begründeten Fällen andere oder zusätzliche Auflagen nach dem Stand der Technik vorzuschreiben.

Es wird diesbezüglich auf die neuen Modellierungen nach GRAL und GRAM verwiesen (Hinweis auf die neue Rechtslage nach Verstreichen der Übergangsbestimmungen).

1.13 Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf

Trotz eines zunehmenden Anteils sog. „mobilisierter Flächen“ stehen bei weitem nicht alle Flächen, die der Flächenwidmungsplan als Wohnbauland (Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet; vgl. § 2 Abs 1 Z.11 StROG 2010) festlegt, zur Befriedigung des für die Geltungsdauer des Flächenwidmungsplanes (10 Jahre) ermittelten Wohnbaulandbedarfes zur Verfügung. Ungeachtet der Ursachen für diese nicht mobilisierbaren Flächenreserven (z.B. alte Planungsansätze, die zum Teil in die 70er und 80er Jahre zurückgehen, Fehlentwicklungen, divergierende Vorstellungen der Grundeigentümer:innen, Verwertungsinteressen, etc.) muss ein methodischer Ansatz dieser Tatsache Rechnung tragen.

1.13.1 Grundstücksverfügbarkeiten

Untersuchungen zeigen, dass oft nur ein geringer Anteil der gewidmeten Bauflächenreserven verfügbar sind, bzw. (kurzfristig) verfügbar gemacht werden können – dies vor allem in gut erschlossenen und beliebten Wohnsitzgemeinden. Vielfältige, zum Teil übergeordnete Rahmenbedingungen sind dafür verantwortlich, dass dieser Wert breit streut. Einfluss haben z.B. die Lage (peripher oder zentral), die damit zusammenhängenden Renditechancen am Grundstücksmarkt, makroökonomische Randbedingungen (Konjunktur), Investor:innen- und Eigentümer:innenverhalten, steuerrechtliches Umfeld, externe Maßnahmen im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur etc. Selbst räumlich noch so differenzierte Bewertungsschlüssel können die Situation nicht exakt abbilden und Ent-

wicklungen – der Planungshorizont eines Flächenwidmungsplanes wird mit 10 Jahren angesetzt (dazu kommt eine Bearbeitungszeit von mind. 2 Jahren) - nicht vorhersehen. Auch im Sinne der Ziele „einfach“ und „nachvollziehbar“ kann daher für alle Gemeinden bei der Flächenbilanzierung ein erhöhter Faktor argumentiert und gutgeheißen werden (Ausnahmen siehe weiter unten).

1.13.2 Zum Mobilitätsfaktor/Flächenbilanz

Aufgrund der bisherigen Entwicklungen/Demographie kann mit einem weiteren geringen Zuwachs der Bevölkerung gerechnet werden. Es wird angenommen, dass die festgelegten Potenziale und der festgelegte Bevölkerungszielwert unter dem Lichte der abwechslungsreichen und viel bietenden Gemeinde mit gut ausgestattetem Zentrum und dennoch zahlreichen Freilandbereichen erreicht werden kann.

Die erforderlichen Baulandbereiche wurden festgelegt und begründen sich diese dadurch. Die Zunahme der Baulandbereiche wird durch maßvolle Arrondierungen in Hauptsiedlungsgebieten mit zentralen Lagen erreicht.

Hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzung von großen Baulandflächen wird auf die Bestimmungen des Wortlautes zum FWP Nr. 1.00 und die festgelegten Bebauungsfristen inkl. der Fortführung der bislang geltenden Bebauungsfristen aus den wiederverlautbarten Flächenwidmungsplänen der Altgemeinden verwiesen.

Anhand der im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz geführten Bevölkerungsprognose wird für das Jahr 2038 ein Bevölkerungstand von 2.000 Personen bei sinkender Haushaltsgröße angenommen und gilt es, dafür ausreichend Wohnbauland bereit zu stellen.

Die im Entwurf zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 ausgewiesenen unbebauten Wohnbaulandflächen liegen unter dem für den 10-jährigen Berechnungszeitraum (Planungsperiode 10 Jahre + durchschnittliche 2-jährige Bearbeitungsdauer des Flächenwidmungsplanes Nr. 2.00) rechnerisch ermittelten Bedarf (sh. Flächenbilanz im Anhang). Somit verbleibt ein Handlungsspielraum für zwischenzeitliche Änderungsverfahren.

1.14 **Erläuterungen zum Verfahrensablauf:**

Rechtskraft Gemeindefusion und neue Gemeinde Gersdorf an der Feistritz: 01.01.2015

Einleitung der Abfrage der Planungsinteressen – Kundmachung: 11.08.2017, GZ: 031-8/2017.

Frist zur Abgabe von Planungsinteressen: 20.10.2017

Informationssitzung Gemeinderat: 18.09.2019.

Sitzung Fachausschuss: 07.07.2022

Sitzung Fachausschuss: 27.09.2023

Einstimmiger Beschluss Gemeinderat zur Auflage: 16.11.2023

Öffentliche Auflage: 18.12.2023 bis 23.02.2024 mind. 8 Wochen.

Öffentlichkeitsinformation: 11.01.2024, 19:00 Uhr Gemeindeamt

Planersprechttag: 23.01.2024, Gemeindeamt

Öffentliche Einsichtnahme/ Abgabe von Stellungnahmen und Einwendungen im:

Gemeindeamt Gersdorf an der Feistritz
A - 8212 Gersdorf a.d.F. 78
Tel.: + 43 (0) 3113 - 2410
gde@gersdorf.gv.at
<https://www.gersdorf.gv.at>

2 Änderungen der wiederverlautbarten Flächenwidmungspläne der ehemaligen Gemeinden zum neuen Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz

2.1 Allgemeines

- Geltendes Stmk. Raumordnungsgesetz 2010:

Auf Basis der Bestimmungen des geltenden Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl. Nr. 73/2023 Art.3 erfolgt eine Anpassung des gesamten Planwerkes und Wortlautes an die geltende Rechtslage (Baugebiete, Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik, etc.).

Mit dem Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 wurden die Bestimmungen der Legaldefinition für Industrie- bzw. Gewerbegebiete dahingehend geändert, dass nach neuer Rechtsgrundlage innerhalb von Industrie- bzw. Gewerbegebieten die Errichtung oder Erweiterung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben (vgl. hierzu § 30 StROG 2010 betr. Ausnahmen) nicht mehr zulässig ist.

Wichtig zu erwähnen ist außerdem, dass im Bauland - Dorfgebiet (DO) gem. § 30 (1) Z.7 StROG 2010 – außerhalb der Land- und Forstwirtschaft – zukünftig nur mehr 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Auch beim Kerngebiet gab es Änderungen, diese sind jedoch für Gersdorf an der Feistritz nicht von Relevanz, da derzeit keine Ausschlussbereiche für Wohnnutzungen im Kerngebiet festgelegt werden.

- Festlegung gemäß Stmk. Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016:

Sämtliche Darstellungen im gesamten Gemeindegebiet werden im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 an die geltende Stmk. Planzeichenverordnung 2016 angepasst. Die plangrafische Bearbeitung im Differenzplan erfolgt teilweise in eigener Darstellungsweise; dies z.B. bei den Aufhebungen von Aufschließungsgebieten, da der blaue Rahmen gem. Planzeichenverordnung nicht gut lesbar ist, zumal hier auch die bereits rechtskräftigen FWP-Änderungen planzeichenverordnungskonform mit blauem Rahmen dargestellt werden müssen. Ebenso erfolgt die Darstellung der Lärmisophone in leserlicher Art und Weise in einem Deckplan („Beschränkungen „IM“), der als integrierender Bestandteil des Flächenwidmungsplanes anzusehen ist.

