Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal

Flächenwidmungsplan Nr. 6.00



Auflagebeschluss: 18.05.2026

Öffentliche Auflagefrist von: 22.06.2026 bis 15.09.2026

e-mail: office@pumpernig.at
Plant RAUMüberGREIFEND



Pumpernig & Partner

WORTLAUT ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6.00

der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal

– ÖFFENTLICHE AUFLAGE –

Stand: 04.05.2026

Verfasserin: Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung Raumordnung
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9

GZ: 076FR24

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Wortlaut zum 6. Flächenwidmungsplan

Verordnung 1

§ 1 Bestandteile | Verfasserin 1

§ 2 Abgrenzung der Nutzungsarten 1

§ 3 Bauland 1

§ 4 Verkehrsflächen 5

§ 5 Freiland 6

§ 6 räumlich überlagernde und/oder zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete. 13

§ 7 Bebauungsplanzonierung 13

§ 8 Festlegungen zur Bebauung und Freiraumgestaltung, Höhenentwicklung, zu nicht bebaubaren Flächen und Regelungen zu Geländeveränderungen 19

§ 9 Beschränkungszonen für Zweitwohnsitze 20

§ 10 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik 20

§ 11 Inkrafttreten | Außerkrafttreten 25

Verfahrensblatt 26

Verfasserin:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
ao	außerordentliche (Revision) beim LVwG
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBl. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
BLZO	Bebauungsplanzonierung(-splan)
bzw.	beziehungsweise
DKM	digitale Katastermappe
ehem.	ehemalig(e)
EPRO	Entwicklungsprogramm
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
gelt.	geltend
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
idHv	in der Höhe von
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
LVwG	Landesverwaltungsgericht (Steiermark)
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
PV/PVA	Photovoltaik/Photovoltaikanlage
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
RLB	Räumliches Leitbild
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Entwicklungsprogramm zum Sachbereich/Sachprogramm
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (Steiermark)
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
u.dgl.	und dergleichen
vd	vertreten durch
vgl.	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

VERORDNUNG DER MARKTGEMEINDE ST. NIKOLAI IM SAUSAL

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6.00

VERORDNUNG

DES GEMEINDERATES DER MARKTGEMEINDE ST. NIKOLAI IM SAUSAL VOM 18.05.2026 ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 6.00. AUFGRUND DER §§ 25 U. 38 (6) STROG 2010, LGBL. NR. 49/2010 IDF LGBL. 20/2026. DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE FINDET IN DER ZEIT VON 22.06.2026 BIS 15.09.2026 STATT.

§ 1
BESTANDTEILE | VERFASSERIN

Der Flächenwidmungsplan Nr. 6.00, verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH mit der GZ: 076FR24 vom 04.05.2026, besteht aus dem Wortlaut und folgenden planlichen Darstellungen (Planwerke):

- Flächenwidmungsplan (GZ: 076FR24, Stand: 04.05.2026)
- Bebauungsplanzonierungsplan (GZ: 076FR24, Stand: 04.05.2026)
- Bebauungsgrundlagen AFG (GZ: 076FR24, Stand: 04.05.2026)
- Rechtsverbindliche Deckpläne „Beschränkungszone für Zweitwohnsitze“ und „Beschränkungen Immissionen“ (076FR24, Stand: 04.05.2026)

§ 2
ABGRENZUNG DER NUTZUNGSARTEN
(§ 26 StROG 2010)

Sofern sich die Abgrenzungen nicht mit den Grundstücksgrenzen in der Plangrundlage decken oder abgeleitet werden können, ist das Planwerk kotiert.

§ 3
BAULAND
(§ 29 StROG 2010)

(1) <u>VOLLWERTIGES BAULAND</u>

Vollwertiges Bauland umfasst alle planmäßig dargestellten Bauland-Flächen, die nicht als Aufschließungsgebiete oder Sanierungsgebiete festgelegt sind.

(2) AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE

Z.1 Aufschließungserfordernisse

a) ÄÄ - Herstellung der äußeren Erschließung (äußere Verkehrserschließung – Nachweis ausreichend dimensionierte, rechtlich gesicherte, leistungsfähige Zufahrt; Kanal; Wasser; Strom)
b) IE - Herstellung der inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom)
c) OW - Herstellung einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
d) LÄ - Lärmfreistellung für die jeweilige Nutzung (Gebäude und wesentliche Freiflächen) unter Anführung der Lärmquellen.
e) RU - Nachweis der Standfestigkeit/Tragfähigkeit/Unbedenklichkeit des Untergrundes.
f) TH - Tierhaltung: Nachweis keiner unzumutbaren Belästigung durch Geruch aus der Tierhaltung innerhalb der Geruchszone für die jeweilige Nutzung.
g) HW - Hochwasser-/Gefahrenfreistellung des Bauplatzes (Gebäude und wesentliche Freiflächen)

Z.2 Öffentliche Interessen, die der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehen oder allenfalls auch als Vorfrage für die Bebauungsplanung zählen:

a) PA - Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches.
b) VA - Ertüchtigung / Nachweis der Leistungsfähigkeit der äußeren Verkehrsanbindung außerhalb des Aufschließungsgebietes.
c) IF - Ertüchtigung / Nachweis der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom, Oberflächenentwässerung u.dgl.) außerhalb des Aufschließungsgebietes.
d) DU - Durchwegung; verkehrswirksame, öffentlich nutzbare Durchwegung eines Gebietes zur weiteren Verbindung und Anbindung an bestehende Verkehrswege.
e) ZO - Zonierung (räumlich/ zeitlich, Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen).
f) OL - Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG).
g) WA - Öffentliches Interesse an einer Baulandfestlegung bei Waldflächen.

Hinweise:

- *Die konkret erforderlichen Maßnahmen sind baugebietsbezogen zu definieren.*
- *Unter § 7 Bebauungsplanzonierung dieser Verordnung sind alle erforderlichen Bebauungspläne erfasst.*

Z.3 Als Aufschließungsgebiete werden folgende Flächen gem. Planwerk festgelegt

lfde. Nr. ASG	Such-grund-stück	Gesamt-fläche (m²) gem. GIS-Aus-wertung[1]	Bau-ge-biet gem. Plan	Aufschließungserfordernisse (ASE)							öffentliche/ siedlungspolitische Interessen							Planungs-instrument (*BBPL liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde*)	Nachweise liegen im Zu-ständigkeits-bereich der Werber:innen
				ÄA	IE	OW	LÄ	RU	TH	HW	PA	VA	IF	DU	ZO	OL	WA		
KG 66111 Flamberg																			
F1	610/3	3.360	DO		x	x					x					x		x	x
F2	392	2.238	DO		x	x		x			x								x
F3	428/3	1.888	DO	x	x	x													x
F4	501/3	1.223	WA	x	x	x													x
F5	524/1	2.995	WA		x	x					x								x
KG 66120 Grötsch																			
G1	898/1	1.916	WA		x	x					x								x
G2	784/24	1.996	DO		x	x	x		x									BBPL B1a	x
KG 66134 Lamperstätten																			
L1	577	15.222	GG	x	x	x												BBPL B7.1a x	x
L2	112	13.109	WA		x	x					x					x		x	x
L3	145	10.865	WA		x	x					x					x		x	x
L4	260/2	5.113	WA	x	x	x					x					x		x	x
L5	170	18.988	WA	x	x	x					x			x	x	x		x	x
L6	218	4.131	WA	x	x	x					x			x		x		x	x
L7	182/3	2.243	WA	x	x	x													x
KG 66144 Mitteregg																			
M1	16/1	2.440	WA		x	x					x								x

[1] *Flächenangabe ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.*

lfde. Nr. ASG	Such-grund-stück	Gesamt-fläche (m²) gem. GIS-Aus-wertung[2]	Bau-ge-biet gem. Plan	Aufschließungserfordernisse (ASE)							öffentliche/ siedlungspolitische Interessen							Planungs-instrument (BBPL liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde)	Nachweise liegen im Zu-ständigkeits-bereich der Werber:innen
				ÄA	IE	OW	LÄ	RU	TH	HW	PA	VA	IF	DU	ZO	OL	WA		
KG 66155 Oberjahring																			
O1	446	4.066	WA	x	x	x					x					x		x	x
O2	436/1	7.542	WA	x	x	x					x					x		x	x
O3	53	2.836	WA	x	x	x					x								x
O4	30	1.885	DO	x	x	x													x
KG 66167 Sankt Nikolai im Sausal																			
S1	638	14.014	WA	x	x	x		x			x			x	x	x		x	x
S2	640/1	7.612	WA	x	x	x	x				x			x		x		x	x
S3	569/1	4.489	WA	x	x	x			x		x					x		x	x
S4	557	2.132	WA		x	x					x								x
S5	542/1	3.003	WA	x	x	x	x				x					x		x	x
S6	494/3	6.058	WA	x	x	x	x		x		x					x		x	x
S7	606/2	8.968	WA	x	x	x	x				x					x		x	x
S8	371/1	779	WA	x	x	x	x												x
S9	389/1	2.330	WA	x	x	x	x				x								x
S10	184	6.871	DO		x	x					x					x		x	x
S11	585/2	4.876	KG		x	x					x					x		x	x
KG 66185 Unterjahring																			
U1	101/1	5.853	GG	x	x	x					x							x	x
U2	213/2	2.859	WA		x	x					x								x
U3	231/2	2.466	DO		x	x					x								x

Tabelle 1 – Aufschließungsgebiete gem. Planwerk zum FWP Nr. 6.00

[2] *Flächenangabe ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.*

(3) SANIERUNGSGEBIETE

Als Sanierungsgebiete werden als Bauland ausgewiesene bebaute Gebiete einschließlich kleinflächig unbebauter Bereiche (bis ca. 1.000 m²) gem. Planwerk festgelegt, in denen unter „pauschaler" Anführung der Quellen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

Z.1 Sanierungsgebiete Immissionen (Lärm, Luft, Geruch u.dgl.)

Als Sanierungsgebiet Lärm wird jenes planmäßig dargestellte Gebiet angesprochen, dass aufgrund der räumlichen Nahelage zu Landesstraßen Immissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt ist.

Als Sanierungsgebiet Geruch wird jenes Gebiet angesprochen, dass innerhalb von Immissionen aus Tierhaltungsbetrieben liegt und gem. § 27 (5) StROG 2010 nicht vollwertig ist.

Z.2 Sanierungsgebiete Naturgefahren (Gewässer, Rutschungen, Erschütterungen u.dgl.)

Als Sanierungsgebiet Naturgefahren wird jenes planmäßig dargestellte Gebiet angesprochen, dass aufgrund der räumlichen Nahelage innerhalb von Hochwasserabflussbereichen (30-/100-jährlich) Gefährdungen ausgesetzt.

Neufestlegung des Sanierungsgebietes: Als Sanierungszeitraum wird eine Frist von 15 Jahren festgelegt. Die Zuständigkeit zur Beseitigung des Mangels liegt nicht im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

Fortführung des Sanierungsgebietes: Der Sanierungszeitraum wird um weitere 15 Jahre verlängert

(4) Die mit dem zwischenzeitlichen Änderungsverfahren, VF lfde. Nr. 5.19, GZ: 151FK25 bisher festgelegte Vorbehaltsfläche Spiel-Sportplatz im Allgemeinen Wohngebiet wird aufgehoben.

§ 4
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 32 StROG 2010)

Über die im Plan dargestellten Verkehrsflächen hinaus werden Flächen von Bundes- und Landesstraßen sowie Eisenbahnen als Verkehrsflächen festgelegt.

§ 5
FREILAND
(§ 33 StROG 2010)

(1) Über die im Plan festgelegten werden nachstehende **Sondernutzungen im Freiland** über die Plandarstellung hinaus näher definiert (u.a. Ausschluss/Einschränkungen baulicher Anlagen, Zweckbestimmungen):

Suchgrund-stück Nr.	Katastral-gemeinde	Sondernutzung im Freiland	Einschränkungen
323	66185 Unterjahring	Abfallbeseitigungs- u. Reinigungsanlagen (ara)	Teilfl. Ausschluss bauliche Anlagen (ba), die ein Abflusshindernis darstellen
215/3	66167 St. Nikolai im Sausal	Abfallwirtschafts-/Sammelzentrum (asz)	Teilfl. Ausschluss bauliche Anlagen (ba), die ein Abflusshindernis darstellen
399/2	66167 St. Nikolai im Sausal	Ballsport (bsp)	Teilfl. Ausschluss bauliche Anlagen (ba), die ein Abflusshindernis darstellen
399/1	66167 St. Nikolai im Sausal	Reitsport (rsp)	Teilfl. Ausschluss bauliche Anlagen (ba), die ein Abflusshindernis darstellen

Tabelle 2 – SF mit besonderer Einschränkung

(2) <u>AUFFÜLLUNGSGEBIETE IM FREILAND - BEBAUUNGSGRUNDLAGEN</u>

Gemäß den Vorgaben des § 33 (3) Z.2 StROG 2010 werden nachfolgende Auffüllungsgebiete im Freiland (afg) im FWP Nr. 6.0 festgelegt bzw. fortgeführt.

1. Auffüllungsgebiet im Freiland	Such-Grundstück Nr.
KG 66120 Grötsch	
afg „Spitzerberg“ *Rechtsgrundlage: FWP-Änd. 5.03*	627

Tabelle 3 – AFG „Spitzerberg“ im Freiland

Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche

a) Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig. Garagen müssen iVm dem Wohngebäude innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien errichtet werden.
b) Nebengebäude, Carport und Schutzdächer sind auch außerhalb der Baugrenzlinien innerhalb des Auffüllungsgebietes zulässig.

Z.2 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird für die Wohngebäude ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl

a) Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude[3] wird mit 10,0 m festgelegt[3].
b) Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoß und einem Dachgeschoß (K+1+D) mit einem Kniestock von max. 1,25 m festgelegt.

Z.4 Dachform[4]/Solar-/Photovoltaikanlagen

a) Als ausschließlich zulässige Dachform wird das Satteldach festgelegt. Die Errichtung von Seitengiebeln und Gaupen ist zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Bauteile dürfen alternativ auch Flachdächer erhalten.
b) Die einzuhaltende Dachneigung wird mit 35° bis 45° festgelegt.
c) Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich kleinteilige unglasierte, nicht glänzende Beton- und Tonziegel.
d) Die ausschließlich zulässigen Farben der Dacheindeckung werden mit grauen, roten oder rotbraunen Farbtönen festgelegt.
e) Die Errichtung von Solarenergieanlagen ist nur bei Integration in die Dachlandschaft (dachhautparallel, ohne Aufständerung) zulässig. Eine Freiflächenaufstellung ist unzulässig.

Z.5 Fassadengestaltung

a) Die Fassadengestaltung ist ausschließlich als Putzfassade[5] in hellen Erd- und Naturtönen zulässig.
b) Eine Holzverkleidung des Dachgeschoßes und Teilen der Fassade in brauner Farbgebung oder natur ist zulässig.

Z.6 Geländeveränderungen/Steinschlichtungen

a) Geländeveränderungen sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

---

[3] *Gem. § 4 Z.31 BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.*

[4] *Rechtlich konsentiere Bestände bleiben unberührt.*

[5] *Um eine visuelle Einheit zu gewährleisten, wird die Verwendung von Signalfarben ausgeschlossen (insbesondere feuerwehrrot, froschgrün). In Bezug auf eine verträgliche Fernwirkung sind naturfarbene Töne (insbesondere schiefergrau, ocker) geeignet.*

b) Die Errichtung von Steinschlichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper zulässig.
c) Es ist ein bodenmechanisches Gutachten zur Beurteilung der Standfestigkeit des Untergrundes sowie der Nachweis der schadlosen Verbringung aller anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwässer zu erbringen.

Z.7 Einfriedungen/ Bepflanzungen

a) Einfriedungen sind nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Holzlattenzaun) mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
b) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Auffüllungsgebietes verpflichtend mit standortgerechten und klimafitten Gewächsen durchzuführen (Verzicht auf Nadelgehölze, Thujen, invasive Pflanzen (Neophyten)).

2. Auffüllungsgebiet im Freiland	Such-Grundstück Nr.
KG 66144 Mitteregg	
afg „Mitteregg“ *Rechtsgrundlage: FWP-Änd. 5.06*	688

Tabelle 4 – AFG „Mitteregg“ im Freiland

Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche

a) Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig. Garagen müssen iVm dem Wohngebäude innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien errichtet werden.
b) Nebengebäude, Carport und Schutzdächer sind auch außerhalb der Baugrenzlinien innerhalb des Auffüllungsgebietes zulässig.

Z.2 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird für die Wohngebäude ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl

a) Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude[6] wird mit 10,0 m festgelegt[6].
b)
c) Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoß und einem Dachgeschoß (K+1+D) mit einem Kniestock von max. 1,25 m festgelegt.

[6] *Gem. § 4 Z.31 BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.*

Z.4 Dachform[7]/Solar-/Photovoltaikanlagen

a) Als ausschließlich zulässige Dachform wird das Satteldach festgelegt. Die Errichtung von Seitengiebeln und Gaupen ist zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Bauteile dürfen alternativ auch Flachdächer erhalten.
b) Die einzuhaltende Dachneigung wird mit 35° bis 45° festgelegt.
c) Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich kleinteilige unglasierte, nicht glänzende Beton- und Tonziegel.
d) Die ausschließlich zulässigen Farben der Dacheindeckung werden mit grauen, roten oder rotbraunen Farbtönen festgelegt.
e) Die Errichtung von Solarenergieanlagen ist nur bei Integration in die Dachlandschaft (dachhautparallel, ohne Aufständerung) zulässig. Eine Freiflächenaufstellung ist unzulässig.

Z.5 Fassadengestaltung

a) Die Fassadengestaltung ist ausschließlich als Putzfassade[8] in hellen Erd- und Naturtönen zulässig.
b) Eine Holzverkleidung des Dachgeschoßes und Teilen der Fassade in brauner Farbgebung oder natur ist zulässig.

Z.6 Geländeveränderungen/Steinschlichtungen

a) Geländeveränderungen sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig.
b) Die Errichtung von Steinschlichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper zulässig.
c) Es ist ein bodenmechanisches Gutachten zur Beurteilung der Standfestigkeit des Untergrundes sowie der Nachweis der schadlosen Verbringung aller anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwässer zu erbringen.

Z.7 Einfriedungen/ Bepflanzungen

a) Einfriedungen sind nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Holzlattenzaun) mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
b) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Auffüllungsgebietes verpflichtend mit standortgerechten und klimafitten Gewächsen durchzuführen (Verzicht auf Nadelgehölze, Thujen, invasive Pflanzen (Neophyten)).

[7] *Rechtlich konsentiere Bestände bleiben unberührt.*

[8] *Um eine visuelle Einheit zu gewährleisten, wird die Verwendung von Signalfarben ausgeschlossen (insbesondere feuerwehrrot, froschgrün). In Bezug auf eine verträgliche Fernwirkung sind naturfarbene Töne (insbesondere schiefergrau, ocker) geeignet.*

3. Auffüllungsgebiet im Freiland	Such-Grundstück Nr.
KG 66159 Petzles	
afg „Petzlesweg“	169

Tabelle 5 – AFG „Petzlesweg“ im Freiland

Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche

a) Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig. Garagen müssen iVm dem Wohngebäude innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien errichtet werden.
b) Nebengebäude, Carport und Schutzdächer sind auch außerhalb der Baugrenzlinien innerhalb des Auffüllungsgebietes zulässig.

Z.2 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird für die Wohngebäude ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl

a) Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude[9] wird mit 10,0 m festgelegt.
b) Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoß und einem Dachgeschoß (K+1+D) festgelegt.

Z.4 Dachform[10]/Solar-/Photovoltaikanlagen

a) Als ausschließlich zulässige Dachform wird das Satteldach festgelegt. Die Errichtung von Seitengiebeln und Gaupen ist zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Bauteile dürfen alternativ auch Flachdächer erhalten.
b) Die einzuhaltende Dachneigung wird mit 35° bis 45° festgelegt.
c) Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich kleinteilige unglasierte, nicht glänzende Beton- und Tonziegel.
d) Die ausschließlich zulässigen Farben der Dacheindeckung werden mit grauen, roten oder rotbraunen Farbtönen festgelegt.
e) Die Errichtung von Solarenergieanlagen ist nur bei Integration in die Dachlandschaft (dachhautparallel, ohne Aufständerung) zulässig. Eine Freiflächenaufstellung ist unzulässig.