- Tierhaltungsbetriebe:

Auf den diesbezüglichen Punkt des Erläuterungsberichtes wird verwiesen. Die bestehenden Tierhaltungsbetriebe werden gemäß § 27 StROG 2010 im Planwerk (FWP) als Punktsymbol (G<20) oder mit Geruchsschwellen- und Belästigungsbereich (G>20) ersichtlich gemacht. Im Differenzplan finden sich alle anhand der Mitteilung der Gemeinde errechneten Kreisdarstellungen mit einer Kurzbezeichnung. Eine Liste der Geruchszahlen samt Abstandsberechnungen findet sich im Anhang zum Erläuterungsbericht.

Zu den vorgesehenen Kategorie-Änderungen, z.B. von Bauland - Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Bauland - Dorfgebiet (DO) ist festzuhalten, dass gemäß den Bestimmungen des geltenden StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023 Art.3 - Übergangsbestimmungen, der Geruchsschwellenabstand folgende Rechtswirkung entfaltet: Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wird, Wohnnutzun-

gen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes. Gemäß § 27 (5) Z.3 lit. a) StROG 2010 ist ferner die Ausdehnung des Belästigungsbereiches eines Betriebes mit einer Größe der Geruchszahl $G = \text{mind. } 20$ nur dann zulässig, wenn keine unzumutbare Belästigung bei Grundflächen mit Gebäuden für Wohnnutzungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden und die Ausdehnung des Geruchsschwellenabstandes keine Baugebiete gemäß Z.2, das sind Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, Erholungsgebiete, Ferienwohngebiete und Kurgebiete betrifft oder sich durch die Sanierung von bestehenden Stallgebäuden durch Einbau zusätzlicher Maßnahmen zur Luftreinhaltung oder durch Änderung des Tierbestandes die Geruchszahl G nicht erhöht (lit. b)). Es ist daher auch bei Festlegung eines Dorfgebietes die Wohnnutzung hinsichtlich der vorhandenen Emissionen und einer etwaigen Erweiterung von Emissionen durch das StROG 2010 geschützt. Die dem Bauland - Allgemeinen Wohngebiet zuzuschreibende weitgehende „Immissionsfreiheit“ ist im gegenständlichen Nahbereich von Tierhaltungsbetrieben mit einer Geruchszahl G größer 20 innerhalb des Geruchsschwellenabstandes und vor allem innerhalb des Belästigungsbereiches nicht gegeben. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist es daher unbedingt erforderlich, das Bauland - Allgemeines Wohngebiet innerhalb der Belästigungsbereiche und Geruchsschwellenabstände in Dorfgebiet abzuändern. Dies auch zum Schutze der anrainenden Bevölkerung und gleichzeitig zum Schutz der bestehenden Tierhaltungsbetriebe. Abschließend wird festgehalten, dass die allenfalls bestehenden Wohngebiete innerhalb eines Geruchsschwellenabstandes und eines Belästigungsbereiches die erforderlichen Immissionsbestimmungen für das Bauland - Allgemeine Wohngebiet nicht einhalten können. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes Luft würde demzufolge keine Besserung der Bestandssituation erbringen und nicht zur rechtlichen Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungen beitragen.

Hiezu wird ergänzend festgehalten, dass allein aus der Tatsache, dass ein beabsichtigtes Wohnbauvorhaben im Belästigungsbereich eines Tierhaltungsbetriebes zu liegen kommt, noch kein absolutes Bauverbot für die Wohnnutzung ableitbar ist. Eine allfällige gesundheitliche Relevanz ist durch einen medizinischen Sachverständigen im Rahmen eines Gutachtens zu beurteilen. Ein Bauverbot für Wohnnutzungen wird daher nur dann gerechtfertigt sein, wenn vom medizinischen Sachverständigen eine Unzumutbarkeit der auftretenden Immissionsbelastung festgestellt wird (ungeachtet ob Dorfgebiet oder Allgemeines Wohngebiet).

Die Beurteilung, ob eine Geruchsbelästigung unzumutbar oder gar gesundheitsgefährdend ist, obliegt einzig und allein einem medizinischen Sachverständigen und ist dieser im Anlassfall selbstverständlich beizuziehen. Es könnte sich aber aufgrund der Meteorologie auch ergeben, dass die gegenständlichen Grundstücke nicht in der typischen Hauptwindrichtung liegen und daher die Geruchsfracht nur bedingt wirksam ist. Aufgrund der im Raumordnungsverfahren zu setzenden Faktoren, wie z.B. dem klimatologischen Faktor von 1,0, kann mangels vorliegender Datengrundlagen einer verlässlichen und aussagekräftigen Messstation vor Ort kein weiterer Ansatz auf Ebene des Flächenwidmungsplanes hins. Geruchsemission beigebracht werden.

Mit der Novellierung des StROG 2010, Novelle vom 29.06.2022 mit LGBl. Nr. 45/2022 wurde die neue Berechnungsmodalität über Geruchszonen anhand von Jahresgeruchsstunden nunmehr normiert. Es ist daher in Zukunft erforderlich, eine Ausbreitungsberechnung (z.B. GRAL), unter Berücksichtigung der vor Ort vorherrschenden Klima-/Windbedingungen durchzuführen. Die Jahresgeruchsstunden geben dann Aufschluss darüber, ob mit einer Unzumutbarkeit zu rechnen sein wird. Die medizinischen Sachverständigen können sodann anhand solcher Berechnungen darüber Aussage treffen, ob eine Unzumutbarkeit für Wohnnutzungen vorliegt. Mit der neuen Novelle des StROG 2010, LGBl Nr. 73/2023 erfolgte jedoch eine Ausdehnung der Übergangsbestimmungen zur weiteren Anwendung der Geruchskreise im Flächenwidmungsplan.

Für die zukünftigen Planwerke des FWP bedeutet dies, dass eine Darstellung von Geruchszonen anhand einer detaillierten Bestands-/Befundaufnahme inkl. Prüfung der Bauakte zu erfolgen hat. So muss zukünftig z.B. auch die genaue Lage und Höhe von Kaminen erfasst werden.

- Privatwirtschaftliche Maßnahmen/ Bebauungsfristen:

Für Neufestlegungen von unbebautem Bauland kleiner 1.000 m² erfolgt jeweils der Abschluss eines privatwirtschaftlichen Maßnahmenvertrages gem. § 35 StROG 2010 zwischen der Gemeinde und den Eigentümer:innen. Wird ein solcher Vertrag nicht abgeschlossen, erfolgt keine Festlegung als Bauland und verbleibt das jeweilige Grundstück im Freiland, da angenommen wird, dass ohnehin keine Bebauung kurzfristig vorgesehen ist.

Für nicht bebaute, zusammenhängende Baulandflächen ab 1.000 m² und größer derselben Grundeigentümer:innen erfolgt die Festlegung einer Bebauungsfrist (BF) von 5 Jahren gemäß § 36 StROG 2010, außer es besteht bereits ein Maßnahmenvertrag nach § 35 StROG 2010. Der Beginn des Fristenlaufes ist dem Wortlaut zu entnehmen. Gleiches gilt für die Sanktion im Falle eines fruchtlosen Fristablaufes.

- Rückführung von vollwertigen Baugebieten in Aufschließungsgebiete (türkis umrandete Bereiche im Differenzplan):

Aufgrund nachweislich gegebener Hinderungsgründe werden bisher bestehende, vollwertige Baugebiete teilweise in Aufschließungsgebiete rückgeführt. Die Hinderungsgründe sind z.B. jeweils eine fehlende rechtlich gesicherte Zufahrt, der Nachweis der Lärmfreistellung oder innerhalb von Hochwasserabflussgebieten sowie der Nachweis der Oberflächen-/ Hangwasserentsorgung aufgrund der teilweise mangelnden Sickerfähigkeit des Untergrundes. Die betroffenen Gebiete werden im Differenzplan mit einer türkis gefärbten Umrandung dargestellt und in der Differenzliste zusätzlich beschrieben und erläutert.

- Änderung der Baugebiete (schräg strichlierte Darstellung im Differenzplan):

Alle Baugebiete, die auf Basis der Bestandssituation oder geänderter siedlungspolitischer Interessen geändert werden, werden im Differenzplan schräg strichliert (Farbe abhängig vom jeweiligen neuen Baugebiet) dargestellt und in der Differenzliste näher beschrieben und begründet.

- Vollwertiges Bauland (blau umrandete Bereiche im Differenzplan)
Zwischenzeitlich bebaute Baugebiete, welche bisher im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet festgelegt waren, werden bei nachweislich erfüllter Umsetzung der Aufschließungserfordernisse im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 als vollwertiges Bauland festgelegt, im Differenzplan mit einer blauen Umrandung dargestellt und in der Differenzliste aufgrund der o.g. Begründung zusätzlich erläutert.
- Zwischenzeitliche FWP-Änderungsverfahren
Räumliche Darstellung der bisher durchgeführten und in Rechtskraft erwachsenen zwischenzeitlichen Änderungen des Flächenwidmungsplanes mit Angabe der Verfahrensfallnummer gem. Planzeichenverordnung 2016.
- Anpassung der Verkehrsflächen:
Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Verkehrsflächen eingehend geprüft und bei Erfordernis in den Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 aktualisiert eingearbeitet. Die neu festgelegten Verkehrsflächen (Nachführung des Öffentlichen Gutes, bestehende Parkplätze/Garagen, im öffentlichen Interesse liegende Straßen und Wege, ...) werden im Differenzplan mit einer gelben Farbe dargestellt.
Rücknahmen von (privaten) Verkehrsflächen (bestehende Hauszufahrten, ...) und Anpassung des umgebenden Baulandes werden in der jeweiligen Farbe der Baugebietskategorie im Differenzplan dargestellt.
Die Anpassungen der Verkehrsflächen werden mit der gegebenen Bestandssituation, der aktuellen DKM und dem öffentlichen Interesse begründet und in der Differenzliste aufgrund der o.g. Begründung zusätzlich erläutert.
- Anpassung der Gewässer/Gerinne:
Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Gewässer und Gerinne (offen oder verrohrt) auf Basis der aktuellen DKM in den Flächenwidmungsplan eingearbeitet. Die damit neu ersichtlich gemachten Gewässer werden im Differenzplan nicht dargestellt.
- Kleinräumigkeit/Bestandsanpassungen:
Kleinräumige Ergänzungen/Bestandsanpassungen werden aufgrund von aktuellen bzw. geänderten digitalen Plangrundlagen (DKM (Anpassungen an die Grundstücksgrenzen oder Nutzungsgrenzen), digitale Geländemodelle, ...), von Planunschärfen (unterschiedliche Zeithorizonte der Erstellung) oder einer Richtigstellung der Festlegungen im Plan aufgrund der tatsächlich bestehenden Nutzung vor Ort begründet.
- Hochwassergefährdungsbereiche:
Im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 werden die aktuellen HQ₃₀ und HQ₁₀₀-Anschlaglinien der Abflussuntersuchungen ersichtlich gemacht.

Aus diesem Grunde werden nachfolgende Änderungen im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 durchgeführt:

- Festlegung von bebauten Baugebieten innerhalb der Hochwasserabflussbereiche als Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG).
 - Festlegung von unbebauten Baugebieten innerhalb der Hochwasserabflussbereiche als Aufschließungsgebiete mit dem Aufschließungserfordernis der Hochwasserfreistellung in Abstimmung mit der Bundeswasserbauverwaltung.
- Wald:
Auf Basis der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM, Zuordnung der Nutzung Wald) werden die aktuellen Waldflächen für das gesamte Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 ersichtlich gemacht.
 - Sondernutzungen im Freiland:
Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Sondernutzungen im Freiland geprüft und im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 eingearbeitet. Die im bisher geltenden Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Sondernutzungen im Freiland hatten bisher teilweise mehrere Zuordnungen (z.B. Spiel- und Sportzwecke). Nunmehr werden alle ausgewiesenen Sondernutzungen entsprechend ihrer Abgrenzung geprüft und hinsichtlich der bestehenden bzw. angestrebten Nutzung konkret im Sinne der Planzeichenverordnung 2016 zugeordnet. Diese werden mit der gegebenen bzw. angestrebten Bestandssituation und dem gegebenen öffentlichen Interesse gemäß ÖEK 1.00 näher begründet.
Für alle Flächen liegt ein öffentliches Interesse und eine besondere Standortgunst vor, die jeweils nicht einem Baugebiet zuzuordnen ist. So ist jeweils ein öffentliches Interesse für die Sondernutzung im Freiland vorhanden. Hingewiesen wird darauf, dass für sämtliche Neu- und Zubauten innerhalb von Sondernutzungen im Freiland hinsichtlich der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen ist.
 - Neufestlegung der Bebauungsdichten:
Auf Basis der Raumordnungsgrundsätze des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und soweit erforderlich, nachhaltig zu verbessern), den Raumordnungszielen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (Entwicklung der Siedlungsstruktur), den Vorgaben des Regionalen Entwicklungsprogrammes (flächensparende Wohnformen) und den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde wurden gemeindeweit im Rahmen der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 die zulässigen Bebauungsdichten systematisch und gebietsweise, unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, gesamtheitlich geprüft und teilweise reduziert (in peripheren Siedlungslagen) festgelegt.
Zur Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters in den genannten Ortsteilen ist im Anlassfall gem. § 43 (4) Stmk. Baugesetz 1995 jedenfalls sicherzustellen, dass bei Ausnutzung der zul. Bebauungsdichte der jeweilige Gebietscharakter gem. Umgebungsraum (z.B. Geschosigkeit, Gebäudevolumina,..) beibehalten wird.

2.2 Änderungen im Detail (Differenzliste)

Nachfolgend werden die im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 gegenüber den wiederverlautbarten Flächenwidmungsplänen der ehem. Gemeinden Gersdorf an der Feistritz und Oberrettenbach vorgenommenen Änderungen, Anpassungen und Adaptierungen kurz beschrieben, wobei sich die laufenden Nummern (Änderungen im Detail in alphabetischer Reihenfolge gem. KG-Bezeichnung) auf die plangrafische Darstellung im Differenzplan beziehen:

lfde. Nr. gemäß Diff.-Plan zum FWP Nr. 1.00	Vorgenommene Änderungen, Begründung und planungsfachliche Erläuterungen
KG 68110 Gersdorf	
Ge1	Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
Ge2	Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus Tierhaltungsbetrieben. Die Harmonisierung der Baulandkategorien liegt im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse. Eine Nutzungsdurchmischung ist aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungsdominanz siedlungspolitisch nicht angestrebt (fußläufige Entfernung zu Kindergarten, Schule, ADEG, etc.).
Ge3	Aufnahme von Bauland – Dorfgebiet mit 3-seitigem Baulandanschluss aufgrund der Lage innerhalb des Verdichtungsbereiches im Hauptort (geringfügiger Lückenschluss im voll erschlossenen Gebiet) mit entsprechendem Siedlungsdruck sowie Baulandeignung. Demgemäß wird auch den Ausnahmebestimmungen des SAPRO Hochwasser, LGBl. Nr. 117/2005 entsprochen.
Ge4	Anpassung der Bebauungsdichte von 0,3–0,8 in 0,2–0,8 aufgrund der gebietsweisen Anpassung an den Bestand zum siedlungspolitischen Zwecke der Harmonisierung. Dem Gedanken der Verdichtung wird damit nicht entgegengewirkt, sondern handelt es sich dabei um eine Verfahrensvereinfachung für die Baubehörde
Ge5	Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus Tierhaltungsbetrieben (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben) – der Wohnsiedlungsstandort im Hauptort/Zentrum wird damit weiter im siedlungs-