Z.5 Fassadengestaltung

a) Die Fassadengestaltung ist ausschließlich als Putzfassade[11] in hellen Erd- und Naturtönen zulässig.
b) Eine Holzverkleidung des Dachgeschoßes und Teilen der Fassade in brauner Farbgebung oder natur ist zulässig.

---

9 *Gem. § 4 Z.31 BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.*

10 *Rechtlich konsentiere Bestände bleiben unberührt.*

11 *Um eine visuelle Einheit zu gewährleisten, wird die Verwendung von Signalfarben ausgeschlossen (insbesondere feuerwehrrot, froschgrün). In Bezug auf eine verträgliche Fernwirkung sind naturfarbene Töne (insbesondere schiefergrau, ocker) geeignet.*

Z.6 Geländeveränderungen/Steinschlichtungen

a) Geländeveränderungen sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig.
b) Die Errichtung von Steinschlichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper zulässig.
c) Es ist ein bodenmechanisches Gutachten zur Beurteilung der Standfestigkeit des Untergrundes sowie der Nachweis der schadlosen Verbringung aller anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwässer zu erbringen.

Z.7 Einfriedungen/ Bepflanzungen

a) Einfriedungen sind nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Holzlattenzaun) mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
b) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Auffüllungsgebietes verpflichtend mit standortgerechten und klimafitten Gewächsen durchzuführen (Verzicht auf Nadelgehölze, Thujen, invasive Pflanzen (Neophyten)).

4. Auffüllungsgebiet im Freiland	Such-Grundstück Nr.
KG 66159 Petzles	
afg „Rauchegg“	658

Tabelle 6 – AFG „Rauchegg“ im Freiland

Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche

a) Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig. Garagen müssen iVm dem Wohngebäude innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien errichtet werden.
b) Nebengebäude, Carport und Schutzdächer sind auch außerhalb der Baugrenzlinien innerhalb des Auffüllungsgebietes zulässig.

Z.2 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird für die Wohngebäude ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl

a) Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude[12] wird mit 10,0 m festgelegt.
b) Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoß und einem Dachgeschoß (K+1+D) mit einem Kniestock von max. 1,25 m festgelegt.

[12] *Gem. § 4 Z.31 BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.*

Z.4 Dachform[13]/Solar-/Photovoltaikanlagen

a) Als ausschließlich zulässige Dachform wird das Satteldach festgelegt. Die Errichtung von Seitengiebeln und Gaupen ist zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Bauteile dürfen alternativ auch Flachdächer erhalten.
b) Die einzuhaltende Dachneigung wird mit 20° bis 47° festgelegt.
c) Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich kleinteilige unglasierte, nicht glänzende Beton- und Tonziegel.
d) Die ausschließlich zulässigen Farben der Dacheindeckung werden mit grauen, roten oder rotbraunen Farbtönen festgelegt.
e) Die Errichtung von Solarenergieanlagen ist nur bei Integration in die Dachlandschaft (dachhautparallel, ohne Aufständerung) zulässig. Eine Freiflächenaufstellung ist unzulässig.

Z.5 Fassadengestaltung

a) Die Fassadengestaltung ist ausschließlich als Putzfassade[14] in hellen Erd- und Naturtönen zulässig.
b) Eine Holzverkleidung des Dachgeschoßes und Teilen der Fassade in brauner Farbgebung oder natur ist zulässig.

Z.6 Geländeveränderungen/Steinschlichtungen

a) Geländeveränderungen sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig.
b) Die Errichtung von Steinschlichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten zulässig.
c) Es ist ein bodenmechanisches Gutachten zur Beurteilung der Standfestigkeit des Untergrundes sowie der Nachweis der schadlosen Verbringung aller anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwässer zu erbringen.

Z.7 Einfriedungen/ Bepflanzungen

a) Einfriedungen sind nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Holzlattenzaun) mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
b) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Auffüllungsgebietes verpflichtend mit standortgerechten und klimafitten Gewächsen durchzuführen (Verzicht auf Nadelgehölze, Thujen, invasive Pflanzen (Neophyten)).

[13] *Rechtlich konsentiere Bestände bleiben unberührt.*
[14] *Um eine visuelle Einheit zu gewährleisten, wird die Verwendung von Signalfarben ausgeschlossen (insbesondere feuerwehrrot, froschgrün). In Bezug auf eine verträgliche Fernwirkung sind naturfarbene Töne (insbesondere schiefergrau, ocker) geeignet.*

§ 6
RÄUMLICH ÜBERLAGERNDE UND/ODER ZEITLICH AUFEINANDER FOLGENDE NUTZUNGEN UND BAUGEBIETE
(§ 26 (2) StROG 2010)

Such-Grundstück Nr.	Geltende Nutzung	Nachfolgenutzung nach Nachweis der Eintrittsbedingung	Eintrittsbedingung
KG 66111 Flamberg			
115	LF	EH (0,2 – 0,5)	Entlassung aus dem Forstzwang und Kenntnisnahme durch den Gemeinderat
KG 66159 Petzles			
817/2	LF	EH (0,2 – 0,6)	Entlassung aus dem Forstzwang und Kenntnisnahme durch den Gemeinderat
KG 66155 Oberjahring			
486	LF	WA (0,2 – 0,4)	Entlassung aus dem Forstzwang und Kenntnisnahme durch den Gemeinderat

Tabelle 7 - Eintrittsbedingungen

§ 7
BEBAUUNGSPLANZONIERUNG
(§ 26 (4) StROG 2010)

(1) Für nachstehende Flächen sind Bebauungspläne zu erstellen.

Nr.	ASG	Ausweisung	dzt. Bezeichnung	Suchgrundstück	Festlegungen gemäß § 26 (4), 3. u. 4.Satz StROG 2010
KG 66111 Flamberg					
BF 1	F1	DO		610/3	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z.1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				

KG 66134 Lamperstätten					
BL 1	L1	GG		70	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010) in Übereinstimmung mit den Festlegungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes. Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche, Hintanhaltung von Nutzungskonflikten (angrenzendes Dorfgebiet)				
BL 2	L2	WA		120	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung in Siedlungsrandlage. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Berücksichtigung Stromleitungen bzw. Trafostation				
BL 3	L3	WA		145	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				
BL 4	L5	WA		167	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				

BL 5	L4	WA		260/2	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				
BL 6	L6	WA		218	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				
KG 66155 Oberjahring					
BO 1		WA		486	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung in Siedlungsrandlage. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur angrenzenden Waldfläche Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				
BO 2	01	WA		446	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Berücksichtigung der Hochspannungsfreileitung Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks				

BO 3	02 u. 03	WA		436/1	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung in Siedlungsrandlage. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				
KG 66159 Petzles					
BP 1		EH		829	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen touristisch geprägten Bebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				
KG 66167 St. Nikolai im Sausal					
BS 1	S1	WA		636	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung in Siedlungsrandlage. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				
BS 2	S2	WA		641/2	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung in Siedlungsrandlage. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				

	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche Hintanhaltung von Nutzungskonflikten (angrenzendes Gewerbegebiet)				
BS 3	S3	WA		569/1	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung in Siedlungsrandlage. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche Hintanhaltung von Nutzungskonflikten (angrenzendes Dorfgebiet - Selbstversorger)				
BS 4	S11	KG		585/2	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, dichten Bebauung in Zentrumslage. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Hintanhaltung von Nutzungskonflikten (angrenzendes Wohngebiet im Südwesten)				
BS 5	S4	WA		542/1	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung in Siedlungsrandlage. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Berücksichtigung der Lärmsituation (Nahelage Landesstraße)				
BS 6	S5	WA		500/1	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung in Siedlungsrandlage. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				

	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche Berücksichtigung der Lärmsituation (Nahelage Landesstraße) sowie Immissionen aus der Nutztierhaltung (Nahelage landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb)				
BS 7	S6	WA		600	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche Äußere Anbindung (Landesstraße) Berücksichtigung der Hochspannungsfreileitung Berücksichtigung der Lärmsituation (Nahelage Landesstraße)				
BS 8	S10	DO		184	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Erhalt der gebietstypischen landwirtschaftlich geprägten Bebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche				
KG 66185 Unterjahring					
BU 1	U1	GG		101/1	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis § 3 (2) Z1 „öffentliche Interessen“				
	Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Einhaltung der Abstandsregelungen zur angrenzenden Landesstraße Übereinstimmung mit Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Verkehrliche Erschließung aller zu bebauenden Bereiche Hintanhaltung von Nutzungskonflikten (angrenzendes Wohngebiet)				

Tabelle 8 – zu erstellende Bebauungspläne

(2) Bestehende Bebauungsrichtlinien sind im Anlassfall als Bebauungspläne fortzuführen.

§ 8
FESTLEGUNGEN ZUR BEBAUUNG UND FREIRAUMGESTALTUNG, HÖHENENTWICKLUNG, ZU NICHT BEBAUBAREN FLÄCHEN UND REGELUNGEN ZU GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
(§ 26 (2) und § 30 (1) Z.9 StROG 2010)

Lfde. Nr.	Suchgrundstück Nr., KG	Festlegungen
1	432, KG 66189 Waldschach	Festlegungen gem. § 26 (2) StROG 2010 *(vgl. FWP 5.01 „AFG Bedek“)* Z.1 Zulässig sind Wohnbebauungen und die zugehörigen Nebengebäude Z.2 offene Bebauungsweise Z.3 Bebauungsgrad von 0,1 bis 0,3 Z.4 Maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude: 10 m Z.5 Maximal 2 oberirdische Geschoße Z.6 Ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und ziegelrotem bzw. braungrauem Deckungsmaterial. Für Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer zulässig. Glänzende oder reflektierende Eindeckungsmaterialien sind unzulässig. Z.7 Grundriss: langgestrecktes Rechteck oder L-Grundriss. Z.8 Photovoltaikanlagen/Solarenergieanlagen sind ausschließlich am Gebäude bzw. am Dach bzw. in Doppelnutzung zulässig. Z.9 Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen: 1,3 m. Die Einfriedungen dürfen - mit kleinräumigen Ausnahmen - keine scheibenartige Einfriedungen umfassen. Z.10 Für lebende Zäune sind nur heimische Pflanzenarten heranzuziehen. Es müssen ausschließlich Pflanzen die ortsüblich in dieser Gegend wachsen, Verwendung finden. Z.11 Geländeveränderungen sind generell zu verhindern, und wenn baulich unvermeidbar, dann ausschließlich als begrünte Böschungen auszubilden. Großformatige Steinschlichtungen sind zulässig. Z.12 Signalfarben sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Z.13 Es ist ein bodenmechanisches Gutachten zur Beurteilung der Standfestigkeit des Untergrundes sowie der Nachweis der schadlosen Abfuhr aller Oberflächenwässer zu erbringen.
2	825, KG 66159 Petzles	Festlegung von nicht bebaubaren Flächen in Erholungsgebieten (NB)

Tabelle 9 – Einschränkende Festlegungen

§ 9
BESCHRÄNKUNGSZONEN FÜR ZWEITWOHNSITZE
(§ 30 (2) StROG 2010)

In den planlich dargestellten Gebieten des Beschränkungsplanes vom 04.05.2026 dürfen gem. § 30 (2) StROG 2010 keine Zweitwohnsitze begründet werden.

§ 10
MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK
(§ 34f StROG 2010)

(1) **PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN** (§ 35 StROG 2010)

Hinweis: Grundstücke, für die Maßnahmen gem. § 35 StROG 2010 bestehen, sind im Baulandflächenbilanzplan ersichtlich. Neue Maßnahmenverträge wurden nicht abgeschlossen.

(2) **BEBAUUNGSFRIST** (§ 36 StROG 2010)

Für folgende Grundstücke wird eine Bebauungsfrist (BF) festgelegt:

Grundstück Nr.	Baugebiet gem. Plan	Fläche GIS[15] (m²)	Fristbeginn	Rechtsfolge nach Fristablauf[16]
KG 66111 Flamberg				
115 (Teilfl.)	EH	2.137	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
610/3 u. 615/1 (jeweils Teilfl.)	DO	2.558	Inkrafttreten Bebauungsplan	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
353/2 (Teilfl.)	DO	1.265	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
309/1 (Teilfl.), 308/1, 308/5 u. 311/2	DO	2.002	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
326 (Teilfl.)	DO	1.507	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
392 (Teilfl.)	DO	2.238	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
411/1 (Teilfl.)	DO	1.391	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
545/1	DO	1.626	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
543/1	DO	1.043	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
497/9	WA	1.041	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
520/4	WA	1.167	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe

15 *Digitale Datenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.*

16 *RO-Abgabe: Raumordnungsabgabe gem. § 36 (3) Z.1 StROG 2010; Freilandrückführung gem. § 36 (3) Z.2 StROG 2010.*

522 (Teilfl.), 523 (Teilfl) u. 524/1	WA	2.995	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
KG 66120 Grötsch				
898/1 (Teilfl.)	WA	1.916	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
KG 66134 Lamperstätten				
266	DO	2.373	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
260/2	WA	3.497	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
289/9 u. 289/10	WA	2.055	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
260/6	WA	1.083	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
244/9 u. 244/16	WA	2.089	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
244/8	WA	1.178	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
244/17	WA	1.257	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
244/6	WA	1.629	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
228/3, 228/4 u. 229	WA	2.938	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
230/1	WA	1.263	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
218 u. 223 (jeweils Teilfl.)	WA	4.131	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
182/7 u. 182/8	WA	1.461	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
102/2 (Teilfl.)	WA	2.839	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
112 (Teilfl.)	WA	5.574	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
132/1	WA	1.633	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
145	WA	10.865	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
153/1	WA	1.102	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
166, 167 u. 168	WA	7.420	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
169, 170 u. 171	WA	5.659	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
173/2, 173/3 u. 174	WA	3.516	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
175, 176/1 u. 176/2	WA	2.393	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe

KG 66144 Mitteregg				
16/1 (Teilfl.)	WA	2440	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
629 (Teilfl.)	EH	1.616	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
KG 66159 Petzles				
817/1 (Teilfl.) u. 820/2	EH	1.280	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
798/2 u. 799	EH	1.360	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
373/3, 375/2 u. 375/14	WA	2.958	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
375/4	WA	1.011	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
536 (Teilfl.), 530 u. 543	DO	1.737	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
.50, 574, 575 u. 576	DO	1.619	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
407	WA	1.033	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
375/7 u. 375/9	WA	2.186	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
KG 66155 Oberjahring				
486 (Teilfl.) u. 485	WA	2.350	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
456/1 (Teilfl.) u. 456/2	WA	1.744	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
454/1	WA	1.240	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
446 (Teilfl.)	WA	4.066	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
436/1	WA	2.718	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
432/6	WA	1.190	Inkrafttreten Bebauungsplan	RO-Abgabe
53 (Teilfl.)	WA	2.835	Inkrafttreten FWP 6.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
30 u. 31 (jeweils Teilfl.)	DO	1.885	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
29 (Teilfl.)	DO	1.006	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
434	WA	1.571	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe

KG 66167 Sankt Nikolai im Sausal				
107	DO	1.186	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
182/1 (Teilfl.) u. 179	DO	1.296	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
433 u. 434	WA	1.241	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
389/1 u. 392/1	WA	2.372	Inkrafttreten FWP 6.00	RO-Abgabe
606/1	WA	3.129	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
606/2	WA	1.821	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
599/2	WA	2.537	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
600	WA	1.482	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
585/2 u. 586/1	KG	4.875	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
494/3 u. 500/1 (je-weils Teilfl.)	WA	6.058	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
542/1 (Teilfl.)	WA	3.003	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
584/1 (Teilfl.)	WA	1.295	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
636	WA	3.462	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
637 u. 638	WA	6.035	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
641/3 (Teilfl.), 640/1 (Teilfl.) u. 641/1	WA	2.438	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
640/2 u. 641/2 (je-weils Teilfl.)	WA	5.174	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
569/1 (Teilfl.)	WA	3.168	Inkrafttreten Bebauungs-plan	RO-Abgabe
557 (Teilfl.)	WA	2.132	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
924 u. 926/1 (je-weils Teilfl.)	WA	1.234	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	Entschädigungslose Rückfüh-rung ins Freiland

KG 66185 Unterjahring				
231/2	DO	2.466	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
211, 212, 213/1 u. 214/1 (jeweils Teilfl.)	WA	1.892	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
192/1	DO	1.498	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
KG 66189 Waldschach				
536/6 u. 536/7	WA	1.289	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
536/1	WA	1.240	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
532/1	WA	1.403	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
524	WA	1.126	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
526/1, 527/1 u. 528	WA	1.840	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
548/4	DO	1.140	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe
343 u. 349 (jeweils Teilfl.)	DO	1.405	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
241 u. 242/3	WA	1.735	Inkrafttreten FWP Nr. 6.00	RO-Abgabe

Tabelle 10 - Bebauungsfristen

Eine bestehende Bebauungsfrist mit einer Dauer von 5 Jahren (Rechtsgrundlage StROG 2010 idF LGBl. Nr. 73/2023) aus dem zwischenzeitlichen FWP-Änderungsverfahren, VF lfde. Nr. 5.17 (Inkrafttreten mit 23.11.2023) wird fortgeführt.

Grdst. Nr.	**Flächenwidmung gem. Plan/ GIS-Flächenausmaß**	**Fristbeginn und Fristende**
KG 66111 Flamberg		
421/4 u. 428/3 (jeweils Teilfl.)	DO, 1.138 m²	FWP 5.17, 24.11.2023-23.11.2028 (Sanktion: Raumordnungsabgabe) .