	<p>politischen Interesse gestärkt (fußläufige Verbindungen zu Kindergarten, Schule, ADEG, etc.). Die Harmonisierung der Baulandkategorien liegt im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse. Eine Nutzungsdurchmischung ist aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungsdominanz siedlungspolitisch nicht angestrebt.</p> <p>Teilweise Sanierungsgebiet Immissionen aufgrund des Straßenlärms der Landesstraße.</p>
Ge6	<p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–0,8 in 0,2–1,5 aufgrund der Lage innerhalb des Verdichtungsbereiches im Hauptort mit entsprechendem Siedlungsdruck. Dem siedlungspolitischen Gedanken der Verdichtung wird damit nachgekommen, zumal es sich dabei um eine Verfahrensvereinfachung für die Baubehörde handelt und eine sich in den Umgebungsbereich einfügende Gebäudekubator bei gleichem Bodenverbrauch ermöglicht wird.</p>
Ge7	<p>Aufnahme von Bauland – Dorfgebiet mit 3-seitigem Baulandanschluss aufgrund der Lage innerhalb des Verdichtungsbereiches im Hauptort mit entsprechendem Siedlungsdruck (geringfügiger Lückenschluss im voll erschlossenen Gebiet). Demgemäß wird auch den Ausnahmebestimmungen des SAPRO Hochwasser, LGBl. Nr. 117/2005 entsprochen.</p>
Ge8	<p>Erweiterung der bestehenden Sondernutzung im Freiland zum Zwecke der Standortsicherstellung (Energieversorgung) sowie der Vereinheitlichung der Nutzung auf dem Grundstück (Grundstück ist gleich Bauplatz). Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse.</p> <p>Eine besondere Standortgunst sowie das öffentliche Interesse an der vorhandenen Energieversorgungsanlage sind nachweislich gegeben.</p>
Ge9	<p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–0,8 in 0,2–0,8 aufgrund der gebietsweisen Anpassung an den Bestand zum siedlungspolitischen Zwecke der Harmonisierung. Dem Gedanken der Verdichtung wird damit nicht entgegengewirkt, sondern handelt es sich dabei um eine Verfahrensvereinfachung für die Baubehörde.</p> <p>Aufnahme von Bauland – Dorfgebiet mit 2-seitigem Baulandanschluss aufgrund der Lage innerhalb des Verdichtungsbereiches im Hauptort mit entsprechendem Siedlungsdruck (geringfügige Arrondierung im voll erschlossenen Gebiet) und außerhalb des Hochwasserabflussbereiches (geänderte Planungsvoraussetzungen) unter Einhaltung eines 10 m-Abstandes zum Gewässer.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
Ge10	<p>Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von</p>

	<p>Immissionen aus Tierhaltungsbetrieben im zentralen Bereich des Hauptortes (fußläufige Entfernung zu Kindergarten, Schule, ADEG, etc.) im öffentlichen Interesse.</p> <p>Das ehemalige Gasthaus Prem mit seiner das Straßenbild prägenden Kubatur gegenüber dem Gemeindeamt wurde aufgelassen und zwischenzeitlich sogar von der Gemeinde ankauft. Um im öffentlichen Interesse den Leerstand im Zentrumsbereich der Gemeinde hintanzuhalten, liegt die Planung zur Umnutzung in Wohnnutzung und Etablierung von Wohneinheiten vor. Dies ist mit der Baulandkategorie Dorfgebiet in der vorliegenden Form aufgrund der Einschränkung der Wohneinheitenanzahl nicht vereinbar. Es erfolgt deshalb die Harmonisierung der Baulandkategorien und liegt dies im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse. Eine Nutzungsdurchmischung ist aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungsdominanz siedlungspolitisch nicht angestrebt. Festgehalten wird, dass das Gebäude bereits besteht und lediglich die Nutzung im o.g. Sinne verändert werden soll. Aufgrund der bereits bestehenden Bruttogeschoßfläche sind hier aber mehr als 2 Wohneinheiten möglich. Im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs und der Leerstandminimierung liegt daher die Kategorieänderung im vordringlichen Interesse der Gemeinde (geänderte Planungsvoraussetzungen). Ferner liegt das Gebiet eben nicht in den von Geruchsmissionen betroffenen Bereichen. Eine landwirtschaftliche Nutzung kommt im Nahebereich außerdem nicht vor. Teilweise Sanierungsgebiet Immissionen aufgrund des Straßenlärms der Landesstraße. Die Widmungsgrenzwerte nach der ÖNORM S 5021 sind hier für das Dorfgebiet und das Allgemeine Wohngebiet grundsätzlich ident.</p>
Ge11	<p>Geringfügige Arrondierung des bereits bebauten Baulandes –Dorfgebiet in Richtung Südwesten innerhalb des Siedlungsschwerpunktes im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse zur Ordnung der Nutzungsarten (Bauland, Verkehrsfläche, Freiland) und Verdichtung im Dauersiedlungsraum außerhalb des Hochwasserabflussgebietes (geänderte Planungsvoraussetzungen).</p>
Ge12	<p>Geringfügige Arrondierung des bereits bebauten Baulandes –Dorfgebiet in Richtung Südwesten innerhalb des Siedlungsschwerpunktes im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse zur Ordnung der Nutzungsarten (Bauland, Verkehrsfläche, Freiland) und Verdichtung im Dauersiedlungsraum außerhalb des Hochwasserabflussgebietes (geänderte Planungsvoraussetzungen).</p>
Ge13	<p>Geringfügige Arrondierung des Baulandes –Dorfgebiet in Richtung Norden (bereits bebautes Grundstück) innerhalb des Siedlungsschwerpunktes im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse zur Ordnung der Nutzungsarten (Bauland, Verkehrsfläche, Freiland) und Verdichtung im Dauersiedlungsraum.</p>

Ge14	<p>Neufestlegung einer Sondernutzung im Freiland – öffentliche Parkanlage (öpa) innerhalb des Siedlungsschwerpunktes mit besonderem Erholungsfaktor im Nahebereich des Gewässers, aber außerhalb der Hochwasseranschlagslinie. Bestehende Standortgunst (fußläufige Erreichbarkeit, Naturnah) und bestehendes öffentliches Interesse zur Schaffung einer öffentlichen Parkanlage im Zentrum.</p> <p>Grdst. 61: Änderung der Bebauungsdichte zum Zwecke der Vereinheitlichung zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im öffentlichen Interesse verbunden mit einer geringfügige Arrondierung des Baulandes bis zur Grundstücksgrenze (Grundstück = Bauplatz).</p>
Ge15	<p>Bedarfsorientierte Neufestlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfd. Nr. Ge1 statt bisher Freiland (mit Bebauungsplanverpflichtung; Aufnahme des baulichen Bestandes in Waldrandlage) zur Schaffung einer Erweiterung der Wohnsiedlung aufgrund der gegebenen Wohngunstlage (Lage außerhalb von Immissionen und Gefährdungsbereichen) mit fußläufiger Erreichbarkeit des Hauptortes mit seiner Infrastruktur und der Lage innerhalb des Siedlungsschwerpunktes. Die Nachfrage nach Einfamilienwohnhausbauplätzen und der daraus entstehende Siedlungsdruck ist groß und kann hier im Hauptort als Abrundung des Siedlungsbereiches bis zum Wald bzw. zur südlichen Baulandgrenze befriedet werden. Richtung Westen verbleibt die Kulissenwirkung des Waldes unangetastet bestehen, wodurch auch eine landschaftsbildmäßige Einfügung gewährleistet werden kann.</p> <p>Ausweisung einer Verkehrsfläche als Zufahrtsweg für das bisherige und das neue Aufschließungsgebiet, sodass zukünftig eine zweihüftige Nutzung dieser Erschließungsstraße (ressourcenschonend) möglich wird, womit im öffentlichen wie auch im siedlungspolitischen Interesse eine flächensparende, optimierte Nutzung erfolgt.</p>
Ge16	<p>Aufhebung des bisherigen Aufschließungsgebietes (bisherige Aufschließungserfordernisse: Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser, Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Fäkalwasser über das dem Stand der Technik entsprechende, wasserrechtlich genehmigte Entsorgungssystem, Innere Erschließung durch eine ordnungsgemäß ausgebaute öffentliche oder private Straße, hinreichende Energieversorgung durch elektrischen Strom, Ausgliederung aus dem Hochwasserabflussbereich des Römerbaches) aufgrund der nachweislich gegebenen Erfüllung der fehlenden Erfordernisse und Festlegung als vollwertiges Bauland nach bereits erfolgter Hochwasserfreistellung im öffentlichen Interesse.</p> <p>Neufestlegung von Bauland – Dorfgebiet und Aufgabe der bisher vorgesehenen Vorbehaltsflächen mangels öffentlichen Interesses. Der Siedlungsdruck ist höher als die Fortführung der bisher vorgesehenen Vorbehaltsfläche, die aufgrund der Änderung Ge14 obsolet wird.</p>
Ge17	<p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,2–0,6 in 0,2–0,4 aufgrund der gebietsweisen Anpassung an den Bestand zum siedlungspolitischen</p>