Tabelle 11 – Fortführung Bebauungsfrist

§ 11
INKRAFTTRETEN | AUSSERKRAFTTRETEN

(1) Der Flächenwidmungsplan 6.00 der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal tritt nach Verständigung über die Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(2) Zugleich tritt der Flächenwidmungsplan 5.0 in der letztgültigen Fassung außer Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
Gerhard Hartinger

Bearb.: Pa/Hl/Bl
Pfad: L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\04 Auflageentwurf\Berichte Verordnung\FWP\20260430_076FR24_Pa_FWP600_Wortlaut.docx

VERFAHRENSBLATT

MARKTGEMEINDE
ST. NIKOLAI IM SAUSAL

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR 6.00

KUNDMACHUNG (§ 38 (2) und (3) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026) und **ÖFFENTL. AUFLAGE** (§ 38 (4) StROG 2010)	**BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFLAGE** (§ 38 (1) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026) am 18.05.2026
Kundmachung vom	Zahl: .....
Anschlag am	Datum: .....
Abnahme am	Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister
Öffentliche Auflage von 22.06.2026 bis 15.09.2026	**BESCHLUSS DES GEMEINDERATES** (§ 38 (6) (7) StROG 2010)
Planersprechtage: 29.06.2026, 30.06.2026, 08.07.2026 und 09.07.2026 (Reservetermin: 13.07.2026)	Zahl:
	Datum:
	Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister
GENEHMIGUNG (§ 38 (12) StROG 2010)	**KUNDMACHUNG GENEHMIGUNGSBESCHEID** (§ 38 (13) StROG 2010)
Bescheid vom GZ:	Kundmachung vom
	Anschlag am
	Abnahme am
	Inkrafttreten mit
	Rundsiegel der Bürgermeister

VERFASSERIN:
PUMPERNIG & PARTNER GMBH
INGENIEURBÜROFÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20|1|9

076FR24	Graz	04.05.2026	
GZ	Ort	Datum	Unterfertigung (elektronisch gefertigt)



Pumpernig & Partner

ERLÄUTERUNGSBERICHT
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6.00

der Marktgemeinde
St. Nikolai im Sausal

– ÖFFENTLICHE AUFLAGE –

Stand: 04.05.2026

Verfasserin:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9

GZ: 076FR24

Inhaltsverzeichnis

1 Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan-Wortlaut 1
1.1 Ad § 1 Bestandteile | Verfasserin 1
1.1.1 Energieerzeugungs- u. Versorgungseinrichtungen 5
1.1.2 Nahelage zu Landes-/Gemeindestraßen 5
1.1.3 Alpenkonvention/ Naturräumliche Schutzgebiete 6
1.1.4 Wald 6
1.1.5 Altablagerungen/ Verdachtsflächen 7
1.1.6 Denkmalschutz/Bodenfundstätten 8
1.1.7 Uferstreifen entlang von Gewässern 9
1.1.8 Einkaufszentrenregelung/Verkaufsflächen 10
1.1.9 Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie 10
1.1.10 Naturschutzrechtliche Tatbestände 11
1.1.11 PVA-Freiflächenanlagen 11
1.2 Ad § 2: Abgrenzung der Nutzungsarten 12
1.3 Ad § 3: Bauland 12
1.3.1 Vollwertiges Bauland 12
1.3.2 Aufschließungsgebiete 13
1.3.3 Sanierungsgebiete 35
1.3.4 Baugebiete und Bebauungsdichten 40
1.4 Ad § 4: Verkehrsflächen 43
1.5 Ad § 5: Freiland 44
1.5.1 Freihaltegebiete 44
1.5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF) 44
1.5.3 Sondernutzungen im Freiland 45
1.6 Ad § 6: Räumlich überlagernde und/oder zeitlich aufeinanderfolgende Nutzungen und Baugebiete 55
1.7 Ad § 7: Bebauungsplanzonierung 56
1.8 Ad § 8: Festlegungen zur Bebauung und Freiraumgestaltung, Höhenentwicklung, zu nicht bebaubaren Flächen und Regelungen zu Geländeveränderungen 58
1.9 Vorbehaltsflächen 58
1.10 Ad § 9: Zweitwohnsitz-Beschränkungen 59
1.11 Ad § 10: Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik 60
1.11.1 Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 35 StROG 2010) 61
1.11.2 Bebauungsfristen (§ 36 StROG 2010) 62
1.12 Intensivlandwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung 64
1.13 Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf 66
1.13.1 Grundstücksverfügbarkeiten 67
1.13.2 Zum Mobilitätsfaktor/Flächenbilanz 68
1.14 Erläuterungen zum Verfahrensablauf: 69

2 Änderungen des bisher geltenden Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 idgF zum neuen Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal 71
2.1 Allgemeines 71
2.2 Änderungen im Detail (Differenzliste) 76

3 Umweltprüfung 110

4 Anhang 111

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 - Planungsrichtwerte für Immissionen, Quelle ÖNORM S 5021-Ausgabe 2010 29
Abbildung 2 - Baugebiete StROG 2010 und ÖNORM S 5021 29
Abbildung 3 – Systemdarstellung passive Lärmschutzmaßnahmen.....30
Abbildung 4 - Planungsrichtwerte für Immissionen, Quelle ÖNORM S 5021-Ausgabe 2010 35
Abbildung 5 - Baugebiete StROG 2010 und ÖNORM S 5021 36
Abbildung 6 – Systemdarstellung passive Lärmschutzmaßnahmen.....36
Abbildung 7 - Ablaufschema Hangwasserkarten 39
Abbildung 8 - Hangwasser - Konsequenzen 39
Abbildung 9 - eigene Erhebungen 51
Abbildung 10 – Fotos der Bestandsgebäude, Quelle: https://www.google.com/ 52
Abbildung 11 – Fotos der Bestandsgebäude, Quelle: https://www.google.com/ 54

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 - Ersichtlichmachungen gem. § 26 (7) StROG 2010 5
Tabelle 2 – Erläuterungen zu den festgelegten ASE der ASG 23
Tabelle 3 - öffentliche Interessen/Vorfragen BBPL.....35
Tabelle 4 - Sondernutzungen im Freiland.....47
Tabelle 5 - keine Bebauungspläne.....57
Tabelle 6 – bestehende privatwirtschaftliche Maßnahmenverträge.....61
Tabelle 7 - Bebauungsfristen gem. § 36 StROG 2010 63
Tabelle 8 - Differenzliste 109

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
ao	außerordentliche (Revision) beim LVwG
ASE	Aufschließungserfordernis(-se)
ASG	Aufschließungsgebiet(-e)
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBl. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
EP	Entwicklungsplan
EPRO	Entwicklungsprogramm
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
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	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 Bestandteile | Verfasserin

Der Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 inkl. Wortlaut, Planwerk und Erläuterungsbericht ist verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung mit der GZ: 076FR24. Für die Pumpernig & Partner GmbH ist es die erste Revision mit der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal.
Der Flächenwidmungsplan besteht aus dem Wortlaut und aus folgenden planlichen Darstellungen:

- FWP (GZ: 076FR24)
- Bebauungsplanzonierungsplan (GZ: 076FR24)
- rechtsverbindliche Deckpläne/Ergänzungspläne (GZ: 076FR24), mit welchen die von Immissionen belasteten Bereiche sowie die Ausschlussbereiche für die Begründung von Zweitwohnsitzen dargestellt werden.

Der Wortlaut enthält nur jene Anordnungen, die zeichnerisch nicht darstellbar sind.
Zur Begründung der Festlegungen liegt ein Erläuterungsbericht vor.

Verfasserin:

Der zur öffentlichen Auflage beschlossene Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 der Gemeinde St. Nikolai im Sausal wurde auf dem digitalen Kataster (Stand: 01.10.2025) aufgesetzt. Die Gebäudenachführungen sowie die grafische Umsetzung des Planwerkes erfolgten durch die Pumpernig & Partner GmbH (jeweils unter der GZ: 076FR24) mittels shape-Daten und einer GIS-Datenbank.
Weiters wurden die zwischenzeitlich erteilten und dem Büro übermittelten Grundstücksteilungen mit Stand spätestens 31.03.2026 eingearbeitet.

Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Dem Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 liegt das StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, zugrunde (im Zeitpunkt der Auflagebeschlussfassung). Die Revision erfolgt gem. den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen.
Gleichzeitig mit dem Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 wird auch das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) Nr. 6.0 samt Sachbereichskonzept Energie (SKE) erlassen.

Überörtliche Raumplanung

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 Südweststeiermark (LGBl. Nr. 88/2016 idF LGBl. Nr. 55/2022, Rechtskraft: 19.07.2022) wurden die siedlungs- und kommunalpolitischen Entwicklungsziele mit der Verwaltung und dem zuständigen Fachausschuss vor der öffentlichen Auflage gründlich evaluiert bzw. überarbeitet.

Die demografische Entwicklung wie Abwanderung, Überalterung, etc. sowie infrastrukturelle Gegebenheiten und Veränderungen (wie auch die Haupt- und Zweitwohnsitzthematik) 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 erheben und zukunftsorientiert zu handeln.

Örtliche Raumplanung

Gemäß § 42 StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung der Gemeinde nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. Der Bürgermeister hat spätestens alle zehn Jahre aufzufordern, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und des Flächenwidmungsplanes (FWP) einzubringen (Revision). Es erfolgte daher mit Kundmachung vom 07.11.2024 die Abfrage der Planungsinteressen innerhalb der Frist: 15.11.2024 bis 28.02.2025. Mit dieser Kundmachung wurden die Eigentümer:innen unbebauter Grundstücke außerdem darauf hingewiesen, dass etwaige wirkende Bebauungsfristen schlagend werden. Es wurde erkannt, dass definitiv geänderte Planungsvoraussetzungen sowie ein überarbeitungsbedarf gegeben sind und daher die Revision eingeleitet.
Während der Abfragefrist wurden mehr 166 Wünsche/Planungsinteressen eingebracht und daraufhin die Revision weitergeführt und schließlich in die öffentliche Auflage gem. Beschluss des Gemeinderates gebracht. Die öffentliche Auflage erfolgt über mehr als 8 Wochen über den Sommer 2026. Jene Personen, die ein Planungsinteresse abgegeben hat, dem nicht nachgekommen werden konnte, erhält ein diesbezügliches Informationsschreiben. Zusätzlich werden Planersprechtage während der Auflage ermöglicht.

Kataster: Plangrundlage ist die von der Abteilung 17 des Amtes der Stmk. Landesregierung übermittelte digitale Katastermappe (DKM) mit Stand 10/2025. Nachführungen des Katasters erfolgten in Einzelfällen auf Basis von Plandarstellungen von Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen und sind in der zeichnerischen Darstellung erkenntlich gemacht. Die Ergänzung des Gebäudebestandes erfolgte durch Feldvergleich.

Ersichtlichmachungen

Die im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (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 und diese im Sinne der Planzeichenverordnung ersichtlich gemacht werden.
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: L 634 – St.-Nikolai-Straße L 635 – Lamperstättenstraße L 636 – Sausaler Weinstraße	digitale Katastermappe (DKM), Stand: 01.10.2025
Verwaltungsgrenzen	digitale Katastermappe (DKM), Stand: 01.10.2025
Stehende und fließende Gewässer	digitale Katastermappe (DKM), Stand: 01.10.2025
Waldflächen	digitale Katastermappe (DKM), Stand: 01.10.2025
Gerinne	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Hochwassergefährdungsbereich HW30/HW100	iVm Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Baubeschränkungsbereich um eine Funk- oder Sendeanlage	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Gefährdete Flächen - Erdrutsch	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Europaschutzgebiete (ES)	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Naturpark (NP)	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Landschaftsschutzgebiete (LS)	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Nutzungsbeschränkungen - Isophonen	gemäß Berechnung freier Schallausbreitung
Naturdenkmäler (ND)	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Meliorationsgebiete (ME) und Meliorationsgebiete mit ausgebauter Rutschhangsanierung (ME-ER)	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
denkmalgeschützte Objekte	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207 iVm mit der Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz, Stand: 28.05.2024
Bodenfundstätte und Bodendenkmale	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Hochspannungsfreileitungen (30 kV) mit Gefährdungsbereichen und Hochspannungserdkabel der Energie Steiermark	lt. Bekanntgabe und entgeltliche Bereitstellung der Daten per Datendownload der Energie Steiermark vom 20.08.2025
Transformatoren	lt. Bekanntgabe und entgeltliche Bereitstellung der Daten per Datendownload der Energie Steiermark vom 20.08.2025

ERSICHTLICHMACHUNGEN	QUELLE
Mobilfunksender	Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie – Senderkataster.at
Hochbehälter	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1207
Biotope mit Pufferzonen Nr. 10186 – „St. Nikolai: Graben westl. Stückleiten“ Nr. 10187 – „St. Nikolai: Sporn nordwestl. Stückleiten“ Nr. 10323 – „St. Nikolai/Lang: Oberschirka West“ Nr. 10325 – „St. Nikolai: Kaufhölzer Wald“ Nr. 10326 – „St. Nikolai: Muggenautal nordöstlich Rauchegg“ Nr. 10330 – „St. Nikolai: Nebenegg“ Nr. 10336 – „St. Nikolai: Oberburgstall Nord“ Nr. 10340 – „St. Nikolai: Lichtenegg Süd“ Nr. 10341 – „St. Nikolai: Grötsch West“ Nr. 10344 – „St. Nikolai: Maurergraben“ Nr. 10345 – „St. Nikolai: Mollitsch“ Nr. 10346 – „St. Nikolai/Kitzeck: Gerseggwald Unterjahring“ Nr. 10347 – „St. Nikolai: Kirchegg Waldschach Rauchegg“ Nr. 10348 – „St. Nikolai: Kaufhölzer Ost“ Nr. 10349 – „Hiebl Spiegelkogel“ Nr. 10350 – „St. Nikolai: Oberburgstall Süd“ Nr. 10351 – „St. Nikolai: Waldschach Breitenegg“ Nr. 10352 – „St. Nikolai: Breitenegg Süd“ Nr. 10353 – „St. Nikolai/St. Andrä: Heuegg West“ Nr. 10354 – „St. Nikolai/St. Andrä: Neukerschegg“ Nr. 10355 – „St. Nikolai: Klauberhof Oberschirka“ Nr. 10357 – „St. Nikolai: Unterburgstall“ Nr. 10358 – „St. Nikolai: Muggenau“ Nr. 10359 – „St. Nikolai: Unterburgstall West“ Nr. 10362 – „St. Nikolai: Unterjahring Ermi“ Nr. 10363 – „St. Nikolai: Petzles Nordwest“ Nr. 10364 – „St. Nikolai/Kitzeck: Muggenaubach nördlich Rauchegg“ Nr. 10366 – „St. Nikolai: Schloß Flamhof 1“ Nr. 10368 – „St. Nikolai: Schloß Flamhof 2“ Nr. 10380 – „St. Nikolai/Kitzeck: Mittereggleiten 1“ Nr. 10381 – „St. Nikolai: Mittereggleiten 2“ Nr. 10421 – „St. Nikolai: Schloß Flamhof 3“ Nr. 10422 – „St. Nikolai: Flamberg Süd“ Nr. 10423 – „St. Nikolai: Flamberg Ost“ Nr. 10435 – „St. Nikolai: Gersegg Birkriegel“ Nr. 10473 – „St. Nikolai: Mitterberg nordwestlich Petzles“ Nr. 10479 – „Kitzeck: Annaberg Nordwest“	Übernahme gem. GIS- Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 11.11.2024, GZ: ABT17-3407/2024-1186

ERSICHTLICHMACHUNGEN	QUELLE
Nr. 10560 – „St. Andrä: Gensenberg“ Nr. 10565 – „St. Nikolai: Laßnitz nordöstlich Karl“ Nr. 10566 – „St.Nikolai: Spiegelkogel 1“ Nr. 10583 – „St. Nikolai: Spiegelkogel 2“ Nr. 10585 – „Lang/St. Nikolai: Spiegelkogel 3“	
Altstoffsammelzentrum (ASZ)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Feuerwehrrüsthaus (FW)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Gemeindeamt (GA)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Kindergarten (KIG)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Kinderkrippe (KIK)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Musikerheim (MH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Mehrzweckhalle (MZH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Pflegeheim (PFH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Pfarrheim (PFZ)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Seelsorgeeinrichtung (SSE)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Volksschule (VSCH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Wirtschafts-/Bauhof	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)

Tabelle 1 - Ersichtlichmachungen gem. § 26 (7) StROG 2010

1.1.1 Energieerzeugungs- u. Versorgungseinrichtungen

Es liegen innerhalb des Gemeindegebietes Frei- und Kabelleitungen der Energie Steiermark vor. Diese wurden beim EVU kostenpflichtig eingeholt und in den Flächenwidmungsplan übernommen.

Die Sicherheitsbereiche betragen bei: 30 kV-Freileitungen im Frei- und Bauland 6 m beidseitig der Leitungstrasse. 30 kV-Freileitung im Waldgebiet 7 m beidseitig der Leitungstrasse. 30 kV-Kabelleitungen 1-1,5 m beidseitig der Leitungstrasse. 30 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 ÖVE/ÖNORM EN 50341 (größer 45 kV) heranzuziehen sowie im Bedarfsfalle die Vertretung des Energieversorgungsunternehmens (EVU) verbindlich beizuziehen.

1.1.2 Nahelage zu Landes-/Gemeindestraßen

Bei Nahelage zu Landes-/ Gemeindestraßen ist für bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen innerhalb einer Entfernung von 15 m (Landesstraße) bzw. 5 m (Gemeindestraßen) zur äußeren Begrenzung des Straßenkörpers eine Ausnahmebewilligung 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 Ausnahmebewilligung der zuständigen Dienststelle, sondern handelt es sich hiebei um ein Projektgenehmigungsverfahren.
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 (Ausfahrtstrompeten, Sichtbermen, Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, etc.) nachzuweisen.

1.1.3 Alpenkonvention/ Naturräumliche Schutzgebiete

Z.1 Lebensraumkorridore: Besondere Berücksichtigung der Korridore über nachfolgende Verfahren im Anlassfall. Sh. hiezu auch Erläuterungsbericht zum ÖEK Nr. 6.0.

Z.2 Alpenkonvention: Die Gemeinde St. Nikolai im Sausal liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention.

Z.3 Biotope: Es erfolgt die Ersichtlichmachung gem. GIS-Datenlieferung. Allenfalls ist mit der zuständigen Dienststelle Kontakt herzustellen.

Z.4 Naturdenkmal: Es erfolgt die Ersichtlichmachung gem. GIS-Datenlieferung. Allenfalls ist mit der zuständigen Dienststelle Kontakt herzustellen.

1.1.4 Wald

Auf Basis der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM, Zuordnung der Nutzung Wald) werden die aktuellen Waldflächen für das gesamte Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 ersichtlich gemacht. Diese liegen großteils als Freiland.
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. Hiebei ist § 19 (4) leg. cit. (Parteistellung) sinngemäß anzuwenden.

Zum Wald hin wird auf die Festlegung eines Freihaltegebietes (und damit auf eine pauschale Freihaltung z.B. in Form eines „10 m-Abstandes zum Waldrand“) verzichtet, weil eine derartige Festlegung weder hinreichend *determiniert* noch *sachgerecht* ist: Der Waldrand stellt keine unveränderliche, vermessungstechnisch eindeutige Linie dar, sondern unterliegt – insbesondere infolge forstlicher Nutzung, Naturereignissen und Sukzession – laufenden Veränderungen. Ein genereller Meterwert würde daher unabhängig von Bestand, Baumartenzusammensetzung, Geländesituation und konkretem Gefährdungspotenzial entweder überschießend in Nutzungsrechte eingreifen oder umgekehrt den erforderlichen Schutz im Einzelfall nicht gewährleisten. Da mit einem Freihaltegebiet zudem typischerweise der Ausschluss *sämtlicher* baulicher Anlagen verbunden ist, wäre eine pauschale Ausweisung im Nahbereich des Waldes unverhältnismäßig und im Regelfall nicht geeignet, das angestrebte Schutzziel treffsicher zu erreichen. Erforderliche Abstände bzw. Schutzmaßnahmen sind daher im jeweiligen Anlassfall auf Grundlage der konkreten örtlichen Verhältnisse festzulegen und mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

1.1.5 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 Altlastensanierungsgesetz[1] 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.

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper. Von solchen Altlasten können 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, fallen allerdings nicht unter den Geltungsbereich des Gesetzes.

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.

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

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.*
- *§ 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.*

1.1.6 Denkmalschutz/Bodenfundstätten

Laut Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz des Bundesdenkmalamtes, Landeskonservatorat für Steiermark mit Stand: 30.06.2025 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 punktuelle 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.

1.1.7 Uferstreifen entlang von Gewässern

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

In der Steiermark gilt seit 18.06.2024 das Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen, LGBl. Nr. 56/2024 vom 17.06.2024. Ziel dieses Entwicklungsprogrammes ist die Vermeidung von Gefährdungen durch Naturgewalten und Umweltschäden bei Hochwasserereignissen und bei Ereignissen in Wildbach- und Lawineneinzugsgebieten durch die Festlegung von Raumordnungsmaßnahmen. Das Entwicklungsprogramm legt ein raumordnungsrechtliches Instrumentarium fest, um Gefährdungen durch Hochwasser, Wildbäche und Lawinen zu vermeiden bzw. zu minimieren
Die zentralen Ziele sind:

- Vermeidung von Gefährdungen durch wasserbedingte Naturgefahren sowie Lawinen.
- Erhalt und Verbesserung des Wasserrückhalts im Einzugs- und Abflussgebiet.
- Freihaltung zusammenhängender Freiräume in Retentions- und Abflussräumen als vorrangige Strategie gegenüber späteren Sanierungen
- Zur Umsetzung der Ziele gelten – je nach Zone – spezifische raumordnungsrechtliche Maßnahmen (§§ 6–8) mit definierten Ausnahmen (§§ 9–13).
  Wichtig: Bei Überschneidung mehrerer Zonen gilt stets die restriktivste Regelung.
  Für Uferstreifen gelten zusätzliche Sonderregeln (§ 6).

Das Entwicklungsprogramm stützt sich auf Gefahrenzonen nach WRG- und ForstG-GZPV:

- Rote Gefahrenzonen: Bereiche mit hoher Gefährdung.
- Gelbe Gefahrenzonen: Bereiche mit mittlerer Gefährdung.
- Rot-gelb schraffierte Funktionsbereiche: technisch erforderliche Flächen für Verbauungsmaßnahmen.
- Blaue Funktions- und Vorbehaltsbereiche sowie violette Hinweisbereiche: Bereiche mit Bedeutung für Abfluss, Retention oder Schutzfunktionen.
- Uferstreifen und Hochwasserabflussgebiete HQ100.

Das Entwicklungsprogramm ist für Gemeinden bindend und:

- muss bei Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen berücksichtigt werden;
- begrenzt Erweiterungen im Bauland bei naturgefahrenrelevanten Flächen;
- priorisiert Gefahrenprävention gegenüber späteren baulichen Sanierungen;
- stärkt die interdisziplinäre Abstimmung zwischen Raumordnung, Wasserwirtschaft und Wildbach-/Lawinenverbauung.

Gemäß § 5 (5) des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 idgF gelten Uferstreifen an natürlich fließenden Gewässern von mind. 10 m (Mur 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.
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. 6.00, sofern möglich, als Gerinne symbolisch dargestellt (blau strichlierte Linien).