	<p>Zwecke der Harmonisierung und zum Schutz des Ortsbildes in leichter Hanglage.</p> <p>Geringfügige Arrondierungen des Baulandes zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse.</p> <p>Änderung der Baulandkategorie von Allgemeines Wohngebiet in Dorfgebiet für das unbebaute Grdst. Nr. 52 u.a. aufgrund der Lage innerhalb des Bereiches von Immissionen aus Tierhaltungsbetrieben und Festlegung als Aufschließungsgebiet lfd. Nr. Ge2 aufgrund der nicht gegebenen Vollwertigkeit.</p>
Ge18	<p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,2–0,6 in 0,2–0,4 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur) im öffentlichen Interesse.</p> <p>Geringfügige Arrondierungen des Baulandes zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
Ge19	<p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,2–0,8 in 0,2–0,6 aufgrund der gebietsweisen Anpassung an den Bestand zum siedlungspolitischen Zwecke der Harmonisierung und zum Schutz des Ortsbildes.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p> <p>Geringfügige Anpassung des bisherigen Aufschließungsgebietes an die Katastergrenzen des grenzvermessenen Grundstückes zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse.</p>
Ge20	<p>Änderung der Baulandkategorie von Allgemeines Wohngebiet – in Dorfgebiet für das unbebaute Grdst. Nr. 150 und 149/1 (Teilfl.) u.a. aufgrund der Lage innerhalb von Immissionen aus Tierhaltungsbetrieben.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes im öffentlichen Interesse.</p>
Ge21	<p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,2–0,6 in 0,2–0,4 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur) im öffentlichen Interesse.</p>
Ge22	<p>Neufestlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) im direkten Anschluss an bestehende und überwiegend bebaute Grundstücke im Bauland innerhalb des Siedlungsschwerpunktes zum Zwecke der Befrie-</p>

	<p> dung des Siedlungsdruckes mit gegebenen fußläufigen Erreichbarkeiten von Gemeindeamt, Schule, Kindergarten, ADEG, etc. sowie der Lage außerhalb von Immissionsbelastungen.</p>
Ge23	<p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,2–0,6 in 0,2–0,4 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität (Ein-/Zweifamilienwohnhausbebauungen) zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur von max. 2geschoßigen Wohngebäuden mit teils ausgebauten Dachgeschoßen und Garten-/Freiflächen) im öffentlichen Interesse.</p>
Ge24	<p>Neufestlegung von Bauland – Dorfgebiet (DO) (statt bisher Sondernutzung) im direkten Anschluss an das bestehende Gebäude (Bildungseinrichtung) zum Zwecke der Befriedung etwaiger Erweiterungsbedürfnisse und -möglichkeiten im öffentlichen Interesse.</p>
Ge25	<p>Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes und der Hintanhaltung einer überschießenden Höhenentwicklung mit etwaigen Auswirkungen auf den Umgebungsbereich.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–1,0 in 0,2–1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.</p>
Ge26	<p>Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes und der Hintanhaltung einer überschießenden Höhenentwicklung mit etwaigen Auswirkungen auf den Umgebungsbereich.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–1,0 in 0,2–1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.</p>
Ge27	<p>Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes und der Hintanhaltung einer überschießenden Höhenentwicklung mit etwaigen Auswirkungen auf den Umgebungsbereich.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–0,8 in 0,2–0,8 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulations-</p>

	flächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.
Ge28	Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes. Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–1,0 in 0,2–1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.
Ge29	Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes. Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–1,0 in 0,2–1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.
Ge30	Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes. Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–1,0 in 0,2–1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.
Ge31	Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes. Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–1,0 in 0,2–1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.
Ge32	Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes. Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–1,0 in 0,2–1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbil-

	<p>des (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.</p> <p>Geringfügige Anpassung des bisherigen Aufschließungsgebietes an die Katastergrenzen des grenzvermessenen Grundstückes zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse.</p>
Ge33	<p>Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3-1,0 in 0,2-1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.</p>
Ge34	<p>Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3-1,0 in 0,2-1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.</p> <p>Geringfügige Anpassung des bisherigen Aufschließungsgebietes an die Katastergrenzen des grenzvermessenen Grundstückes zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse.</p>
Ge35	<p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3-1,0 in 0,2-1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.</p>
Ge36	<p>Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3-1,0 in 0,2-1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.</p>

Ge37	<p>Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 12 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–1,0 in 0,2–1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.</p> <p>Aufhebung des bisherigen Aufschließungsgebietes (Aufschließungserfordernisse: Äußere Anbindung an das Gemeindestraßennetz, innere Erschließung (Kanal, Wasser Strom insbesondere Verkehrserschließung), ausreichend dimensionierte Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik als Gesamtbetrachtung in Form von Oberflächenentwässerungskonzepten) aufgrund der nachweislich gegebenen Erfüllung der fehlenden Erfordernisse und Festlegung als vollwertiges Bauland.</p>
Ge38	<p>Neufestlegung der max. zulässigen höchsten Stelle der Gebäude mit 15 m (Ausnahmen insbesondere für Rauchfänge, technische Aufbauten, Liftüberfahren, Stiegenhäuser sind zulässig) zum Zwecke der Vereinheitlichung und zur Wahrung des Ortsbildes.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,3–1,0 in 0,2–1,0 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit teils großen Manipulationsflächen ohne Dichterelevanz, aber mit gegebener Erforderlichkeit) im öffentlichen Interesse.</p> <p>Aufhebung des bisherigen Aufschließungsgebietes (Aufschließungserfordernisse: Äußere Anbindung an das Gemeindestraßennetz, innere Erschließung (Kanal, Wasser Strom insbesondere Verkehrserschließung) aufgrund der nachweislich gegebenen Erfüllung der fehlenden Erfordernisse und Festlegung als vollwertiges Bauland.</p>
Ge39	<p>Flächenmäßig geringfügige Erweiterung der bestehenden Sondernutzung im Freiland für Photovoltaikfreiflächenanlagen aufgrund der besonderen Standortgunst (bestehende Anlage) und der Sicherstellung der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien im öffentlichen Interesse.</p>
Ge40	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
Ge41	<p>Neufestlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) im direkten Anschluss an bestehende und überwiegend bebaute Grundstücke im Bauland zum Zwecke der Befriedung des Siedlungsdruckes im öffentli-</p>