Grundsätzlich wird das Gewässernetz Steiermark ersichtlich gemacht. Gewässer werden als Ersichtlichmachung auf Freiland dargestellt.

1.1.8 Einkaufszentrenregelung/Verkaufsflächen

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

1.1.9 Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie

Gemäß Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie, LGBl. Nr. 12/2026, finden sich im Gemeindegebiet keine Vorrangzonen für die Errichtung von Solarenergie/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 leg.cit. liegen. Für Erweiterungen von rechtmäßig bestehenden Anlagen sind die Bestimmungen dieser o.g. Verordnung anzuwenden.
Hingewiesen wird an dieser Stelle darauf, dass die Marktgemeinde insbesondere die Nutzung von bestehenden Dachflächen anstrebt und eine Freiflächenaufstellung in großem Ausmaße vermeiden möchte.

1.1.10 PVA-Freiflächenanlagen und Solarenergieanlagen

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.

Diesbezüglich wird auf den in der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2021 beschlossenen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates, GZ: 1183019020-3/2021 für den Ausschluss für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen für das gesamte Gemeindegebiet verwiesen. Der Ausschluss für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen im Landschaftsschutzgebiet LS 35 „Südweststeirisches Weinland“ und im Naturpark „Südsteiermark“ erfolgte aufgrund der landwirtschaftlichen und touristischen Sensibilität des Gemeindegebietes.

1.1.11 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. Hingewiesen wird darauf, dass die Marktgemeinde über ein gemeindeweit gültiges Räumliches Leitbild als Bestandteil der ÖEK verfügt.

1.1.12 Hangwasserkarte

Die Marktgemeinde verfügt über eine gesondert erstellte Hangwasserkarte „Hangwasserkarte 2020“, Verf.: Lugitsch & Partner Ziviltechniker GmbH, GZ: 220057 vom August 2021 inkl. technischem Bericht.

Die Ergebnisse der Berechnung sind besonders in Hanglagen sehr aussagekräftig. In Tallagen, wo es in der Natur zu Überlagerungen mit dem Hochwasserabfluss kommt, in dicht verbauten Gebieten, sowie in kanalisierten Gebieten nehmen die Genauigkeit und die Aussagekraft ab. Es wird an dieser Stelle auf die dortigen Aussagen als Grundlage für Bauverfahren und Bebauungsplanungen hingewiesen.

Laut Aussage im dortigen technischen Bericht:

„Besonders stark betroffen durch Hangwasser waren im Ort der Kindergarten und der Spar durch eine Ackerfläche. Es wurden in diesem Bereich schon Maßnahmen getroffen, die zu einer wesentlichen Verbesserung geführt haben. Allerdings könnte es bei höheren Ereignissen (einen 30jährlichen oder 100 jährlichen Ereignis) wieder zu Problemen kommen.

Eine weitere Gefährdung für die Infrastruktur könnte es durch einen Hangwasserabfluss direkt auf den Straßen kommen, welche von dem Lamperstätten-St.Nikolai-Weg über die St.-Nikolai-Straße und weiter auf der Schmiedgasse abfließt.

Die Ortschaft Grötsch ist größtenteils durch den Hieblbach gefährdet. Eine weitere Gefährdung besteht durch einen kleinen Graben, der aus südlicher Richtung in den Ort fließt.

Im Norden von Lamperstätten sind einige Gebäude größtenteils durch den Kirchbach und dem Gerinne 607513 gefährdet. Weitere Gefährdungen sind eher durch vereinzelte dif-

fuse Hangwasserabflüsse in den Siedlungen östlich der großen Seen. Da dieses Gebiet vollständig aus Bauland besteht, sollte bei zukünftiger Bebauung darauf geachtet werden immer Abflusswege freizuhalten.
Muggenau ist im wesentlkichen gefährdet durch den Muggenaubach und zwei weiteren Gerinnen. Es wurde schon eine Hochwasserrückhaltebecken errichtet, welches zur wesentlichen Verbesserung der Situation führt."

- ⇨ Insbesondere bei der Festlegung von Aufschließungsgebieten wird im Rahmen der Oberflächenwasserbetrachtung die Berücksichtigung der Hangwässer zwingend erforderlich sein.

1.2 Ad § 2: Abgrenzung der Nutzungsarten

Sofern sich die Abgrenzungen nicht mit den Grundstücksgrenzen in der Plangrundlage decken oder abgeleitet werden können, ist das Planwerk kotiert.
Das Gemeindegebiet wird im Flächenwidmungsplan in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland gegliedert. Alle Grundstücke verfügen über eine Widmungsfestlegung.

Die Baulandflächen des Flächenwidmungsplanes 6.0 sind in Baugebiete gemäß den Bestimmungen des § 30 (1) StROG 2010 gegliedert und werden im nachfolgenden detaillierter beschrieben.

Im Freiland finden sich Sondernutzung im Freiland sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen. Wald ist eine Ersichtlichmachung im Freiland, genauso wie Gewässer. Auf eine Darstellung von Weingärten wird aufgrund der Veränderlichkeit und mangels rechtlicher Grundlage bewusst verzichtet.

Verkehrsflächen werden gem. Bestand vor Ort bzw. DKM dargestellt. Es ging der Festlegung eine Prüfung durch die Gemeindeverwaltung voraus.

1.3 Ad § 3: Bauland

1.3.1 Vollwertiges Bauland

Als vollwertiges Bauland sind jene Grundflächen festgelegt, die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer, dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen, die keiner der beabsichtigten Nutzung bzw. festgelegten Baulandkategorie widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen und in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie keine Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind. Die Festlegung von vollwertigem Bauland erfolgt daher unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen (v.a. § 29 (2) StROG 2010) für Flächen, die zum Zeitpunkt der Planerstellung sowohl eine Aufschließung aufweisen als auch von keinen der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastungen und

Gefährdungen betroffen sind und daher keine besonderen Maßnahmen im Falle der Bebauung erfordern.

Baulandneufestlegungen erfolgen in Einklang mit den Raumordnungsgrundsätzen und den Zielsetzungen des ÖEK 6.0 (Vermeidung von Bevölkerungsverlust / Stabilisierung / Steigerung der Bevölkerungszahl / Stärkung der Funktion als Wohnsitzgemeinde (Siedlungsdruck) durch Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Wohnbauland und Schaffung von Voraussetzungen für auch mäßig verdichtete Wohnformen an geeigneten Standorten / Stärkung der örtlichen Wirtschaft, etc.). Sie werden auch unter Berücksichtigung von Planungsinteressen (Anregungen iS des § 42 (2) StROG 2010), Stellungnahmen, Einwendungen und/oder auf Betreiben der Gemeinde insbesondere im Sinne und zur Förderung des Gemeinwohles getroffen.
Die grundbücherlichen Grundeigentümer:innen, deren Grundstücke zur Gänze oder teilweise von Freiland in Bauland gewidmet werden sollten, werden zu Beginn der öffentlichen Entwurfsauflage im Sinne des § 38 (3) Z.2 StROG 2010 benachrichtigt.

1.3.2 Aufschließungsgebiete

Innerhalb des Baulandes werden Grundstücksflächen als Aufschließungsgebiete festgelegt, weil die oben angeführten Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht gegeben sind und/oder ein Bebauungsplan erforderlich ist. Die Aufschließungserfordernisse sind im Wortlaut festgelegt und mit Ausnahme der erforderlichen Bebauungsplanung grundsätzlich vom Konsenswerber oder Grundeigentümer zu erfüllen. Bei Aufschließungsgebieten, deren Entwicklung von „Dritten“ abhängig ist, wird die Zuständigkeit in der Tabelle der einzelnen Aufschließungsgebiete des Wortlautes gesondert geregelt.
Das Zusammenziehen mehrerer angrenzender Grundstücke zu einem Aufschließungsgebiet ist insbesondere dann sachgerecht, wenn die künftige Bebauung und Aufschließung nur in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang sinnvoll und geordnet erfolgen kann. Durch die Zusammenfassung wird ein einheitlicher Planungs- und Umsetzungsraum geschaffen, in dem gemeinsame Themen (z.B. äußere und innere Verkehrserschließung, Leitungsführung, Oberflächenentwässerung, Parzellierung, erforderliche Abstands- und Freihaltezonen sowie gestalterische Einfügung) abgestimmt und z.B. in einem Bebauungsplan bzw. über einheitliche Aufschließungserfordernisse geregelt werden können. Dadurch werden widersprüchliche Einzellösungen, stückweise Erschließungen und nachbarschaftliche Nutzungskonflikte vermieden, und es kann eine bedarfsorientierte, etappenweise Entwicklung „von innen nach außen“ sichergestellt werden. Gleichzeitig erleichtert die Bündelung eine faire und nachvollziehbare Zuordnung von Erschließungsmaßnahmen und allfälligen Kostenbeiträgen, weil die betroffenen Grundstücke als gemeinsame Entwicklungseinheit behandelt werden.

Die Festlegung von Aufschließungsgebieten erfolgt daher unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen (v.a. der §§ 27 (5) u. 29 (3) StROG 2010 bzw. des Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und

Lawinen, LGBl. Nr. 56/2024) und grundsätzlich zur Sicherstellung einer geordneten und/oder sicheren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.
Die Aufhebung von Aufschließungsgebieten erfolgt bei zwischenzeitlich erfolgter Bebauung und/oder der Erfüllung der festgelegten Aufschließungserfordernisse.

Die Erfüllbarkeit der einzelnen Aufschließungserfordernisse (ASE) wird gebietsbezogen für die Aufschließungsgebiete (ASG) erläutert.

ASG lfd. Nr.	Erläuterung
F1	Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung aller Voraussicht nach erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) Bedacht zu nehmen, da es sich um eine Siedlungsrandlage handelt, die aber schon eine bereits vorhandene Satteldachbebauung beinhaltet. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben nachgewiesen. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich.
F2	Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung aller Voraussicht nach erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Aufgrund der Lage innerhalb eines ersichtlich gemachten Meliorationsbereiches wird das Aufschließungserfordernis „Ru“ festgelegt. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich.
F3	Da das ASG nicht direkt an eine Verkehrsfläche angrenzt, ist der Nachweis der äußeren Anbindung zu erbringen. Grundsätzlich ist dies über die nördlich liegenden Grundstücke mittels Wegerecht möglich. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Augenmerk ist dabei auch auf die Hangstabilität zu legen.
F4	Da das ASG nicht direkt an eine Verkehrsfläche angrenzt, ist der Nachweis der äußeren Anbindung zu erbringen. Grundsätzlich ist dies über die nördlich liegenden Grundstücke mittels Wegerecht möglich. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich.

F5	Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung aller Voraussicht nach erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich.
G1	Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung aller Voraussicht nach erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Hingewiesen wird darauf, dass außerdem das Einvernehmen mit den EVUs betreffend die vorhandene Stromleitung zu finden ist.
G2	Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der räumlichen Nahelage zur Landesstraße ist der Nachweis der Lärmfreistellung zu erbringen. Aufgrund der Lage innerhalb einer Geruchszone ist mit entsprechenden Geruchsimmissionen zu rechnen. Hingewiesen wird auf den geltenden Bebauungsplan, der jedoch anpassungswürdig ist.
L1	Aufgrund der gewerblichen Nutzung, ist der Nachweis der äußeren Anbindung (für den Verwendungszweck geeignet und ausreichend leistungsfähig) zu erbringen. Grundsätzlich ist dies möglich. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Hingewiesen wird auf den geltenden Bebauungsplan, der jedoch anpassungswürdig ist.
L2	Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung für Einzelbauplätze erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) Bedacht zu nehmen, da es

	sich um eine Siedlungsrandlage handelt, die aber schon eine bereits vorhandene Satteldachbebauung beinhaltet. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
L3	Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
L4	Das ASG grenzt im Nordosten direkt an eine Verkehrsfläche an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen. Grundsätzlich ist dies über das nördlich liegende Grundstück mittels Wegerecht möglich. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
L5	Das ASG grenzt im Nordosten direkt an eine Verkehrsfläche (EZ: 50.000) an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen. Grundsätzlich ist dies über das nördlich liegenden Grundstück mittels Wegerecht möglich. Eine zusätzliche Anbindung an das Grdst. Nr. 164/1 (Fuchsgrubenweg) ist sicherzustellen. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Eine Durchwegung des Gesamtgebietes scheint insbesondere für Geh- und Radverkehr sinnvoll. Eine zeitliche Zonierung ist aus Richtung Nord(-westen) kommend über den BBPL sicherzustellen. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) Bedacht zu nehmen. Die

	Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
L6	Das ASG grenzt im Nordwesten randlich und im Süden direkt an eine Verkehrsfläche an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen. Grundsätzlich ist dies mittels Wegerecht möglich. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
L7	Das ASG grenzt nicht direkt an eine Verkehrsfläche an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen. Grundsätzlich ist dies über das östliche Grundstück mittels Wegerecht denkmöglich. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann.
M1	Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann.
O1	Das ASG grenzt direkt an eine Verkehrsfläche an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. durch Aufweitung der bestehenden Verkehrsfläche). Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann- Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des des städtebaulichen Gevierts Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.

O2	Das ASG grenzt direkt an eine Verkehrsfläche an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
O3	Das ASG grenzt direkt an eine neu ausgewiesene Verkehrsfläche (EZ 50.000) an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge) und die Straße entsprechend den Anforderungen zu errichten. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann.
O4	Das ASG grenzt randlich an eine Verkehrsfläche (EZ 50.000) an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich.
S1	Das ASG grenzt direkt an eine Verkehrsfläche (EZ: 50.000) an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Im ggst. Bereich findet sich laut FWP 5.0 eine ausgebaute Rutschhangsicherung. Diese darf nicht beschädigt werden und ist daher ein bodenmechanisches Gutachten zu erbringen. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden

	kann. Eine öffentlich nutzbare Durchwegung für Geh- und Radweg ist über das BBPL-Verfahren zu beplanen. Die Entwicklung hat von innen nach außen über eine Zonierung im Bebauungsplan zu erfolgen. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) und die Siedlungsrandlage Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
S2	Das ASG grenzt direkt an zwei Verkehrsfläche (EZ: 50.000) an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Nahelage zu einem Gewerbegebiet ist der Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM zu erbringen, bzw. sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen im BBPL vorzuschreiben. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Eine öffentlich nutzbare Durchwegung zwischen den beiden Straßen im öffentlichen Gut ist über das BBPL-Verfahren zu beplanen. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) und die Siedlungsrandlage Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
S3	Das ASG grenzt nicht direkt an eine Verkehrsfläche an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung über das westlich liegende Dorfgebiet (selbe EZ im Grundbuch) für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Nahelage zu einem Tierhaltungsbetrieb (Selbstversorger gem. § 27 StROG 2010) wird auf die Immissionen hingewiesen und ist über das Bebauungsplanverfahren ein ausreichender (Sicherheits-) Abstand von Wohnnutzungen zum Dorfgebiet über die Anordnung der bebaubaren Bereiche sicherzustellen. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann.

	Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) und die Siedlungsrandlage Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
S4	Das ASG grenzt an Verkehrsflächen (EZ 50.000) an. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten insbesondere die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann.
S5	Das ASG grenzt zwar direkt an eine Verkehrsfläche an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Keine neue Anbindung an die Landesstraße, sondern Nutzung der Bestandseinbindung. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Nahelage zur Landesstraße ist der Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM zu erbringen, bzw. sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen im BBPL vorzuschreiben. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) und die Siedlungsrandlage Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
S6	Das ASG grenzt direkt an eine Verkehrsfläche an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Eine neue Zufahrt zur Landesstraße ist nicht zulässig, sondern ist die bestehende Einbindung zu nutzen und ggf. zu adaptieren. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Nahelage zur Landesstraße ist der Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM zu erbringen, bzw. sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen im BBPL vorzuschreiben. Aufgrund der Nahelage zu einem Tierhaltungsbetrieb (Selbstversorger gem. § 27 StROG 2010) wird auf die Immissionen im Norden hingewiesen und ist über das Bebauungsplanverfahren ein ausreichender (Si-

	cherheits-) Abstand von Wohnnutzungen zum Dorfgebiet über die Anordnung der bebaubaren Bereiche sicherzustellen. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) und die Siedlungsrandlage Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
S7	Das ASG grenzt direkt an die Landesstraße an und findet sich eine Zufahrt, die landwirtschaftlich genutzt wird, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Nahelage zur Landesstraße ist der Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM zu erbringen, bzw. sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen im BBPL vorzuschreiben. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen. Hingewiesen wird darauf, dass außerdem das Einvernehmen mit den EVUs betreffend die vorhandene Stromleitung zu finden ist.
S8	Das ASG grenzt direkt an die Landesstraße an und findet sich eine Zufahrt im nördlichen Teilbereich, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Nahelage zur Landesstraße ist der Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM zu erbringen, bzw. sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen im BBPL vorzuschreiben.
S9	Das ASG grenzt direkt an die Landesstraße an und findet sich im Norden eine Zufahrt, über Grdst. Nr. 392/1 (selbe EZ), es ist der Nachweis der äußeren Anbindung für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Eine verkehrliche Anbindung hat über das öffentliche Gut zu erfolgen, nicht über die Landesstraße direkt.

	Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Nahelage zur Landesstraße ist der Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM zu erbringen, bzw. sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen im BBPL vorzuschreiben. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann.
S10	Das ASG grenzt direkt an das öffentliche Gut an. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) und die Siedlungsrandlage Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.
S11	Das ASG grenzt direkt an das öffentliche Gut an. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung erforderlich, da ansonsten die Bebauungsdichte nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan hat insbesondere auf die Gestaltung des umliegenden Nahebereiches (städtebauliches Geviert) und die Siedlungsrandlage Bedacht zu nehmen. Die Einfügung gem. § 43 (4) BauG wird mit Gestaltungsvorgaben im BBPL nachgewiesen.

U1	Das ASG grenzt direkt an die Landesstraße an und findet sich im Südosten eine Zufahrtsmöglichkeit über das öffentliche Gut. Eine verkehrliche Anbindung hat über das öffentliche Gut zu erfolgen, nicht über die Landesstraße direkt. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung/Vereinigung erforderlich. Auf die Lage innerhalb der Geruchszone wird hingewiesen.
U2	Das ASG grenzt direkt an die Gemeindestraße (EZ: 50.000) an. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung/Vereinigung erforderlich.
U3	Das ASG grenzt nicht direkt an die Gemeindestraße (EZ: 50.000) an. Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung/Vereinigung erforderlich. Auf die Nahelage zu einem Selbstversorger-Tierhaltungsbetrieb wird hingewiesen.
W1	Das ASG grenzt nicht direkt an eine Verkehrsfläche an, es ist der Nachweis der äußeren Anbindung über das östlich liegende Gehöft (selbe EZ im Grundbuch) für das gesamte ASG zu erbringen (ggf. entsprechende Verträge). Kanal, Wasser und Strom sind durch die Konsenswerber:innen beizubringen. Die Herstellung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls durch den Konsenswerber zu erbringen, ist aber grundsätzlich möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und -konfiguration ist eine Teilung/Vereinigung erforderlich. Hingewiesen wird darauf, dass außerdem das Einvernehmen mit den EVUs betreffend die vorhandene Stromleitung zu finden ist.

Tabelle 2 – Erläuterungen zu den festgelegten ASE der ASG

Zur etappenweisen Aufschließung von Baugebieten

Bei der Zonierung ist darauf Bedacht zu nehmen, dass eine am Bedarf orientierte Bebauung des Aufschließungsgebietes erfolgt. Es wird dazu im Bebauungsplan eine Zonierung festgelegt.

Soweit in Einzelfällen bereits als vollwertiges Bauland festgelegte Flächen (wieder) als Aufschließungsgebiet ausgewiesen werden, erfolgt dies aus Gründen der geordneten örtlichen Raumordnung und der Rechtssicherheit: Erweist es sich, dass die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland (insbesondere gesicherte verkehrliche Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung, keine der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissions- oder Gefährdungslagen) nicht vorliegen oder aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr als dauerhaft gewährleistet angesehen werden können, ist eine uneingeschränkte Baulandfestlegung nicht sachgerecht. Durch die Rückführung in ein Aufschließungsgebiet werden jene, für eine ordnungsgemäße Bebauung erforderlichen Vorfragen und Aufschließungserfordernisse (z.B. Nachweis der äußeren Anbindung, Herstellung/Erweiterung der Infrastruktur, Oberflächenentwässerung, Bebauungsplanung bzw. städtebauliche Ordnung) klar determiniert und die Bebauung bis zu deren Erfüllung rechtssicher an objektiv überprüfbare Voraussetzungen geknüpft. Zugleich wird eine realitätsgerechte Einschätzung der kurzfristig mobilisierbaren Baulandreserven ermöglicht und einer Fehlsteuerung durch „scheinbar verfügbares“ Bauland (mit nachfolgendem Druck zu Neuwidmungen) entgegengewirkt.