	<p>chen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und als „Flächenabtausch“ mit Ge43 aufgrund der visuell geringeren Wirksamkeit auf das Orts- und Landschaftsbild im öffentlichen Interesse.</p>
Ge42	<p>Änderung der Baulandkategorie von Erholungsgebiet in Allgemeines Wohngebiet (WA) für die bebauten Grdste. Aufgrund der Aufgabe der bisherigen Nutzung eines Gastronomiebetriebes (Konversion) und daraus entstandener ausschließlicher Wohnfunktion. Fortführung der Wohnfunktion innerhalb der vorhandenen Nutzungsgrenzen und unter Wahrung des baulichen Bestandes im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse zur Vermeidung von Nutzungskonflikten gegenüber dem umliegenden Wohnnutzung im Freiland. Eine Veränderung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes ist damit aufgrund der vorhandenen Gebäude nicht verbunden. Durch die Aufgabe der Gastronutzung (viele Kfz-Bewegungen) verändert sich auch die Frequentierung des ggst. Bereiches hin zu einer Wohnfunktion, was insgesamt zu einer Beruhigung des gesamten Bereiches führt, der wiederum eine Wohnnutzung weiter begründet.</p> <p>Im Zuge vorheriger Revisionen der Altgemeinde wurde v.a. der östlich angrenzende Siedlungsbereich vom Bauland in Freiland rückgeführt, während der ggst. Bereich stets innerhalb der Baulandfestlegung verblieb. Mangels aktuell vorhandener touristischer Nutzungen soll jedoch die Baulandabänderung in WA erfolgen, um weiterhin eine Regelung der baulichen Nutzungen über die Bestimmungen des § 30 StROG 2010 beizubehalten, da hier Freilandbestimmungen aufgrund der vorhandenen Kubaturen, hier nicht geeignet erscheinen, um den Maßstab der Baulichkeiten im Umgebungsbereich sicherzustellen.</p> <p>Zur Frage einer eventuellen WA-Entwicklung Richtung Osten zur Aufnahme der baulichen Bestände aus dem Freiland ins Bauland wird erläuternd ausgeführt, dass eine Umkehr aus dem Freiland wieder ins Bauland die Fortführung des Roten Fadens der Planung gefährdet.</p>
Ge43	<p>Löschung der Erweiterungsfläche Bauland und Ausweisung als Freiland im Osten aufgrund der Hanglage und „Flächenabtausch“ mit Ge41 aufgrund der visuell geringeren Wirksamkeit auf das Orts- und Landschaftsbild im öffentlichen Interesse.</p>
Ge44	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
Ge45	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>

Ge46	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
Ge47	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland</p>
Ge48	<p>Änderung der Baulandkategorie von bisher Industriegebiet in Gewerbegebiet und Erweiterung auf das gesamte grenzvermessene Grundstück Nr. 621 zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten auf einem Bauplatz (=Grundstück).</p> <p>Aufgrund der räumlichen Lage erscheint eine gewerbliche Nutzung im ggst. Bereich langfristig nicht haltbar, wodurch eine zeitlich aufeinander folgende Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgelegt wird, um eine Konversion zu erreichen und Gewerbebrachen im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse zu vermeiden.</p>
Ge49	<p>Änderung der Baulandkategorie von Industriegebiet in Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der räumlichen Lage ist eine gewerbliche Nutzung im ggst. Bereich langfristig nicht haltbar bzw. nicht gebietstypisch.</p> <p>Rückführung ins Aufschließungsgebiet aufgrund des erforderlichen Nachweises der für den Verwendungszweck geeigneten und vor allem auch rechtlich gesicherten Zufahrt zum Zwecke der Erschließung der künftigen Bauplätze.</p> <p>Anpassung der Bebauungsdichte auf wohngebietstypische 0,2-0,4 statt bisher 0,3-0,5 für die gewerbliche Festlegung zum Zwecke der Wahrung der Ortsüblichkeit zukünftiger Bebauungen mit Ein-/Zweifamilienwohngebäuden.</p>
Ge50	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
Ge51	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
Ge52	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen</p>

	und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
KG 68115 Gschmaier	
Gs1	Rückführung der Sondernutzung ins Freiland (LF) mangels Standortgunst und öffentlichem Interesse. Am Standort liegt keine andere Nutzung als eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Eine gesonderte Widmungsfestlegung ist daher nicht erforderlich.
Gs2	Neufestlegung einer Sondernutzung im Freiland – Reitsport aufgrund der besonderen Standortgunst (Kulmland), der gegebenen Nutzungen und dem öffentlichen Interesse an der Fortführung des bestehenden Vereinswesens außerhalb von Zonen, wo Nutzungskonflikte (insbesondere zu Wohnfunktionen) entstehen können. Es erfolgt die Festlegung eines Ausschlussbereiches (ba) für Gebäude aufgrund der visuellen Wirkung sowie der Nahelage zum Wald und des nach Westen hin abschüssigen Geländes. Die Konzentration von baulichen Anlagen soll hier in Nahelage zu den baulichen Beständen östlich der Straße erfolgen, damit Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden können. Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.
Gs3	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
Gs4	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
Gs5	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland (Grdst. Nr. 624/3). Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes und der tatsächlich gegebenen Erschließungsfunktion für die umliegenden Baulandbereiche. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland. Aufnahme des Teilungsentwurfes in das Planwerk. Aufhebung des bisherigen Aufschließungsgebietes gem. Planwerk (Aufschließungserfordernisse: Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser, Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Fäkalwasser über das dem

	Stand der Technik entsprechende, wasserrechtlich genehmigte Entsorgungssystem, Innere Erschließung durch eine ordnungsgemäß ausgebaut öffentliche Straße, hinreichende Energieversorgung durch elektrischen Strom) aufgrund der nachweislich gegebenen Erfüllung der fehlenden Erfordernisse und Festlegung als vollwertiges Bauland.
Gs6	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
Gs7	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland. Löschung der Sondernutzung im Freiland – Erweiterungsfläche mangels Erforderlichkeit.
Gs8	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
Gs9	Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
Gs10	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland (Hoflage).
Gs11	Erweiterung des Baulandes – Allgemeines Wohngebiet (WA) um bereits bebaute Grundstücksflächen im direkten Anschluss an vorhandene Bebauungen im Bauland zum Zwecke der eindeutigen Abrundung der Siedlungsstruktur im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse sowie der Ordnung der Bebauungen und einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer:innen. Außerdem bietet das Bauland über die Bebauungsdichte eine gewisse Ordnungsmöglichkeit. Flächenmäßig geringfügige Freilandrückführung auf Grdst. Nr. 825 aufgrund der Lage innerhalb des ersichtlich gemachten Emissionskreises.
Gs12	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen

	und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
Gs13	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland (Hoflage).
Gs14	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland (Hoflage).
Gs15	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland (Hoflage).
Gs16	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.
Gs17	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.
Gs18	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.
Gs19	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland in der Hoflage des landwirtschaftlichen Betriebes.
Gs20	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland (Hoflage).
Gs21	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland/Wald.
Gs22	Löschung einer Sondernutzung im Freiland aufgrund der nicht gegebenen Nutzungen bzw. mangelnder Standortgunst und Zuordnung zum umliegenden Freiland.
Gs23	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
Gs24	Festlegung als Auffüllungsgebiet im Freiland (afg). Erweiterung Richtung Osten aufgrund der dortigen Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (geänderte Planungsvoraussetzungen), damit gegebener Eignung für die Aufnahme in das Auffüllungsgebiet sowie Erweiterung Richtung Nordwesten bis zum bestehenden Wohnhaus im Freiland zum Zwecke der siedlungspolitischen Erweiterung aufgrund des bestehenden Siedlungsdruckes, der gegebenen Eignung als Auffüllungsgebiet und visuellen Einheit. Mit der Aufnahme der baulichen Bestände aus dem Freiland in das Auffüllungsgebiet wird die visuelle Einheit des Gebietes einerseits gewahrt und andererseits nach außen hin sogar verstärkt. Dies ist eine der Zielsetzungen eines Auffüllungsgebietes. Ferner erfolgt aufgrund der Festlegung von Gestaltungsvorgaben eine aufeinander abgestimmte Entwicklung des zusammenhängenden Siedlungssplitters. Dafür besteht ein siedlungspolitisches wie öffentliches Interesse.