Z.1 Aufschließungserfordernisse | Öffentliche Interessen

Im Rahmen der Baulandfestlegung als Aufschließungsgebiet erfolgte keine umfassende Prüfung der Möglichkeiten einer (technischen wie infrastrukturellen) Erschließbarkeit.
Bei allen Aufschließungsgebieten wurde auf Basis einer durchgeführten Bestandsaufnahme und -analyse festgestellt, dass die Voraussetzungen für das vollwertige Bauland noch nicht vorliegen. Es wurden deshalb die Aufschließungserfordernisse und öffentliche Interessen im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan festgelegt.

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse zumindest innerhalb des Aufschließungsgebietes obliegt im Regelfall dem Grundstückseigentümer. Ist auch die Gemeinde zuständig, so wird dies im Wortlaut ausdrücklich angeführt

Sämtliche Aufschließungsmaßnahmen sind fachkundig zu planen und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechend auszuführen.

Erläuterungen zu den Aufschließungserfordernissen

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
äußere Verkehrserschließung – Nachweis ausreichend dimensionierte, rechtlich gesicherte, leistungsfähige Zufahrt	Erforderlich ist die Anbindung an das überörtliche bzw. örtliche Straßennetz.

Bei der verkehrstechnischen Anbindung an das Straßennetz ist im Vorfeld jedenfalls das Einvernehmen mit dem Straßenverwalter (Landesstraßenverwaltung, Gemeinde) herzustellen und sind darauf aufbauend entsprechende Zufahrtsbewilligungen einzuholen. Auf die verkehrsplanerischen Interessen laut verkehrstechnischer Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau wird verwiesen.

Bei Vorliegen eines Bebauungsplanes hat die äußere Verkehrserschließung auch dieser Verordnung zu entsprechen.

Die ausreichende Dimensionierung und Leistungsfähigkeit ist jeweils in Abhängigkeit zu den jeweiligen Erfordernissen des betreffenden Baugebiets und der RVS individuell zu bestimmen. Dabei ist eine etwaige mittel- bis langfristige Mehrbelastung nach Maßgabe des Örtlichen Entwicklungskonzepts („Potenziale“) zu berücksichtigen.

Die äußere Verkehrserschließung ist fachkundig zu planen und dem Stand der Technik entsprechend auszuführen.

Das Aufschließungserfordernis ist im Regelfall vom Grundstückseigentümer zu erfüllen. Kann das Aufschließungserfordernis z.B. aus eigentumsrechtlichen Gründen (fremde Grundstücke, erforderliche Anpassungen des öffentlichen Straßennetzes u.dgl.) nicht vom Eigentümer selbst erfüllt werden, ist dies ausdrücklich im Erläuterungsbericht anzuführen. Auf die Möglichkeit für zivilrechtliche Vereinbarungen gemäß § 43 (2) StROG 2010 wird hingewiesen.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
innere Verkehrserschließung	Die Errichtung von (Privat-)Straßen ist baurechtlich bewilligungspflichtig.

Bei der inneren Verkehrserschließung ist im Vorfeld jedenfalls das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen. Bei Vorliegen eines Bebauungsplanes oder anderen die Verkehrserschließung regelnden Verordnungen hat die innere Erschließung diesen Verordnungen zu entsprechen. Es ist jedenfalls eine RVS-konforme Zufahrt / innere Verkehrserschließung herzustellen.

Das Aufschließungserfordernis ist im Regelfall vom Grundstückseigentümer zu erfüllen. Soll die betreffende Verkehrserschließung z.B. als öffentlich nutzbare Verkehrsfläche dienen (Übernahme in das öffentliche Gut, öffentlicher Interessentenweg u.dgl.), ist dies ausdrücklich im Erläuterungsbericht anzuführen. Für diesen Fall wird auf die Möglichkeit für zivilrechtliche Vereinbarungen gemäß § 43 (2) StROG 2010 hingewiesen.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
Kanal	Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (Anschluss an das Kanalnetz oder eine vergleichbare technische Lösung (*wasserrechtliche Bewilligungspflicht*).

Bei der Kanalplanung ist im Vorfeld jedenfalls das Einvernehmen mit dem Kanalbetreiber (Abwasserverband, Gemeinde, Private) herzustellen. Das Kanalgesetz ist einzuhalten.

Das Aufschließungserfordernis ist im Regelfall vom Grundstückseigentümer zu erfüllen. Die Kostentragung steht in Abhängigkeit des Kanalbetreibers und ist individuell zu klären.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
Wasser	Herstellung der Wasserversorgung. Bei dieser ist das Einvernehmen mit dem Wasserversorgungsunternehmen oder eine vergleichbare technische Lösung herzustellen.

Bei der Wasserversorgung ist im Vorfeld jedenfalls das Einvernehmen mit dem Wasserversorgungsunternehmen herzustellen.

Das Aufschließungserfordernis ist im Regelfall vom Grundstückseigentümer zu erfüllen. Die Kostentragung steht in Abhängigkeit des Wasserversorgungsunternehmens und ist individuell zu klären.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
Strom	Bei der Herstellung der Stromversorgung ist das Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen (EVU) herzustellen.

Bei der Stromversorgung ist im Vorfeld jedenfalls das Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen herzustellen.

Das Aufschließungserfordernis ist im Regelfall vom Grundstückseigentümer zu erfüllen. Die Kostentragung steht in Abhängigkeit des Energieversorgungsunternehmens und ist individuell zu klären.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
Herstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung	Erforderlich ist nach Möglichkeit die geordnete Versickerung mit dem Nachweis für die ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens. Ist eine Versickerung nicht möglich, müssen Niederschlagswässer schadlos beseitigt werden, um Verschlechterungen infolge der Bebauung und Versiegelung auf Unterliegerbereiche hintan zu halten. Dazu ist ein fachkundig erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen.

Bei der geordneten Oberflächenentwässerung ist die dem Stand der Technik entsprechende und schadlose Beseitigung der im Gebiet anfallenden Niederschlagswässer zu gewährleisten. Primär soll dies durch Versickerung auf eigenem Grund mit dem Nachweis für die ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens erfolgen.
Ist eine Versickerung nicht möglich, müssen Niederschlagswässer ohne Verschlechterungen infolge der Bebauung und Versiegelung auf Unterlieger entsorgt werden. Sofern kein Regenwasserkanal besteht, ist ein fachkundig erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept zu planen und der Nachweis zu erbringen, dass keine Verschlechterung auf Dritte – z.B. durch Ableitung auf benachbarte Grundstücke – erfolgt.

Ist die gedrosselte Einleitung in den Vorfluter geplant, ist frühzeitig das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde herzustellen.
Eine weitere Möglichkeit stellt im Falle von nicht sickerfähigen Böden und keiner Ableitung in ein Gewässer die Nutzung von Regenwasser bzw. der Bau von Zisternen (z.B. für Gartenbewässerung, etc..) im Sinne einer Retention dar. Nachweise hierfür sind erforderlich.

Das Aufschließungserfordernis ist im Regelfall vom Grundstückseigentümer zu erfüllen.
In Ausnahmefällen (Regenwasserkanal, Errichtung eines Retentionsbeckens u. dgl.) ist dies ausdrücklich im Erläuterungsbericht anzuführen. Für diesen Fall wird auf die Möglichkeit für zivilrechtliche Vereinbarungen gemäß § 43 (2) StROG 2010 hingewiesen.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
Lärmfreistellung für die jeweilige Nutzung (Gebäude und wesentliche Freiflächen) unter Anführung der Lärmquellen	Aktueller Stand der Technik ist, dass Lärmschutzmaßnahmen auf Basis der ÖNORM S 5021 herzustellen sind. Bei geplanter Errichtung lärmsensibler Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung, soziale Einrichtungen udgl.) hat die Lärmfreistellung auf Basis eines qualifizierten schalltechnischen Gutachtens zu erfolgen. Dabei sind zumindest die wesentlichen Teile des Bauplatzes lärmfrei zu stellen. Im Regelfall betrifft dies sämtliche Wohngebäude einschließlich maßgeblicher Flächen für den üblichen und regelmäßigen Aufenthalt im Freien (Terrassen, Balkone, begehbare Dachterrassen, Rückzugsflächen für die Erholung, Spielplätze, udgl.).

Folgende Grundlagen für die Lärmausbreitung wurden herangezogen:
Freie Schallausbreitung.

Zum Straßenlärm:
Überschlägige Straßenlärmermittlung entlang der Landesstraßen zufolge der in GIS Steiermark veröffentlichten Verkehrsdaten (DTV, LKW-Anteil, zulässige Geschwindigkeiten), verfasst vom beauftragten Raumplanungsbüro

Für andere Lärmquellen (Betriebslärm, technische Anlagen, örtliches Straßennetz u.dgl.) liegen keine Grundlagen vor. Das Konfliktpotenzial ist im Anlassfall (Beschwerdefall, Bauverfahren) zu beurteilen.

Entsprechend dieser Grundlagen wurde die Überschreitung der in der jeweiligen Baulandkategorie gemäß ÖNORM S 5021 und ÖAL- Richtlinie 36-Blatt 1 zulässigen Lärmgrenzwerte festgestellt und liegen somit die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht vor.

Kategorie	Gebiet	Standplatz	Beurteilungspegel, in dB			$I_{r,DEN}$ 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 1 - 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 2 - Baugebiete StROG 2010 und ÖNORM S 5021

Vorbehaltlich der Ergebnisse eines detaillierten Lärmgutachtens kommen folgende Maßnahmen zur Lärmfreistellung in Betracht:

- Passive Lärmschutzmaßnahmen: Unter passiven Lärmschutzmaßnahmen wird die Vermeidung direkter Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Erdwälle u.dgl.) verstanden, wobei das Gebäude selbst eine Lärmschutzfunktion übernimmt. Es ist bei der Gebäudeplanung auf folgende Grundsätze (siehe auch nachstehende Skizze) jedenfalls zu achten:
  - Orientierung lärmunsensibler Nutzungen wie Sanitärräume, Abstellräume, Erschließung, Küche, sonstige Nebenräume, Garage u.dgl., in Richtung Lärmemittent
  - Orientierung lärmsensibler Nutzungen wie Wohn- und Schlafbereiche, sonstige Räume für den dauernden Aufenthalt, auf die lärmabgewandte Seite
  - Vermeidung (größerer) Gebäudeöffnungen Richtung Lärmemittent

- Schallschutztechnische Maßnahmen am Gebäude selbst (Lärmschutzfenster, Wohnraumlüfter (eventuell Lärmquelle), etc.)

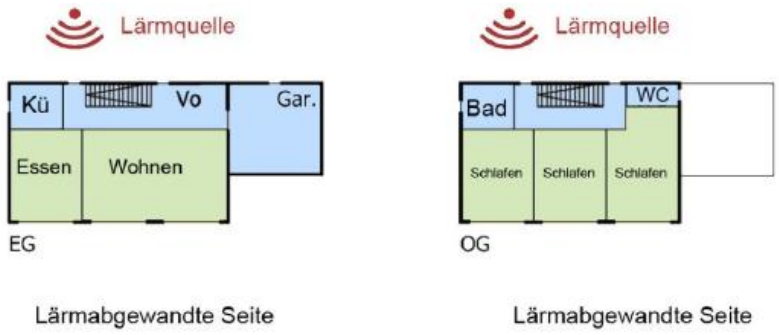


Abbildung 3 – Systemdarstellung passive Lärmschutzmaßnahmen

Diese Lösung führt im Regelfall zu einer Kostenersparnis, zumal teure aktive Lärmschutzmaßnahmen entfallen. Ebenso werden nachteilige Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild durch Lärmschutzwände oder starke bzw. ortsunübliche Geländeveränderungen (Lärmschutzdämme) vermieden.

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen: Unter aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird die Unterbrechung der freien Schallausbreitung durch bauliche Anlagen, z.B. Nebengebäude, Lärmschutzwände, Erdwälle u.dgl. verstanden. Art und Umfang dieser Vorkehrungen sind im lärmtechnischen Gutachten zu bestimmen.

Für die Erfüllung des Aufschließungserfordernisses sind Lärmschutzmaßnahmen fachkundig zu planen und derart herzustellen, dass die für die jeweilige Baulandkategorie gemäß ÖNORM S 5021 zulässigen Lärmgrenzwerte auf wesentlichen Teilen des Bauplatzes eingehalten werden.
Bei geplanter Errichtung lärmsensibler Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung, soziale Einrichtungen u.dgl.) hat die Lärmfreistellung auf Basis eines qualifizierten schalltechnischen Gutachtens zu erfolgen. Als wesentliche Teile des Bauplatzes gelten sämtliche Wohngebäude einschließlich maßgeblicher Flächen für den üblichen und regelmäßigen Aufenthalt im Freien (Terrassen, Balkone, (Dach-)terrassen, Rückzugsflächen für die Erholung, Spielplätze u.dgl.). Für nicht dem längeren Aufenthalt dienende Flächen wie z.B. Zufahrten, KFZ-Stellplätze, Retentionsbereiche u.dgl. sowie nicht lärmsensible Nutzungen ist keine Lärmfreistellung erforderlich.

Das Aufschließungserfordernis ist im Regelfall vom Grundstückseigentümer zu erfüllen.
In Ausnahmefällen (z.B. generelle Lärmsanierung ganzer Baugebiete) ist dies ausdrücklich im Erläuterungsbericht anzuführen. Für diesen Fall wird auf die Möglichkeit für zivilrechtliche Vereinbarungen gemäß § 43 (2) StROG 2010 hingewiesen.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
Nachweis der Standfestigkeit/ Tragfähigkeit/ Unbedenklichkeit des Untergrundes	Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses sind geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Technik auf Grundlage eines qualifizierten Fachgutachtens nachzuweisen.

Folgende Grundlagen wurden herangezogen:

- Erdrutschgefährdete Bereiche gemäß Datensatz GIS Steiermark (unmittelbar betroffen oder im Nahebereich dazu)
- Einschätzung der Gemeinde aufgrund der Geländesituation und/oder vorhandener Probleme im betreffenden Gebiet

Entsprechend dieser Grundlagen liegen die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht vor.

Für die Erfüllung des Aufschließungserfordernisses sind fachkundig erstellte geotechnische Untersuchungen notwendig und erforderlichenfalls entsprechende Maßnahmen zu ermitteln, welche die Standfestigkeit/ Tragfähigkeit/ Unbedenklichkeit des Untergrundes nachweisen.
Das Aufschließungserfordernis ist im Regelfall vom Grundstückseigentümer zu erfüllen.
In Ausnahmefällen (z.B. generelle Rutschungssanierung ganzer Baugebiete) ist dies ausdrücklich im Erläuterungsbericht anzuführen. Für diesen Fall wird auf die Möglichkeit für zivilrechtliche Vereinbarungen gemäß § 43 (2) StROG 2010 hingewiesen.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
Tierhaltung: Nachweis keiner unzumutbaren Belästigung durch Geruch aus der Tierhaltung innerhalb der Geruchszone für die jeweilige Nutzung	Eine der jeweiligen Tierart gem. § 27 (2) StROG 2010 erfolgende Freistellung betreffend Jahresgeruchsstunden auf Basis einer fachkundigen Nachweisführung.

Folgende Grundlage wurde herangezogen:

- Geruchszonenberechnung gemäß § 27 (2) StROG 2010, verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 076FR24. Die Erhebungen sind in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung erfolgt.

Entsprechend dieser Grundlagen liegen die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland innerhalb der Geruchszone gemäß § 27 (5) Z.2 StROG 2010 nicht vor.

Für die Erfüllung des Aufschließungserfordernisses kommen folgende Nachweise in Betracht:

- Neuermittlung der Geruchszone gemäß § 27 (2) StROG 2010 mit dem Nachweis, dass das betreffende Aufschließungsgebiet nunmehr aufgrund von wesentlich geänderten Beurteilungsgrundlagen (Reduktion der Emissionen aus Tierhaltung durch Ab-

bruch / Nutzungsänderungen / Reduktion der Tieranzahl in Stallgebäuden oder nachweislich umgesetzter landtechnischer Verbesserungen (lüftungs-, entmistungs- und/oder fütterungstechnische Verbesserungen) nunmehr außerhalb der maßgebenden Geruchszone liegt,

- Nachweis, dass durch bautechnische Maßnahmen gegen die freie Ausbreitung der Geruchsemissionen (z.B. Geruchsschutzwand) das Aufschließungsgebiet außerhalb der Geruchszone liegen wird,
- Nachweis, dass bei geplanter Wohnnutzung keine unzumutbaren Belästigungen durch Geruch aus der Tierhaltung besteht, wobei hierfür ein fachkundig erstelltes umweltmedizinisches Gutachten erforderlich ist.

Gemäß § 29a (2) Z.1 BauG 1995 entfällt eine Nachweisführung, wenn keine Gebäude mit Wohnnutzung vorgesehen sind, wobei § 8 (4) StROG 2010 sinngemäß anzuwenden ist. In diesen Fällen ist spätestens anlässlich der nächsten Revision des Flächenwidmungsplans das betreffende Gebiet als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Das Aufschließungserfordernis ist im Regelfall von den Eigentümern der maßgebenden Stallgebäude zu erfüllen. Zusätzlich kommen Maßnahmen gemäß § 29a (3) BauG 1995 in Betracht.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNIS	ERLÄUTERUNG
Hochwasser-/Gefahrenfreistellung des Bauplatzes (Gebäude und wesentliche Freiflächen)	Die Hochwasser- bzw. Gefahrenfreistellung ist im Sinne des „Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen“, LGBl. Nr. 56/2024 nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind auch jene Teile des Bauvorhabens, die zu wesentlichen Beeinträchtigungen mit Schadenspotenzial führen können.

Folgende Grundlagen wurden herangezogen:

- Abflussuntersuchung „Laßnitz“, verfasst von der Hydroconsult GmbH, GZ.: ABU Sulm-Laßnitz I 2006, Datum: 2009
- Abflussuntersuchung „Muggenaubach“, verfasst von Heidinger & Schwarzl, GZ: ABU Muggenaubach HWS 2012, Datum: 2012
- Hochwasserentlastung Waldschacherteich, verfasst von der Hydroconsult GmbH, GZ: 24-0312, Datum: 29.08.2024 (keine Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan)

Entsprechend dieser Grundlagen liegen die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland innerhalb der Abflussbereiche nicht vor.

Für die Erfüllung des Aufschließungserfordernisses kommen folgende Nachweise in Betracht:
Die Hochwasser- bzw. Gefahrenfreistellung ist im Sinne des „Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen“ nachzuweisen. […] dazu gehören auch jene Teile des Bauvorhabens, die zu wesentlichen Beeinträchtigungen mit Schadenspotenzial führen können.