Gs25	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
Gs26	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
Gs27	<p>Änderung der Baulandkategorie von bisher Industriegebiet in Erholungsgebiet (Konversion) im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse zur Wahrung des Landschaftsbildes und Vermeidung von Immissionen. Der teils historisch anmutende bebaute Bereich soll im Sinne einer sanften touristischen Nutzung im öffentlichen Interesse erhalten bleiben. An der Fortführung einer industriellen Nutzung im ggst. Bereich besteht kein gesteigertes öffentliches Interesse.</p> <p>Festlegung eines nicht bebaubaren Bereiches (NB) aufgrund der prägenden Grünbereiche südlich des Schloss Uhlheim (Ensembleschutz im öffentlichen Interesse) sowie der teilweisen Lage innerhalb des Brunnen-schutzgebietes (WB2).</p>
Gs28	Rückführung von Bauland in Freiland aufgrund der prägenden Freibereiche um das Schloss Uhlheim (Ensembleschutz im öffentlichen Interesse).
Gs29	Rückführung von Bauland in Freiland aufgrund der prägenden Freibereiche um das Schloss Uhlheim (Ensembleschutz im öffentlichen Interesse).
Gs30	<p>Änderung der Baulandkategorie von bisher Industriegebiet in Erholungsgebiet (Konversion) im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse zur Wahrung des Landschaftsbildes und Vermeidung von Immissionen (sh. auch Gs27). Mit der Widmungsänderung soll der bauliche Bestand vor Ort einer neuen, sanften Nutzung zugeführt werden. Der Erhalt liegt im siedlungspolitischen Interesse. Industriebranchen sollen jedenfalls vermieden werden.</p>
KG 68117 Hartensdorf	
H1	Löschung der Sondernutzung im Freiland aufgrund der nicht gegebenen Realisierung, dem mangelndem Umsetzungsinteresse, dem nicht vorhandenen öffentlichen Interesse sowie der mangelnden Standortgunst (Waldfläche).
H2	Flächenmäßig geringfügige Arrondierung des Baulandes – Dorfgebiet zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten aufgrund der gegebenen, dem Bauland zuzuordnenden Nutzung im Nahbereich der Hauptgebäude im siedlungspolitischen Interesse.

H3	Neufestlegung von Bauland für das bebaute Grdst aufgrund der angestrebten Gleichbehandlung innerhalb des Ortsteiles und der im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse liegenden Harmonisierung der Nutzungsarten.
H4	Rücknahme von Bauland und Ausweisung als Freiland aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung (Wiese, Acker) und nicht gegebener Bebauung.
H5	Flächenmäßig geringfügige Arrondierung des Baulandes – Dorfgebiet zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten aufgrund der gegebenen, dem Bauland zuzuordnenden Nutzung im Nahbereich der Hauptgebäude im siedlungspolitischen Interesse; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland. Die Verkehrsflächen verlaufen nicht wie im Kataster dargestellt.
H6	Flächenmäßig geringfügige Arrondierung des Baulandes – Dorfgebiet zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten auf einem Grundstück sowie geringfügige Freilandrückführung; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland. Die Verkehrsflächen verlaufen nicht wie im Kataster dargestellt.
H7	Flächenmäßig geringfügige Arrondierung des Baulandes – Dorfgebiet zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten aufgrund der gegebenen, dem Bauland zuzuordnenden Nutzung im Nahbereich der Hofstelle im siedlungspolitischen Interesse; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland. Die Verkehrsflächen verlaufen nicht wie im Kataster dargestellt.
H8	Flächenmäßig geringfügige Freilandrückführung anhand der aktuell vorliegenden Katastergrenzen der Grundstücke, sodass keine eigenständige Bebauung dieser Fläche möglich ist und eine Baulandfortführung daher nicht erforderlich ist.
H9	Rücknahme von Bauland und Ausweisung als Freiland aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung (Wiese, Acker) und nicht gegebener Bebauung.
H10	Erweiterung des Baulandes auf dem bereits bebauten Grundstück zum Zwecke der Nachverdichtung von innen nach außen im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse. Ferner wird somit eine einheitliche Baulandgrenze Richtung Süden erreicht.
H11	Arrondierung des Baulandes auf den bebauten Grundstücken, sodass jeweils der gesamte Baulandbauplatz dem Grundstück entspricht. Dies dient der Vereinheitlichung und Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen sowie öffentlichen Interesse der Gemeinde bzw. der Baubehörde. Ferner wird damit die Gleichbehandlung sichergestellt. Erweiterung Richtung Westen zum Zwecke der Arrondierung des Be-

	standsbaulandes.
H12	<p>Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p> <p>Arrondierung des Baulandes auf den bebauten Grundstücken, sodass jeweils der gesamte Baulandbauplatz dem Grundstück entspricht. Dies dient der Vereinheitlichung und Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen sowie öffentlichen Interesse der Gemeinde bzw. der Baubehörde. Ferner wird damit die Gleichbehandlung sichergestellt.</p>
H13	<p>Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
KG 68133 Oberrettenbach	
01	<p>Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet aufgrund der dominierenden Wohnfunktion und des Fehlens von Tierhaltungsbetrieben mit entsprechenden Immissionen (Wohngunstlage) im öffentlichen Interesse. Die Fortführung eines Dorfgebietes steht daher nicht weiter im Interesse der Gemeinde, zumal sich aufgrund der Ruhelage auch eine besondere Wohngunst ergibt.</p> <p>Flächenmäßig äußerst geringfügige Baulandrücknahme im Bereich Grdst. Nr. 81 auf Basis der grenzvermessenen Grundstücke im Norden und nicht gegebener selbständiger Bebaubarkeit.</p> <p>Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
02	<p>Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p> <p>Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet aufgrund der dominierenden Wohnfunktion und des Fehlens von Tierhaltungsbetrieben mit entsprechenden Immissionen (Wohngunstlage) im öffentlichen Interesse (sh. auch 01).</p> <p>Flächenmäßig geringfügige Baulanderweiterung auf dem Grdst. Nr. 70/4 bis zur Grundstücksgrenze zur Ordnung der Nutzungsarten innerhalb des Grundstückes (=Bauplatz) im siedlungspolitischen Interesse.</p> <p>Flächenmäßig äußerst geringfügige Baulandrücknahme im Bereich Grdst. Nr. 70/1 sowie 101 auf Basis der grenzvermessenen Grundstücke im Süden bzw. Osten und nicht gegebener selbständiger Bebaubarkeit.</p>
03	<p>Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet aufgrund der dominierenden Wohnfunktion und des Fehlens von Tierhaltungsbetrieben mit entsprechenden Immissionen (Wohngunstlage) im öffentlichen Interesse (sh. auch 01).</p>