ÖFFENTLICHE INTERESSEN/ VORFRAGEN FÜR DIE BEBAUUNGSPLANUNG	Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung insbesondere bei großflächigen und unbebauten Grundstücken ist das Erfordernis eines Bebauungsplans festgelegt. Für Teilflächen sind auch Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel erforderlich
Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches	Die Grundstücke werden im Regelfall im Bebauungsplan definiert und sind gemäß § 45 ROG 2010 bei der Teilung von Grundstücken umzusetzen. Ist kein Bebauungsplan erforderlich oder rechtswirksam, hat die Beurteilung im Verfahren gemäß §§ 45 und 47 ROG 2010 zu erfolgen.
Ertüchtigung / Nachweis der Leistungsfähigkeit der äußeren Verkehrsanbindung (Infrastruktur) außerhalb des Aufschließungsgebietes	Ergibt sich aus dem Raumordnungsverfahren, dass ein Aufschließungsgebiet für eine Bebauung nicht geeignet ist, da das (öffentliche) Straßennetz keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, ist dies im Erläuterungsbericht ausdrücklich anzu-führen. Die Zuständigkeit für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses liegt im Regelfall auch bei der Gemeinde. Es wird diesbezüglich auf die Möglichkeit für zivilrechtliche Vereinbarungen gemäß § 43 (2) ROG 2010 hingewiesen
Ertüchtigung / Nachweis der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom, Oberflächenentwässerung udgl.) außerhalb des Aufschließungsgebietes	Ergibt sich aus dem Raumordnungsverfahren, dass ein Aufschließungsgebiet für eine Bebauung nicht geeignet ist, da die Verbesserung der technischen Ver- und Entsorgung außerhalb des Aufschließungsgebiets erforderlich ist, ist dies im Erläuterungsbericht ausdrücklich anzuführen. Die Zuständigkeit für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses liegt im Regelfall bei den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen in Abstimmung mit der Gemeinde. Es wird diesbezüglich auf die Möglichkeit für zivilrechtliche Vereinbarungen gemäß § 43 (2) StROG 2010 hingewiesen

Durchwegung, verkehrswirksame, öffentlich nutzbare Durchwegung eines Gebietes zur weiteren Verbindung und Anbindung an bestehende Verkehrswege und Aufschließung weiterer Gebiete für die Siedlungsentwicklung	Die Umsetzung kann durch Festlegungen in einem Bebauungsplan, die Abtretung in das öffentliche Gut und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen gemäß § 43 (3) StROG 2010 erfolgen. Öffentliche Interessen an einer Durchwegung sind: - die geordnete Weiterentwicklung des Straßen- und Wegenetzes - die Erschließung von Bauland und Frei-land sowie Potenzialen gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept - die Verbesserung des Verkehrssystems
Einschränkungen aufgrund geltender Materienrechte	Einschränkungen aufgrund der Raumplanung übergeordneter Materienrechte, insbesosdere: - Forstgesetz 1975 - Wasserrechtsgesetz 1959 - Mineralrohstoffgesetz 1999 - Gewerbeordnung 1994 - Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - Starkstromwegegesetz 1968 - Altlastensanierungsgesetz 1989 - Denkmalschutzgesetz 1923 - Bundesstraßengesetz 1971 - Steiermärkisches Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964 - Steiermärkisches Starkstromwegegesetz 1971 - Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017 Ergibt sich aus dem Raumordnungsverfahren, dass ein Aufschließungsgebiet für eine Bebauung nicht geeignet ist, da es Einschränkungen aufgrund geltender Materienrechte unterliegt, ist dies im Erläuterungsbericht ausdrücklich anzuführen. Die Zuständigkeit für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses liegt im Regelfall bei den betroffenen Grundeigentümern
Zonierung (räumlich / zeitlich, Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen)	Aufgrund unterschiedlicher Ansprüche oder auch Umsetzungshorizonte ist eine räumlich- zeitliche Staffelung der Umsetzung von Aufschließungsgebieten zulässig bzw. erforderlich
Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010)	Erfüllung des Einfügungsgebotes nach § 43 (4) BauG 1995 in die umliegende Bebauung. Insbesondere dient die Bebauungsplanung dazu, auch die architektonische Ausgestaltung von Baukörpern im Hinblick auf die visuelle Wirkung im Umgebungsbereich zu ordnen

Öffentliches Interesse an einer Baulandfestlegung bei/auf Waldflächen	Teilweise werden Gebiete in Überlagerung dargestellt, womit das öffentliche Interesse an einer Baulandfestlegung, z.B. insbesondere im Anschluss an vorhandene Bebauungen und aufgrund vorhandener Infrastrukturen argumentiert werden kann.

Tabelle 3 - öffentliche Interessen/Vorfragen BBPL

1.3.3 Sanierungsgebiete

Als Sanierungsgebiet werden als Bauland ausgewiesene, bebaute Baugebiete einschließlich kleinflächig unbebauter Bereiche (ab ca. 1.000 m² zusammenhängender Fläche) festgelegt, in denen unter „pauschaler" Anführung der Quellen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

Z.1 Sanierungsgebiete Immissionen (Lärm, Luft u.dgl.) – Maßnahmenvorschläge Umsetzung

a) Lärm

Die Festlegungen von Sanierungsgebieten Lärm aufgrund von Verkehrslärm) zielen darauf ab, den Mangel der Lärmgrenzwerte-Überschreitung zu beheben und geeignete Umweltbedingungen zu erzielen. Den Sanierungsgebietsfestlegungen liegen Berechnungen […] zugrunde.

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 4 - 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 5 - Baugebiete StROG 2010 und ÖNORM S 5021

Vorbehaltlich der Ergebnisse eines detaillierten Lärmgutachtens kommen in Sanierungsgebieten folgen-de Maßnahmen zur Lärmfreistellung in Betracht:

- Passive Lärmschutzmaßnahmen: Unter passiven Lärmschutzmaßnahmen wird die Vermeidung direkter Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Erdwälle u.dgl.) verstanden, wobei das Gebäu-de selbst eine Lärmschutzfunktion übernimmt. In diesem Fall ist jedoch bei der Gebäudeplanung auf folgende Grundsätze (siehe auch nachstehende Skizze) jedenfalls zu achten:
  - Orientierung lärmunsensibler Nutzungen wie Sanitärräume, Abstellräume, Erschließung, Küche, sonstige Nebenräume, Garage u.dgl., in Richtung Lärmemittent
  - Orientierung lärmsensibler Nutzungen wie Wohn- und Schlafbereiche, sonstige Räume für den dauernden Aufenthalt, auf die lärmabgewandte Seite
  - Vermeidung (größerer) Gebäudeöffnungen Richtung Lärmemittent
  - Schallschutztechnische Maßnahmen am bestehenden Gebäude selbst (Lärmschutzfenster, etc.)

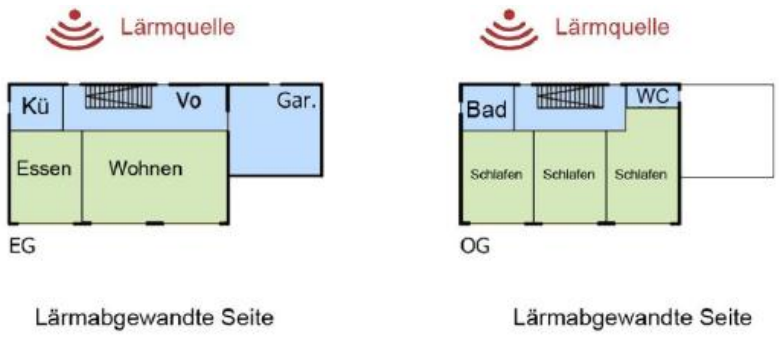


Abbildung 6 – Systemdarstellung passive Lärmschutzmaßnahmen

Diese Lösung führt im Regelfall zu einer Kostenersparnis, zumal teure aktive Lärmschutzmaßnahmen entfallen. Ebenso werden nachteilige Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild durch Lärmschutzwände oder starke bzw. ortsunübliche Geländeveränderungen (Lärmschutzdämme) vermieden.

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen: Unter aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird die Unterbrechung der freien Schallausbreitung durch bauliche Anlagen, z.B. Nebengebäude, Lärmschutzwände, Erdwälle u.dgl. verstanden. Art und Umfang dieser Vorkehrungen sind im lärmtechnischen Gutachten zu bestimmen.

b) Geruch

Als Sanierungsgebiete Luft (Plankürzel IM) werden bebaute Bereiche der Baulandkategorien Reines und Allgemeines Wohngebiet sowie Kerngebiet, die innerhalb der Geruchzonen von Tierhaltungsbetrieben nach § 27 (2) StROG 2010 liegen, festgelegt.

Die Geruchszonen wurden auf Grundlage von Erhebungen und Bekanntgaben der Baubehörde und unter Verwendung der Landes-Software HofEr (V23.10) gemäß des § 27 StROG 2010 und der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023 ermittelt und im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.
Die Berechnung der Jahresgeruchsstunden als Basis zur Ermittlung der Geruchszonen erfolgte mit dem Ausbreitungsmodell GRAL und unter Verwendung des sog. Konzentrations-Varianz-Modells.
Die Ersichtlichmachung der Geruchszonen im Flächenwidmungsplan erfolgt unter Zugrundelegung des Mischgeruchskriteriums und der Anforderungen des § 5 der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023 (=die Summe der einzeln berechneten Häufigkeiten (Jahresgeruchsstunden) je Geruchsart durch die jeweiligen Beurteilungsmaße gemäß § 27 (2) StROG 2010).
Tierhaltungsbetriebe außerhalb des Gemeindegebietes, die einen Einfluss auf die Ermittlung der Geruchszonen über die Gemeindegrenze hinweg haben, wurden gemäß § 2 (7) der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023 berücksichtigt und ersichtlich gemacht.
Auf den Deckplan im Anhang wird verwiesen, in dem gemäß § 27 (2) StROG 2010 die Jahresgeruchsstunden in 10 %-Schritten beginnend mit 5 % dargestellt sind. Im Anlassfall hat eine gutachterliche Beurteilung (Einzelfallprüfung) von einem immissionstechnischen Sachverständigen zu erfolgen.
Für Tierhaltungsbetriebe, von denen aufgrund ihrer Entfernung zu Siedlungs- und Freiraumentwicklungsbereichen keine Emissionsbelastungen auf Wohnbaulandentwicklungen zu erwarten sind, werden gemäß § 22 (6) StROG 2010 und der entsprechenden Festlegung im Örtlichen Entwicklungskonzept keine Geruchszonen ermittelt (siehe dazu auch die Abgrenzungen im Entwicklungsplan sowie die entsprechenden Ausführungen im Örtlichen Entwicklungskonzept).

Z.2 Sanierungsgebiete Naturgefahren (Gewässer, Rutschungen, Erschütterungen u.dgl.) – Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung

Als Sanierungsgebiete Naturgefahren (Plankürzel NG) werden u.a. jene Bereiche festgelegt, die derzeit einer Naturgefahr gemäß dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung unterliegen. Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Fachgutachten über die Gefährdung durch Hochwasser. Es werden folgende Zonen ausgewiesen:

- Rote Gefahrenzonen: Eine ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist wegen der voraussichtlichen Schadenswirkung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.
- Gelbe Gefahrenzonen: Beeinträchtigung der Nutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, Beschädigungen von Bauobjekten und Verkehrsanlagen sind möglich. Eine Bebauung ist hier nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich.
- Funktionsbereiche: Blau (Freihaltung für Schutzmaßnahmen, Technische Maßnahmen), Braun (Hinweis auf andere als Bäche und Lawinen hervorgerufene Naturgefahren, wie z.B. Steinschlag oder Rutschung)

Baulandbereiche, die innerhalb von Hochwasserüberflutungsgebieten HQ30/100 liegen, sind ebenfalls als Sanierungsgebiete Naturgefahren (Plankürzel NG) festgelegt.

Innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ30/HW30) ist für die Errichtung von Bauten und Anlagen eine Bewilligung der Wasserrechtsbehörde erforderlich (§ 38 WRG 1959 idgF). Zur Feststellung der Abflussgebiete sind im Bedarfsfall qualifizierte Abflussuntersuchungen erforderlich.
Innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ100/HW100) sowie in Hochwassergebieten ohne bekannte Ereignishöhe (HW – Bereiche) hat die Baubehörde im Bauverfahren einen wasserbautechnischen Sachverständigen beizuziehen.

Das „Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen (LGBl. Nr. 56/2024)“ bildet die Grundlage für Handhabung von Festlegungen in Gebieten mit Hochwasseranschlaglinien und Gefahrenzonen. Dabei sind Uferstreifen mit einer Breite von mindestens 10 m – gemessen ab der sachverständig festzustellenden Böschungsoberkante – von „Bauführungen“ (das sind nach dem Stmk. BauG 1995 baubewilligungspflichtige und meldepflichtige Vorhaben) freizuhalten. Auf die Ausnahmen nach § 6 (2) leg. cit. wird hingewiesen.

Die Festlegungen im Wortlaut zielen darauf ab, den Mangel der Gefährdung durch Naturgefahren zu beheben und einen Hochwasserschutz im Sinne der Vorgaben des Entwicklungsprogramms für den Umgang mit den wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen gewährleisten.

Als Schutzmaßnahmen kommen gemäß den einschlägigen Planungshinweisen in Betracht:
„Hochwasserrückhalteanlagen dienen dem Zweck, Siedlungen und Objekte vor den schädlichen Aus-wirkungen von Hochwässern durch Verminderung der Abflussspitze zu schützen.
Künstlicher Hochwasserrückhalt kann im Rahmen eines Gesamtschutzkonzeptes angestrebt werden, wenn natürliche Rückhalteräume nicht ausreichend vorhanden sind. Hochwasserrückhalt bedeutet die Vergleichmäßigung zwischen kleinsten und größten Ab-

flüssen und bringt somit eine Verbesserung der Abflussverhältnisse im Einzugsgebiet." [Zitat Ende]

Des Weiteren ist zu prüfen, ob eine Gefahrenfreistellung durch punktuelle Maßnahmen erfolgen kann. Dies betrifft z.B. die Aufweitung von Entwässerungsgräben, die Veränderung der Wasserwege, das Frei-halten von Abflussgassen, Flutmulden oder Retentionsflächen u.dgl.

Natürlich finden sich im Gemeindegebiet auch Hangwässer. Auch an dieser Stelle wird auf die „Hangwasserkarte 2020" verwiesen (sh. Text weiter oben).
Hangwasser

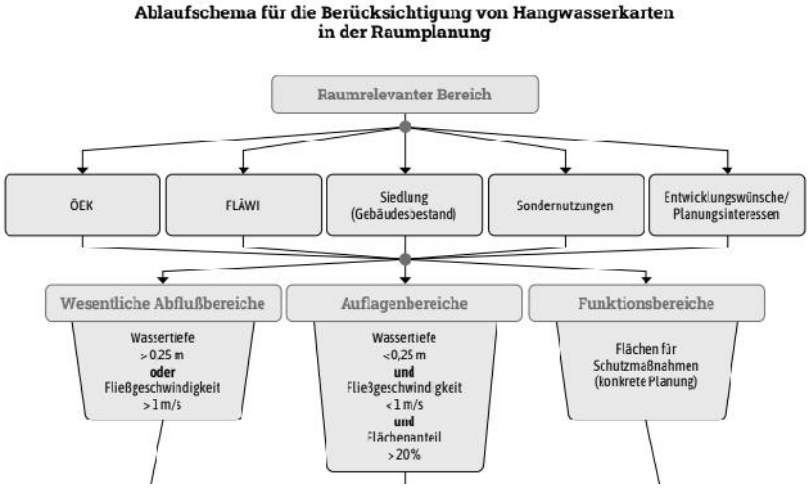


Abbildung 7 - Ablaufschema Hangwasserkarten

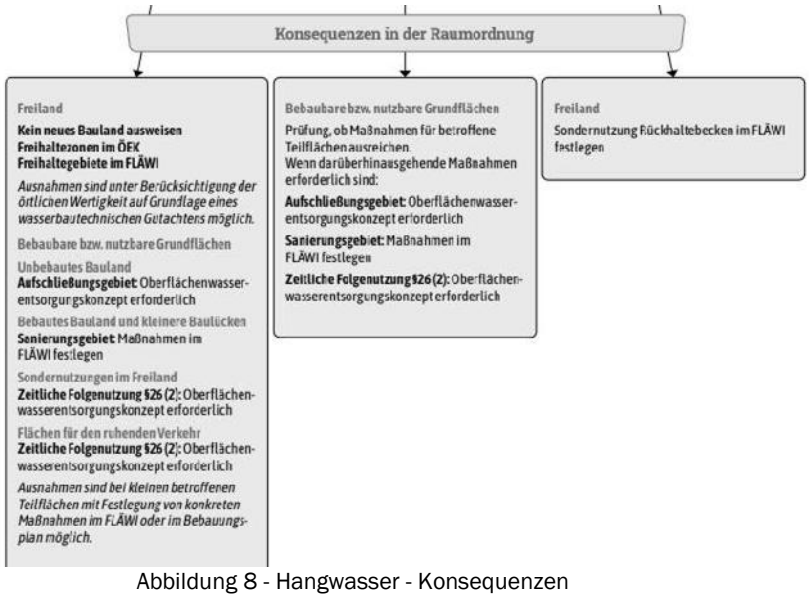


Abbildung 8 - Hangwasser - Konsequenzen

Eine Betriebserweiterung kann auch dann raumordnerisch begründbar sein, wenn Teilflächen innerhalb eines Hochwasserabfluss- bzw. Gefährdungsbereiches liegen, sofern die Erweiterung nicht zu einer Erhöhung des Risikos und zu keiner nachteiligen Veränderung der Abflusssituation führt und die Vorgaben des Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen (LGBl. Nr. 56/2024) eingehalten wer-

den. Aus siedlungs- und wirtschaftspolitischer Sicht ist eine Erweiterung am bestehenden Standort häufig der vorzugswürdige Ansatz, weil damit Betriebsfunktionen gebündelt, zusätzliche Verkehrserzeugung durch Standortverlagerungen vermieden und weiterer Flächenverbrauch an anderer Stelle reduziert werden kann. Die Zulässigkeit ist jedoch an eine projektbezogene Hochwasserfreistellung zu knüpfen (z.B. hochwasserangepasste Bauweise, Anordnung außerhalb von Abflusskorridoren, aufgeständerte/strömungsdurchlässige Konstruktionen, Schutz sensibler Anlagenteile) sowie an den Nachweis, dass keine Retentionsräume verloren gehen bzw. keine Abflussverschärfung für Unterlieger entsteht. Erforderliche wasserrechtliche Bewilligungen und die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind im Anlassfall sicherzustellen.

Z.3 Sanierungsgebiete Abwasser (Plankürzel AW)
Keine.

Z.4 Sanierungsgebiete - Sonstige Gefährdungen
keine.

1.3.4 Baugebiete und Bebauungsdichten

Die Baulandflächen sind in Baugebiete gemäß den Bestimmungen des § 30 (1) StROG 2010 gegliedert.

- Als Reine Wohngebiete werden Bereiche festgelegt, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen. Die Marktgemeinde verfügt in der Fortführung des Roten Fadens der Planung über keine reinen Wohngebiete im FWP. Auf die Festlegung „Reiner Wohngebiete“ wird bewusst verzichtet, weil die Siedlungsstruktur der Marktgemeinde überwiegend kleinteilig und funktional durchmischt ist und in vielen Bereichen eine enge Nachbarschaft zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, touristischen Betrieben sowie kleingewerblichen bzw. dienstleistungsorientierten Nutzungen besteht. Eine Ausweisung als reines Wohngebiet würde in solchen Strukturen zu einer erhöhten Konfliktanfälligkeit (insbesondere hinsichtlich ortsüblicher Lärm-, Geruchs- und Verkehrsbelastungen) führen und die Bestandssicherung bzw. Weiterentwicklung der im Ort typischen Nutzungen erschweren. Die Zielsetzung der Marktgemeinde liegt daher in einer geordneten Wohnentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung der Nutzungsvielfalt und Sicherung der örtlichen Versorgungs- und Betriebsstrukturen; diese Anforderungen werden durch die Widmung als Allgemeines Wohngebiet bzw. – in landwirtschaftlich geprägten Bereichen – durch Dorfgebietsausweisungen sachgerechter abgebildet.
- Allgemeine Wohngebiete sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Ver-

waltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

- Dorfgebiete sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.
- Kerngebiete sind Flächen, in und ohne (im Bestand) Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5 StROG 2010, mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.
- Gewerbegebiete sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Möbel-, Einrichtungs-, Baustoffhandelsbetriebe, Gartencenter sowie Kraftfahrzeug- und Maschinenhandelsbetriebe und deren Ersatzteil- und Zubehörhandel zulässig. Weiters zulässig sind jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann die Errichtung von solchen Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden.
- Industriegebiete 1 sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, wobei auch betriebliche Schulungseinrichtungen, Forschungseinrichtungen (z.B. Technologiezentren), Verwaltungs- und Geschäftsgebäude oder die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, errichtet werden können. Die Gemeinde verfügt in der Fortführung des Roten Fadens der Planung über keine Industriegebiete 1 (und 2) im FWP.
- Erholungsgebiete sind Flächen, die vornehmlich für die touristische Beherbergung, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für

die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen.

- Zweitwohnsitzgebiete sind Fläche, die für Zweitwohnsitze bestimmt sind, wobei auch Nutzungen, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig sind. Das Verhältnis der Zweitwohnsitze zu den Hauptwohnsitzen im Gemeindegebiet soll nicht den Faktor 0,5 und darf nicht den Faktor 1 überschreiten.

Für jedes Baugebiet kann in der zeichnerischen Darstellung das Mindest- und Höchstmaß der Bebauungsdichte gemäß § 30 (4) StROG 2010 festgelegt werden. Die Bebauungsdichten werden entsprechend den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung festgelegt, wobei die max. Dichte unter anderem auch auf das Ortsbild sowie die infrastrukturelle Ausstattung und verkehrliche Erschließbarkeit hin gewählt wird. In großen Teilen erfolgt die Übernahme der Bebauungsdichten aus dem FWP Nr. 5.00 zur Wahrung des „Roten Fadens der Planung“.

Eine geringere Bebauungsdichte an den Siedlungsrändern, z.B. als in zentraleren Bereichen ist aus raumordnerischer Sicht häufig zweckmäßig, weil dort der Übergang vom bebauten Bereich in das Freiland besonders sensibel ist. Niedrigere Dichten unterstützen eine klare, ruhige Siedlungskante, vermeiden harte „Abrisskanten“ im Orts- und Landschaftsbild und reduzieren Konflikte mit angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen. Gleichzeitig können Erschließungsaufwand und Folgekosten (Straßen, Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung) sowie verkehrliche Zusatzbelastungen besser begrenzt werden; auch die Anforderungen an eine geordnete Oberflächenentwässerung und die Versickerung von Niederschlagswässern sind bei geringerer Versiegelung leichter einzuhalten. Insgesamt trägt dies dazu bei, Zersiedelungstendenzen zu vermeiden und die Entwicklung im Ortsinneren bzw. in gut erschlossenen Lagen zu priorisieren.
Umgekehrt sind höhere Bebauungsdichten in Siedlungsschwerpunkten sachgerecht, weil dort die Voraussetzungen für eine effiziente Innenentwicklung am besten gegeben sind. Verdichtete Bauformen in gut erschlossenen, zentralen Lagen nutzen Boden und bestehende Infrastruktur (Straßen, Wasser, Kanal, Energie, soziale Infrastruktur) wirtschaftlicher, reduzieren den Flächenverbrauch und erleichtern die Versorgung der Bevölkerung mit Nahversorgung, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen. Gleichzeitig können durch die Bündelung von Wohnen und Funktionen in den Zentren Wege verkürzt und der Verkehr besser verträglich abgewickelt werden. Eine höhere Dichte stärkt damit die Ortskerne, unterstützt eine geordnete Siedlungsentwicklung „von innen nach außen“ und trägt dazu bei, den Druck auf Neuwidmungen am Ortsrand bzw. im Freiland zu verringern.

Festgelegte Bebauungsdichten können grundsätzlich gemäß §§ 3 und 4 der Bebauungsdichteverordnung 1993 (u.a. nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumordnung) über- bzw. unterschritten werden. Bebauungspläne können hiezu Veränderungen vorsehen.

Begründungen für Änderungen von gegebenen Festlegungen sind u.a. mit Bezug zu den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu argumentieren.

1.4 Ad § 4: Verkehrsflächen

Über die im Plan dargestellten Verkehrsflächen hinaus werden Flächen von Bundes- und Landesstraßen sowie Eisenbahnen als Verkehrsflächen festgelegt.

Verkehrsflächen der Gemeinde, bestehende Parkplätze und geplante Flächen für den ruhenden oder fließenden Verkehr, öffentliche Straßen und Wege, die der Erschließung des Gemeindegebietes dienen, sowie Interessenten- und Güterwege werden im Flächenwidmungsplan auf der Basis der vorhandenen Grundlagen als Verkehrsflächen festgelegt.
Flächen von Landesstraßen sowie Eisenbahnen sind Verkehrsflächen.
In Bebauungsplangebieten wird die Verkehrsfläche im Bebauungsplan definiert.

Die im Planwerk festgelegten Verkehrsflächen wurden überschlagsartig von der Gemeindeverwaltung geprüft. Teilweise musste festgestellt werden, dass im Flächenwidmungsplan festgelegte Verkehrsflächen in der Natur nicht bestehen. Häufig finden sich keine deckungsgleichen Grundstücksflächen im Kataster.
Abweichungen zwischen im Kataster ausgewiesenen Verkehrsflächen und dem Naturbestand sind in der Praxis häufig und sachlich erklärbar: Der Kataster bildet primär Grundstücksgrenzen und Nutzungsarten auf Grundlage historischer Vermessungen und Rechtsakte ab; die tatsächliche Lage und Breite von Straßen und Wegen kann sich jedoch durch Ausbau- und Instandhaltungsmaßnahmen, kleinräumige Trassenverlegungen, Böschungssicherungen, Entwässerungsanlagen, land- und forstwirtschaftliche Anpassungen (z.B. Güterwegebau, Arrondierungen) oder auch durch ältere, nicht durchgängig nachgeführte Grenzregelungen verändern. Hinzu kommen Maßstabs- und Genauigkeitsunterschiede der Datengrundlagen (DKM, Orthofoto, GIS-Layer), wodurch insbesondere bei schmalen Wegparzellen oder in Hanglagen lagebedingte Unschärfen auftreten können. Anpassungen der im Flächenwidmungsplan dargestellten Verkehrsflächen sind daher erforderlich, um die planliche Festlegung mit der tatsächlichen Erschließungssituation in Einklang zu bringen, die rechtliche Zuordenbarkeit (öffentliches Gut/Privatgrund) sowie Zuständigkeiten für Erhaltung und Ausbau zu klären und eine verlässliche Grundlage für nachfolgende Verfahren (z.B. Bauverfahren, Zufahrts- und Aufschließungsnachweise) sicherzustellen.
Kleinräumige Bestandsanpassungen im Flächenwidmungsplan dienen in erster Linie der Übereinstimmung zwischen planlicher Darstellung und tatsächlich vorhandenem Bestand („Planwahrheit“). Gerade bei langjährig genutzten Strukturen (Straßen- und Wegverläufe, Böschungen, Gewässerränder, Hof- und Gebäudestrukturen) können sich Lage und Ausprägung im Gelände über die Zeit verändern oder in den Grundlagen (Kataster, Orthofoto, GIS-Daten) unterschiedlich dargestellt sein. Durch punktuelle Anpassungen werden solche Abweichungen bereinigt, sodass die Widmungsdarstellung nachvollziehbar, konfliktärmer und in nachfolgenden Verfahren besser vollziehbar ist. Damit wird auch verhindert,

dass rein kartografische Ungenauigkeiten zu unklaren Zuständigkeiten, Erschließungsproblemen oder unbeabsichtigten Widmungskonflikten führen.

1.5 Ad § 5: Freiland

1.5.1 Freihaltegebiete

Als Freihaltegebiete (FG) können im Flächenwidmungsplan solche Flächen festgelegt werden, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz der Natur oder des Orts- und Landschaftsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse wie Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr sowie Immissionen usw. von einer Bebauung freizuhalten sind.
Bisher waren im FWP Nr. 5.00 Freihaltegebiete entlang von (sich ständig verändernden) Waldbereichen sowie im Uferbereich von Gerinnen festgelegt. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des REPRO und des EPRO Naturgefahren, LGBl. Nr. 56/2024 hins. Uferstreifen und Freihaltung von gewässernahen Bereichen kann zukünftig auf die Festlegung eines Freihaltegebietes entlang von natürlich fließenden Gerinnen verzichtet werden, da eine ausreichende Absicherung dieser Bereiche durch die Landesverordnung gegeben ist.
Da der Wald in seinem Ausmaß und insbesondere in seiner Randlinie einem dynamischen Veränderungsprozess unterliegt, ist die Festlegung eines *pauschalen* Freihaltegebietes entlang des Waldrandes – etwa in Form eines schematischen Abstandes (z.B. 10 m) – als raumordnungsrechtliche Maßnahme nicht geeignet: Eine derartige Zonierung wäre mangels eindeutig feststellbarer Bezugs-/Grenzlinie nicht hinreichend determiniert und würde im Ergebnis zu einer nicht sachgerechten, weil vom konkreten Gefährdungs- und Schutzbedarf unabhängigen, generellen Baufreiheitssperre führen. Zudem wäre die Maßnahme in der Regel *überschießend*, weil ein Freihaltegebiet dem Grunde nach den Ausschluss sämtlicher baulicher Anlagen (damit auch untergeordneter Anlagen wie Einfriedungen, Nebenanlagen oder Verkehrsflächen) bewirkt und damit – ohne einzelfallbezogene Risikobeurteilung – unverhältnismäßig in zulässige Nutzungen eingreift. Erforderliche Schutzabstände zu Hauptgebäuden (insbesondere Wohnnutzungen) sind daher nicht schematisch, sondern im jeweiligen Anlassfall unter Heranziehung der maßgeblichen örtlichen Verhältnisse und in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde festzulegen.
Es werden keine neuen Freihaltegebiete im FWP Nr. 6.0 festgelegt.

1.5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF)

Sofern auf Freilandflächen keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft zulässig sind und diese Flächen kein Ödland darstellen, dienen diese Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.
Waldflächen wurden auf Grundlage des Katasters ersichtlich gemacht. Strittige Bereiche (u.a. Flächen mit geplanten Baulandausweisungen im Wald bzw. in Waldrandlage) wurden auf Anfrage von der zuständigen Bezirksforstinspektion überprüft. Sollte sich im Zuge weiterer Planungen ergeben, dass Waldflächen betroffen sind, so sind auch diese Fälle im Detail mit der Bezirksforstinspektion abzustimmen.

1.5.3 Sondernutzungen im Freiland

Sondernutzungen im Freiland sind Flächen, die eine besondere Standortgunst aufweisen und die nicht typischerweise einem Baugebiet zuzuordnen ist. Erforderlichenfalls kann die Errichtung von baulichen Anlagen auch eingeschränkt oder ausgeschlossen werden („ba“).

Die **Standortgunst** der im Folgenden dargestellten Sondernutzungen im Freiland ergibt sich regelmäßig aus der funktionalen Bindung an die landschaftlichen, topographischen und infrastrukturellen Gegebenheiten vor Ort und damit aus einem Standorterfordernis, das in Baulandkategorien typischerweise nicht (oder nur mit unverhältnismäßigem Flächen- bzw. Infrastrukturverbrauch) abbildbar wäre. Standortgünstig sind solche Flächen insbesondere dann, wenn sie bereits bestehende Anlagen/Einrichtungen samt Zufahrten bzw. technischen Anschlüssen aufweisen oder unmittelbar daran anschließen, aufgrund ihrer Lage und Nutzungsumgebung (z.B. im landwirtschaftlich geprägten Freiraum, in Waldrand- oder Gewässernähe, in Hanglagen) eine konfliktarme Ausübung der jeweiligen Nutzung ermöglichen, für die konkrete Nutzung besondere räumliche Voraussetzungen verlangen (z.B. zusammenhängende Freiflächen für Sport-, Spiel- oder Reitzwecke; sicherheits- und immissionsbezogene Abstände bei Schießstätten; spezifische Boden- und Expositionsverhältnisse für Erwerbsgärtnereien; topographisch geeignete Lagen für technische Energie-/Versorgungseinrichtungen) und eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild unter Wahrung des Freiraumcharakters gewährleistet werden kann.

Das **öffentliche Interesse** an der Festlegung von Sondernutzungen im Freiland liegt – je nach Widmungszweck – insbesondere in der Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Daseinsvorsorge (auch bei Vereinen) sowie in der geordneten Steuerung jener Nutzungen, die zwar außerhalb des Baulandes notwendig bzw. sachgerecht sind, deren räumliche Ausdehnung und bauliche Ausgestaltung jedoch einer planlichen Ordnung bedürfen. Dazu zählen insbesondere: die Sicherung öffentlicher Infrastruktur und Einrichtungen (z.B. *Friedhof*, Energie- und Versorgungsanlagen), die Sicherstellung von gemeinwohlorientierten Freizeit- und Erholungsangeboten bzw. der touristischen Attraktivität (z.B. *Erholungs-, Sport- und Spielzwecke*, öffentliche Parkanlagen), die Erhaltung und Entwicklung regionalwirtschaftlicher Strukturen (z.B. *Erwerbsgärtnereien*), sowie – bei standortgebundenen Sonderanlagen – die Gewährleistung von Sicherheits- und Immissionsschutzanforderungen (z.B. *Schießstätte*) und die Bündelung bzw. Begrenzung flächenintensiver Nutzungen (z.B. *Lagerplätze*) auf geeignete, bereits vorbelastete oder infrastrukturell erschlossene Standorte. Durch die Widmungsfestlegung wird damit einerseits die *Bestandssicherung* rechtmäßig bestehender Nutzungen gewährleistet und andererseits eine *Vermeidung ungeordneter Streuung* gleichartiger Nutzungen im Freiland erreicht; zugleich kann – über Zweckbestimmungen und allfällige Einschränkungen (z.B. „ba“) – die Wahrung von Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben (insb. Naturgefahren, Uferstreifen, Schutzgebiete) im nachfolgenden Verfahren zielgerichtet abgesichert werden.

Die im FWP-Wortlaut angeführten Sondernutzungen im Freiland verfügen über gesonderte Einschränkungen und werden daher im Wortlaut genannt bzw. diese Einschränkungen verordnet. Die übrigen Sondernutzungen im Freiland werden über die Plandarstellung

hinaus (ausreichend) näher definiert und finden ihre Auflistung daher zusätzlich im Erläuterungsbericht:

Suchgrundstück Nr.	Katastralgemeinde	Sondernutzung im Freiland	Zusätzliche Standorterläuterungen
412/1	66155 Oberjahring	Erholungszwecke (erh)	Fortführung aus dem FWP 5.0, Fläche für die Naherholung.
.69/3	66189 Waldschach	Erholungszwecke (erh)	Kapelle, Fortführung aus dem FWP 5.0.
187	66159 Petzles	Erholungszwecke (erh)	Kapelle, Fortführung aus dem FWP 5.0.
411	66134 Lamperstätten	Erholungszwecke (erh)	Fortführung aus dem FWP 5.0, Fläche für die Naherholung samt baulichen Anlagen
130/6	66189 Waldschach	Energieversorgungsanlage (eva)	PV-Freiflächenanlage. Fortführung aus dem FWP 5.0.
13	66185 Unterjahring	Erwerbsgärtnerei (ewg)	Fortführung aus dem FWP 5.0.
522	66167 St. Nikolai im Sausal	Friedhof (frh)	Fortführung aus dem FWP 5.0.
646	66167 St. Nikolai im Sausal	Lagerplatz (lgp)	Fortführung aus dem FWP 5.0 (5.14), vorhandene bauliche Anlagen als Witterungsschutz für Gerätschaften. Lagerplatz „Walderntegut“. Zwischenlager für kommunale Grünschnittabfälle.
411	66185 Unterjahring	Öffentliche Parkanlage (öpa)	Fortführung aus dem FWP 5.0 gegenüber der Kapelle
100	66189 Waldschach	Private Parkanlage (ppa)	Schlossanlage mit Umgebungsbereich (Parkanlage). Fortführung aus dem FWP 5.0
482	66111 Flamberg	Private Parkanlage (ppa)	Schlossanlage mit Umgebungsbereich (Parkanlage). Fortführung aus dem FWP 5.0

154/2	66189 Waldschach	Private Parkanlage (ppa)	Vorhandene Baulichkeit mit parkähnlicher Pflanzanlage – Neufestlegung sh. Differenzliste.
24	66111 Flamberg	Reitsport (rsp)	Fortführung aus dem FWP 5.0
43	66134 Lamperstätten	Reitsport (rsp)	Vorhandener Reitbetrieb, Koppelnutzung für Reitsport und -ausbildung. sh. Differenzliste.
545/2	66167 St. Nikolai im sausal	Spielzwecke (spi)	Vorhandene Spielplatzanlage im Hauptort mit baulichen Anlagen. Generationenpark. Fortführung aus dem FWP 5.0
627/1	66167 St. Nikolai im sausal	Sportzwecke (spo)	Vorhandene Sportplatzanlage im Hauptort mit baulichen Anlagen wie Tribüne, Gebäude, etc. Ballsportanlagen. Fortführung aus dem FWP 5.0
412	66134 Lamperstätten	Sportfischen (spo-Fischen)	Vorhandene Fischteiche Fortführung aus dem FWP 5.0
647/1	66167 St. Nikolai im Sausal	Sportzwecke (spo)	Fußball-Bolzplatz Fortführung aus dem FWP 5.0
708/6	66167 St. Nikolai im Sausal	Stocksport (ssp)	Stocksportverein „ESV Linde“ mit Gebäude. Fortführung aus dem FWP 5.0
665	66159 Petzles	Schießstätte (sst)	Fortführung aus dem FWP 5.0

Tabelle 4 - Sondernutzungen im Freiland

Bei Sondernutzung im Freiland, die in einem Hochwasserabflussgebiet zu liegen kommen, werden solche baulichen Anlagen ausgeschlossen, die ein Abflusshindernis darstellen oder die Abflusssituation nachteilig verändern. Dies dient insbesondere auch dazu, die Hochwasserfreistellung (nach den Bestimmungen des Entwicklungsprogramm „Naturgefahren“, LGBl. Nr. 56/2024) erreichen zu können. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass nicht jede bauliche Maßnahme automatisch zu einer Veränderung der

Abflusssituation führt (z.B. ein aufgeständertes Flugdach). Dies ist im Anlassfall ggf. zu prüfen.

Hinweis: In baurechtlichen Verfahren ist die Erforderlichkeit von Bauvorhaben für die jeweilige Sondernutzung gutachterlich nachzuweisen (vgl. § 33 (7) StROG 2010).

1.5.3.1 Auffüllungsgebiete im Freiland

Diese Widmung ermöglicht zusätzliche Wohnbebauung in vorhandenen Baulücken, um eine visuelle Einheit (weilerartige oder zeilenförmige Struktur) zu erreichen – ohne dass dadurch eine neue Siedlungsentwicklung „ins Freiland hinaus" entsteht.
Gemäß § 33 StROG 2010 können Auffüllungsgebiete im Freiland nur dann festgelegt werden, wenn es sich um kleinräumige, zusammenhängende und bereits bestehende Siedlungsteile handelt, bei denen eine maßvolle Lückenschließung sachgerecht ist. Gesetzliche Voraussetzungen sind dabei insbesondere: (1) das Gebiet ist mit mindestens drei vor dem 01.07.2010 rechtmäßig errichteten (bzw. als rechtmäßig anzusehenden) Wohngebäuden bebaut und liegt außerhalb von Freihaltegebieten; (2) es liegt eine weilerartige oder zeilenförmige Bebauungsstruktur vor, wobei zwischen den bestehenden Wohngebäuden eine oder mehrere unbebaute Lücken bestehen; (3) die unbebauten Lücken weisen eine Gesamtfläche von höchstens 3.000 m² auf und sind für Wohnbebauung vorgesehen, wobei nur nutzbare Flächen in die Flächenermittlung einzubeziehen sind (nicht nutzbare Teilflächen, etwa nicht bebaubare Flächen, geringfügige Restflächen oder Erschließungsflächen, bleiben außer Betracht); (4) die Ausschlussgründe gemäß § 28 Abs. 2 StROG 2010 liegen nicht vor und die Voraussetzungen des § 29 Abs. 2 Z. 1 bis 3 StROG 2010 (insbesondere Eignung und Aufschließbarkeit) sind erfüllt; und (5) es erfolgt keine Erweiterung nach außen, sondern ausschließlich eine Lückenschließung innerhalb der bestehenden Struktur. Zudem ist gesetzlich ausdrücklich vorgesehen, dass im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Bebauungsgrundlagen festzulegen sind, um sicherzustellen, dass sich die künftige Bebauung (Lückenbebauung) in Maßstäblichkeit, Bauweise und Gestaltung in den Bestand einfügt und mit diesem eine visuelle Gesamteinheit bildet.

Die Festlegung von Auffüllungsgebieten bringt für die örtliche Raumordnung mehrere Vorteile bei gleichzeitigen Herausforderungen: Sie ermöglicht eine Innenentwicklung durch maßvolle Schließung vorhandener Baulücken, ohne neue Siedlungsansätze im Freiland zu begründen, und unterstützt damit die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vermeidung von Zersiedelung. Gleichzeitig wird die Entwicklung planlich gesteuert, weil die erforderlichen Bebauungsgrundlagen im Wortlaut eine ortsbildverträgliche, an den Bestand angepasste Bebauung sicherstellen (Einfügung, Höhenentwicklung, Dachformen, Freiraumgestaltung, Einfriedungen u.dgl.). Damit werden städtebauliche Fehlentwicklungen (unkoordinierte Einzelobjekte, ortsunübliche Kubaturen, gestalterische Brüche) reduziert und die bestehende weilerartige bzw. zeilenförmige Struktur in ihrer lesbaren Siedlungsform gestärkt. Darüber hinaus kann die Gemeinde über die rechtliche Konstruktion des Auffüllungsgebiets jene Nutzungen auf jene Flächen beschränken, die aufgrund der Bestandsprägung und der Erschließbarkeit tatsächlich geeignet sind; dies

erhöht Rechtssicherheit und Vollziehbarkeit in nachfolgenden Bauverfahren und wirkt dem Druck auf zusätzliche Neuwidmungen entgegen.