04	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
05	<p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,2-0,6 in 0,2-0,4 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, keine dermaßen hohe Bruttogeschoßflächen, dass eine Dichte von 0,6 erforderlich wäre) zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur) im öffentlichen Interesse.</p>
06	<p>Flächenmäßig geringfügige Erweiterung des Baulandes auf dem bereits bebauten Grundstück zum Zwecke der Nachverdichtung von innen nach außen im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse</p>
07	<p>Erweiterung des Baulandes im Anschluss an überwiegend bebauten Grundstücke aufgrund des bestehenden Siedlungsdruckes zur Schaffung weiterer Möglichkeiten zur Bebauung mit Sicherstellung der Entwicklung von innen nach außen und entlang vorhandener Strukturen, auch zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im öffentlichen Interesse.</p>
08	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland bzw. Zuordnung zum umliegenden Bauland für Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Änderung der Bebauungsdichte von 0,2–0,6 in 0,2–0,4 aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur, sh. auch 05) im öffentlichen Interesse.</p>
09	<p>Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.</p>
010	<p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.</p>
011	<p>Geringfügige Arrondierung des Baulandes bis zur Grundstücksgrenze zur Sicherstellung einer widmungskonformen Nutzbarkeit und zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im öffentlichen Interesse.</p>
012	<p>Erweiterung des Baulandes zum Zwecke der Verdichtungsmöglichkeit der vorhandenen Nutzungen im siedlungspolitischen Interesse und zur Ordnung einer Bebauung über die festgelegte Bebauungsdichte im Bauland.</p>
013	<p>Erweiterung des Baulandes zum Zwecke der Verdichtungsmöglichkeit der vorhandenen Nutzungen im siedlungspolitischen Interesse und zur Ordnung einer Bebauung über die festgelegte Bebauungsdichte im Bauland.</p> <p>Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen</p>

	und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
014	Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
015	Erweiterung des Baulandes zum Zwecke der Verdichtungsmöglichkeit zwei weiterer Bauplätze als Lückenfüllung bis zum Bestand im Freiland im nördlichen Anschluss im siedlungspolitischen Interesse und zur Ordnung einer Bebauung über die festgelegte Bebauungsdichte im Bauland.
016	Änderung der Baulandkategorie von bisher Allgemeinem Wohngebiet in Dorfgebiet aufgrund der räumlichen Nahelage zu landwirtschaftlichen Nutzungen und daraus ableitbarer Immissionen zum Zwecke der Hintanhaltung von Nutzungskonflikten im öffentlichen Interesse.
017	Rückführung von Bauland in Freiland mangels gegebener, eigenständiger Bebaubarkeit außerhalb der Land- und Forstwirtschaft.
018	Anpassung der Bebauungsdichte auf gebietstypische 0,2-0,4 statt 0,2-0,6 zum Zwecke der Wahrung der Ortsüblichkeit (Kubaturen mit Freiflächen auf großen Grundstücksflächen) zukünftiger Bebauungen im öffentlichen Interesse.
019	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.
020	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.
021	Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
022	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland (kein klarer Beginn und kein klares Ende der bisher festgelegten Verkehrsfläche).
023	Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
024	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
025	Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten

	ten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
026	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland.
027	Löschung der Sondernutzung im Freiland und Zuordnung zum Bauland – Industriegebiet 1 aufgrund der Vereinheitlichung der Nutzungsarten auf einem Grundstück (=Bauplatz) im öffentlichen Interesse. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
028	Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
029	Erweiterung des Baulandes zum Zwecke der Verdichtungsmöglichkeit des Siedlungsbestandes um 6 weitere Bauplätze (im Gemeindeeigentum liegend, Kanal, Wasser und Strom in Bearbeitung) als Ergänzung und Abrundung des Bestandes im nördlichen Anschluss der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Verkehrsfläche im siedlungspolitischen Interesse. Der Bereich der Änderung VF lfd. Nr. 0.06 ist bereits vollständig bebaut, womit eine Entwicklung von innen nach außen sichergestellt ist und gleichzeitig der bestehende Siedlungsdruck in dieser Wohngunstlage außerhalb von Immissionsbelastungen nachgewiesen werden kann. Festlegung einer Verkehrsfläche auf Basis des Katasterstandes und zur Schaffung einer verkehrsmäßigen Erschließung der neu geschaffenen Bauplätze.
030	Flächenmäßig geringfügige Arrondierung des Dorfgebietes innerhalb der Hoflage im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
031	Flächenmäßig geringfügige Arrondierung des Dorfgebietes innerhalb der Hoflage im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland. Löschung einer Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland (Hoflage).
032	Rückführung der Baulandfestlegung in Freiland aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlich dominierten Nutzung iSd § 33 (4) StROG 2010. Eine Baulandfestlegung kann hier die Entwicklung des Tierhaltungsbetriebes nur behindern. Flächenmäßig geringfügige Arrondierung des Dorfgebietes aufgrund einer Neuvermessung Grdst. Nr. 735/5.

033	Flächenmäßig geringfügige Arrondierung des Dorfgebietes innerhalb der Hoflage im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
034	Erweiterung des Baulandes zum Zwecke der Verdichtungsmöglichkeit weiterer Bauplätze als Ergänzung und Abrundung des Bestandes im nördlichen Anschluss der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Verkehrsfläche im siedlungspolitischen Interesse (Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet lfd. Nr. 01).
035	Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis des Katasterstandes. Nutzungskonforme Erweiterung der Verkehrsflächen; im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland. Löschung der bisher festgelegten Sondernutzung im Freiland – Sport mangels tatsächlicher Verwendung bzw. nicht gegebener Standorteignung und mangelndem öffentlichen Interesse.

Tabelle 7 - Differenzliste

3 Umweltprüfung

Gem. § 4 (1) StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen eine Umweltprüfung (Strategische Umweltprüfung gemäß SUP-Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates, Richtlinie 2001/42/EG) durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, wenn die Planungen und Programme geeignet sind, Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des UVP-G 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder geeignet ist, Europaschutzgebiete nach dem Stmk. Naturschutzgesetz 2017 erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind („Abschichtung“ gemäß § 4 Abs. 3 Z. 1 StROG 2010), wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen (kleine Gebiete) handelt oder die Eigenart und der Charakter unverändert bleiben.

Bei der Flächenwidmung als Industriegebiet 2 zur Errichtung und wesentlichen Änderung von Seveso-Betrieben sind jedenfalls erhebliche Umweltauswirkungen voraussichtlich zu erwarten und ist die Widmung bzw. Widmungsänderung gem. § 4 (1a) StROG 2010 einer verpflichtenden Umweltprüfung zu unterziehen.

Es wurde im Auftrag der Stmk. Landesregierung von freiland Umweltconsulting der „Leitfaden SUP in der Örtlichen Raumplanung Steiermark“ (2. Auflage, Stand: 04/2011) herausgegeben. Konkret ist keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen, wenn mindestens eines der festgelegten Ausschlusskriterien (Prüfschritte 1 und 2) erfüllt werden kann und wenn die Planung nicht geeignet ist, Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des UVP-G 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder geeignet ist, Europaschutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Da im Verfahren der Neuerstellung (Revision) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 1.00 eine strategische Umweltprüfung (Prüfschritte 1 und 2 hinsichtlich Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden) erfolgte und die Flächenwidmungsplan-Inhalte den Bestimmungen des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 1.00 entsprechen, trifft als Ausschlusskriterium die Abschichtung (Prüfschritt 1) zu. Für den Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 ist somit keine gesonderte Umweltprüfung mehr durchzuführen, da aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4 Anhang

- 4.1 Differenzplan, GZ: 090FR17
- 4.2 Deckplan Immissionen, GZ: 090FR17
- 4.3 Baulandflächenbilanz und Baulandflächenbilanzplan, GZ: 090FR17
- 4.4 Liste der landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztierhaltung
- 4.5 Bestandsaufnahme (im pdf)
- 4.6 Plandarstellungen zur 20 %-Berechnung gem. REPRO Oststeiermark
- 4.7 Berechnungen freie Schallausbreitung für Landesstraßen

gesondert:

- Flächenwidmungsplan (Planwerk) Nr. 1.00 im M 1:5.000, GZ: 090FR17
- Bebauungsplanzonierung, GZ: 090FR17
- AFG Gschmaier – Bebauungsgrundlagen, GZ: 090FR17

Differenzplan, GZ: 090FR17

Deckplan Immissionen, GZ: 090FR17

Baulandflächenbilanz und Baulandflächenbilanzplan, GZ: 090FR17

Liste der landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztierhaltung

Bestandsaufnahme (im pdf)

Plandarstellungen zur 20 %-Berechnung gem. REPRO Oststeiermark

Berechnungen freie Schallausbreitung für Landesstraßen