Für alle Auffüllungsgebiete wird aufgrund der gewünschten sparsamen Nutzung des Bodens und der üblichen Dachneigungen die Gesamthöhe um 1 m erhöht. Visuell wird sich dies nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Zusätzlich wurde die Bestimmung gelöscht, dass das Erdgeschoßniveau max. 0,5 m über das natürliche Gelände hinausragen darf; dies insbesondere deshalb, weil aufgrund von Hangwässern teilweise eine geringfügig größeres „Hinausragen" erforderlich ist bzw. auch deshalb, der sich die hänge in mehrere Richtungen neigen und damit teilweise eine Überschreitung von 0,5 m erzielt werden musste. Definitiv ist es weiter ein Ziel, in den Hang und nicht auf den Hang zu bauen.
Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf die gemeindeweite Verordnung angepasst und daher auf 1,30 m reduziert.
Aus der Differenzliste kann erkannt werden, dass nicht alle bisher bestehenden Auffüllungsgebiet im Freiland aufgrund der restriktiven Bestimmungen des StROG 2010 idgF fortgeführt werden konnten (sh. Differenzliste).

a) „Spitzerberg" - Gebietsbeschreibung[2]

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Sitzerberg, südwestlich des Spitzibergweges (Öffentliches Gut der Gemeinde, Grdst. Nr. 718/3, KG 66120 Grötsch). Die Hangsituation fällt von Nordost nach Südwest ab. Nordöstlich grenzen Waldflächen an.

Innerhalb des Siedlungsbereiches befinden sich insgesamt 8 Einfamilienwohnhäuser, teils mit zugehörigen Wirtschaftsgebäuden (vgl. Fotodokumentation), welche nach Angaben der Gemeinde St. Nikolai im Sausal vor dem 01.07.2010 errichtet wurden. Ausschließlich das Wohngebäude auf dem Grdst. Nr. 643, KG 66120 Grötsch, wurde nach 2010 errichtet. Das ggst. Grundstück war bereits im Rahmen der Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 5.03 Teil des Auffüllungsgebietes und wurde das damals bestehende Gebäude abgetragen und ersetzt. Außerdem befindet sich auf dem Grdst. Nr. 638, KG 66120 Grötsch, ein Stallgebäude. In diesem werden lt. Auskunft der Gemeinde bzw. des Eigentümers seit fast 20 Jahren keine Tiere mehr gehalten und ist der Konsens damit erloschen. Deshalb ergibt sich durch das Stallgebäude keine Einschränkung auf das Auffüllungsgebiet im Freiland und erfolgt auch keine Ersichtlichmachung bzw. Berücksichtigung im Flächenwidmungsplan Nr. 6.0.

Da die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Auffüllungsgebietes in offener Bauweise errichtet wurden, wird diese als zulässige Bebauungsweise festgelegt. Die Wohngebäude weisen eine Geschoßigkeit mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß auf. Zur Sicherstellung des

[2] Grundlage: Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 5.03

vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wird diese Geschoßanzahl für die künftige Bebauung festgelegt. Aufbauend auf den Bestandsobjekten im gegenständlichen Siedlungsbereich wird die Gesamthöhe nach örtlicher Erhebung und den vorhandenen Bauakten der Gemeinde St. Nikolai im Sausal festgelegt.

Die prägenden Dachformen der bestehenden Wohngebäude stellt das Satteldach dar. Dachdeckungsmaterialien sind graue sowie rotbraune Tonziegel. Die Fassaden der einzelnen Wohngebäude bestehen aus Putzfassaden. Basierend auf der bestehenden Siedlungsstruktur wird als ausschließlich zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung festgelegt. Um u.a. die Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird der Einsatz von grellen Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden ausgeschlossen.

Bei der Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist die Integration in die Dachlandschaft zu befolgen, zusätzliche Aufständerungen der Paneele sind ausgeschlossen. Da die Errichtung sich nicht nur auf Hauptgebäude bezieht, sondern sämtliche Gebäude einschließt, ist diese im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen.

Basierend auf der Bestandssituation sind die Einfriedungen von einzelnen Bauplätzen nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun, Stabgittermatten, Holzlattenzaun) zulässig. Bei Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte und klimafitte Gewächse zu verwenden. Die Verwendung von Steinschlichtungen ist bei der Errichtung von Böschungen z.B. bei Terrassen ausschließlich in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten zulässig.







Abbildung 9 - eigene Erhebungen

b) „Mitteregg“ - Gebietsbeschreibung[3]

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Süden des Gemeindegebietes in der Katastralgemeinde Mitteregg, südlich bzw. nördlich des Christiweges (Öffentliches Gut der Gemeinde, Grdst. Nr. 1017, KG 66144 Mitteregg). Die Hangsituation fällt in Richtung Nordosten bzw. Südosten ab.

Innerhalb des Siedlungsbereiches befinden sich insgesamt 10 Einfamilienwohnhäuser, teils mit zugehörigen Wirtschaftsgebäuden (vgl. Fotodokumentation), welche nach Angaben der Gemeinde St. Nikolai im Sausal vor dem 01.07.2010 errichtet wurden. Ausschließlich das Wohngebäude auf dem Grdst. Nr. 761, KG 66144 Mitteregg, wurde nach 2010 errichtet. Das Wohngebäude wurde vor Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 bewilligt. Außerdem befindet sich auf den Grdste. Nr. 545 und 546, beide KG 66144 Mitteregg, ein Stallgebäude. In diesem werden lt. Auskunft der Gemeinde bzw. des Eigentümers 12 Hühner gehalten. Daher kann jedenfalls von einem Selbstversorger ausgegangen werden und ergeben sich durch das Stallgebäude keine Auswirkungen auf das Auffüllungsgebiet im Freiland.

Da die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Auffüllungsgebietes in offener Bauweise errichtet wurden, wird diese als zulässige Bebauungsweise festgelegt. Die Wohngebäude weisen eine Geschoßigkeit mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß auf. Zur Sicherstellung des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wird diese Geschoßanzahl für die künftige Bebauung festgelegt. Aufbauend auf den Bestandsobjekten im gegenständlichen Siedlungsbereich wird die Gesamthöhe nach örtlicher Erhebung und den vorhandenen Bauakten der Gemeinde St. Nikolai im Sausal mit max. 10,0 m festgelegt.

Die prägenden Dachformen der bestehenden Wohngebäude stellt das Satteldach dar. Dachdeckungsmaterialien sind graue sowie rotbraune Tonziegel. Die Fassaden der einzelnen Wohngebäude bestehen aus Putzfassaden. Basierend auf der bestehenden Siedlungsstruktur wird als ausschließlich zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dach-

[3] Grundlage: Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 5.06

neigung von 30° bis 47° festgelegt. Um u.a. die Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird der Einsatz von grellen Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden ausgeschlossen.

Bei der Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist die Integration in die Dachlandschaft zu befolgen, zusätzliche Aufständerungen der Paneele sind ausgeschlossen. Da die Errichtung sich nicht nur auf Hauptgebäude bezieht, sondern sämtliche Gebäude einschließt, ist diese im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen.

Basierend auf der Bestandssituation sind die Einfriedungen von einzelnen Bauplätzen nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun, Stabgittermatten, Holzlattenzaun) zulässig. Bei Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte und klimafitte Gewächse zu verwenden. Die Verwendung von Steinschlichtungen ist bei der Errichtung von Böschungen z.B. bei Terrassen ausschließlich in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten zulässig.



Abbildung 10 – Fotos der Bestandsgebäude, Quelle: https://www.google.com/

c) „Petzlesweg“ - Gebietsbeschreibung:

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Süden des Gemeindegebietes in der Katastralgemeinde Petzles, südlich bzw. nördlich des Petzlesweges (Öffentliches Gut der Gemeinde, Grdst. Nr. 946, KG 66159 Petzles).

Innerhalb des Siedlungsbereiches befinden sich insgesamt 3 Einfamilienwohnhäuser, teils mit zugehörigen Wirtschaftsgebäuden (vgl. Fotodokumentation), welche nach Anga-

ben der Gemeinde St. Nikolai im Sausal vor dem 01.07.2010 errichtet wurden. Das westlichste Wohngebäude liegt innerhalb der ersichtlich gemachten Pufferzone zum bestehenden Biotop und ist bei allfälligen Bauführungen eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich. Im Bereich der Zufahrten sowie der Leitungsschutzzone der bestehenden 20 kV-Hochspannungsfreileitung wird von der Festlegung von bebaubaren Bereichen sowie unbebauten Lücken Abstand genommen.

Da die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Auffüllungsgebietes in offener Bauweise errichtet wurden, wird diese als zulässige Bebauungsweise festgelegt. Die Wohngebäude weisen eine Geschoßigkeit mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß auf. Zur Sicherstellung des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wird diese Geschoßanzahl für die künftige Bebauung festgelegt. Aufbauend auf den Bestandsobjekten im gegenständlichen Siedlungsbereich wird die Gesamthöhe nach örtlicher Erhebung und den vorhandenen Bauakten der Gemeinde St. Nikolai im Sausal mit max. 10 m festgelegt.

Die prägenden Dachformen der bestehenden Wohngebäude stellen das Sattel- und untergeordnet Krüppelwalmdach dar. Dachdeckungsmaterialien sind graue sowie rotbraune Tonziegel. Die Fassaden der einzelnen Wohngebäude bestehen aus Putzfassaden. Basierend auf der bestehenden Siedlungsstruktur wird als ausschließlich zulässige Dachform das Satteldach mit einer entsprechenden Dachneigung von festgelegt. Um u.a. die Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird der Einsatz von grellen Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden ausgeschlossen.

Bei der Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist die Integration in die Dachlandschaft zu befolgen, zusätzliche Aufständerungen der Paneele sind ausgeschlossen. Da die Errichtung sich nicht nur auf Hauptgebäude bezieht, sondern sämtliche Gebäude einschließt, ist diese im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen.

Basierend auf der Bestandssituation sind die Einfriedungen von einzelnen Bauplätzen nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun, Stabgittermatten, Holzlattenzaun) zulässig. Bei Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte und klimafitte Gewächse zu verwenden. Die Verwendung von Steinschlichtungen ist bei der Errichtung von Böschungen z.B. bei Terrassen ausschließlich in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten zulässig.



Abbildung 11 – Fotos der Bestandsgebäude, Quelle: https://www.google.com/

d) „Rauchegg“ - Gebietsbeschreibung

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Süden des Gemeindegebietes in der Katastralgemeinde Petzles, südlich bzw. nördlich des Rauchegg-Petzlesweges (Öffentliches Gut der Gemeinde, Grdst. Nr. 921, KG 66159 Petzles).

Innerhalb des Siedlungsbereiches befinden sich insgesamt 3 Einfamilienwohnhäuser, teils mit zugehörigen Nebengebäuden bzw. einem Kellerstöckl (vgl. Fotodokumentation), welche nach Angaben der Gemeinde St. Nikolai im Sausal vor dem 01.07.2010 errichtet wurden.

Da die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Auffüllungsgebietes in offener Bauweise errichtet wurden, wird diese als zulässige Bebauungsweise festgelegt. Die Wohngebäude weisen eine Geschoßigkeit mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß auf. Zur Sicherstellung des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wird diese Geschoßanzahl für die künftige Bebauung festgelegt. Aufbauend auf den Bestandsobjekten im gegenständlichen Siedlungsbereich wird die Gesamthöhe nach örtlicher Erhebung und den vorhandenen Bauakten der Gemeinde St. Nikolai im Sausal mit max. 9,0 m festgelegt.

Die prägenden Dachformen der bestehenden Wohngebäude stellt das Satteldach dar. Dachdeckungsmaterialien sind graue sowie rotbraune Tonziegel. Die Fassaden der einzelnen Wohngebäude bestehen aus Putzfassaden. Basierend auf der bestehenden Siedlungsstruktur wird als ausschließlich zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dach-

neigung von 20° bis 47° festgelegt. Um u.a. die Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird der Einsatz von grellen Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden ausgeschlossen.

Bei der Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist die Integration in die Dachlandschaft zu befolgen, zusätzliche Aufständerungen der Paneele sind ausgeschlossen. Da die Errichtung sich nicht nur auf Hauptgebäude bezieht, sondern sämtliche Gebäude einschließt, ist diese im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen.

Basierend auf der Bestandssituation sind die Einfriedungen von einzelnen Bauplätzen nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun, Stabgittermatten, Holzlattenzaun) zulässig. Bei Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte und klimafitte Gewächse zu verwenden. Die Verwendung von Steinschlichtungen ist bei der Errichtung von Böschungen z.B. bei Terrassen ausschließlich in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten zulässig.

1.6 Ad § 6: Räumlich überlagernde und/oder zeitlich aufeinanderfolgende Nutzungen und Baugebiete

Teilweise werden Baugebiete, Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen als zeitliche Folgenutzungen auf bestehende Nutzungen festgelegt. Diese treten erst nach der Aufgabe der vorangegangenen Nutzung ein.
Dazu ist vor der Feststellung des Eintritts der zeitlichen Folgenutzung der Nachweis der Erfüllung der Eintrittsbedingung zu erbringen bzw. es ist dieser Nachweis von der Baubehörde zu bestätigen. Die Feststellung des Eintritts der zeitlichen Folgenutzung hat abschließend durch Kenntnisnahme durch den Gemeinderat zu erfolgen.

Unter „Entlassung aus dem Forstzwang“ versteht man, dass eine Grundfläche, die rechtlich als Wald im Sinn des Forstgesetzes gilt (also dem Forstzwang unterliegt), durch behördliche Entscheidung aus dieser Waldeigenschaft „herausgenommen“ wird.

Konkret bedeutet das in der Praxis:

- Solange eine Fläche als Wald festgestellt ist, gelten die forstrechtlichen Bindungen (Wald darf grundsätzlich nicht ohne weiteres gerodet/anders genutzt werden; bestimmte Nutzungen/Bauten sind eingeschränkt).
- Entlassung: Die Fläche wird nicht mehr als Wald behandelt (die Waldeigenschaft wird aufgehoben bzw. es wird festgestellt, dass keine Waldeigenschaft (mehr) vorliegt). Damit endet die Bindung an die forstrechtliche Widmung.
- Typischer Anlass: Wenn eine Fläche künftig dauerhaft anders genutzt werden soll (z.B. Baulandnutzung, Verkehrsfläche, Anlage) und dafür eine Rodung bzw. waldrechtliche Freistellung erforderlich ist – oder wenn strittig ist, ob überhaupt Wald vorliegt (Abgrenzungs-/Feststellungsverfahren).

1.7 Ad § 7: Bebauungsplanzonierung

Bebauungspläne sind generell für großflächige unbebaute Aufschließungsgebiete, sowie für Gebiete, in welchen es zu Veränderungen innerhalb der vorhandenen Bebauung kommt, zu erstellen und fortzuführen. Generell sollen eine wirtschaftliche und infrastrukturell sinnvolle Nutzung und eine abgeschlossene Entwicklung des Baulandes erreicht sowie bauliche Anlagen und Freiflächen qualitätvoll gestaltet werden.

Neue Bebauungsplangebiete wurden gem. Wortlaut festgelegt und begründen sich aufgrund der dort genannten Vorgaben und Grundlagenforschungen.

Die speziellen Zielsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne sind in der Verordnung näher definiert. Die für eine Bebauungsplanung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplanzonierungsplan abgegrenzt.

Rechtskräftige Bebauungspläne / Änderungen der bestehenden Bebauungsplanzonierung

a) KG Grötsch (66120)

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft	Verordnungsprüfung
KG B 1a	„Grötsch“	Malek Herbst Architekten Ausfertigung: 10.2019, GZ:2018/47.	20.11.2019	17.07.2020

b) KG Lamperstätten (66134)

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft	Verordnungsprüfung
B 3-1r	„Nepomukteich“	HC - Heigl Consulting ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 05.06.1998, GZ: 330.1.01		
B 4r	„Am Himmelsteich“	Malek Herbst Architekten, Stand der Ausfertigung: 04.2019, GZ:2018/21.	15.05.2019	11.09.2019
B 5a	„Bachangerweg“	Malek Herbst Architekten, Stand der Ausfertigung: 11.2019, GZ:2017/54.	30.11.2018	06.08.2020 (GZ: ABT13-10.100-191/2015-23)

B6.1r	„Gewerbegebiet Lamperstätten“	Malek herbst Architekten, Satnd der Ausfertugung: 05.2023, GZ : 2022/12	07.06.2023	

c) Waldschach (66189)

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft	Verordnungsprüfung
est B 2-4a e	„Nepomukteich-Menzel Verordnung 2.0“ – Teilfläche KG Lamperstätten	Pumpernig & Partner ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 09.09.2024, 091BÄ24.	30.10.2024	
he B 8r n	„Thomann, Krois, Gostecnik“	HC - Heigl Consulting ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 12.06.1992, GZ: 330.2.		
F B 7r ol	„Ortner“	HC - Heigl Consulting ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 24.07.2009, GZ: 330.3.		

d) Folgende (vermeintliche) Bebauungspläne aus der Vorgängerperiode des FWP Nr. 5.0 werden aufgehoben und nicht mehr in der Bebauungsplanzonierung dargestellt:

BBPL-Bezeichnung	Verfasser		Grund der Aufhebung
„Wanisch Franz“	DI Mitteregger, Stand der Ausfertigung: 29.04.2005, GZ: 0509	Kein BBPL vorhanden!	Bebauungsplan wurde nie vom Gemeinderat beschlossen, es erfolgte lediglich die Beschlussfassung über eine Teilung gem. Verhandlungsschrift zur GR-Sitzung am 24.06.2025, GZ: 1215/2005, TOP4. Es handelt sich daher um eine falsche Darstellung in den Vorgängerperioden.
„Prattes Egon“	DI Mitteregger, Stand der Ausfertigung: 04.06.2003, GZ: 9808.	Kein BBPL Vorhanden!	Bebauungsplan wurde nie vom Gemeinderat beschlossen. Es handelt sich daher um eine falsche Darstellung in den Vorgängerperioden.

Tabelle 5 - keine Bebauungspläne

Über diese falsche Darstellung wurde in der Gemeinderatssitzung am 18.05.2026 ausführlich beraten und beschlossen, dass eine Richtigstellung zu erfolgen hat. Die Löschung ist aus raumordnungsrechtlicher Sicht als „actus contrarius“ erforderlich. Mit dem Rechtsbegriff des „actus contrarius“ wird eine Rechtshandlung bezeichnet, die die Wirkungen einer früheren Rechtshandlung (in diesem Fall die Erlassung der Bebauungsrichtlinie) wieder aufheben soll.

Eine Bebauungspflicht ergibt sich aus heutiger Sicht auch deshalb nicht, da mit dem ROG 1974 all das als bebauungsplanpflichtig dargestellt wurde, was nicht in der Bebauungs-

planzonierung konkret ausgeschlossen war. Städtebaulich wie infrastrukturell ist das jeweilige Gebiet genutzt und erschlossen. Ferner gilt ein Räumliches Leitbild gem. ÖEK für das gesamte Gemeindegebiet.

Bebauungsrichtlinien sind im StROG 2010 nicht mehr vorgesehen und werden verfahrenstechnisch nicht geregelt. Sie werden im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes fortgeführt und werden im Anlassfall durch geeignete Instrumente wie Bebauungspläne oder Festlegungen nach § 26 (2) StROG 2010 begründet geändert werden.
Zielsetzungen für die Bebauungsplanung sowie Änderungen der Bebauungsplanzonierung sind für den jeweiligen Einzelfall zu argumentieren.

1.8 Ad § 8: Festlegungen zur Bebauung und Freiraumgestaltung, Höhenentwicklung, zu nicht bebaubaren Flächen und Regelungen zu Geländeveränderungen

Es werden unter § 8 (1) des Wortlautes Festlegungen gemäß § 26 (2) StROG 2010 getroffen, weil im Bereich der Baulandneufestlegung bisher ein Auffüllungsgebiet im Freiland festgelegt war. Da Auffüllungsgebiete insbesondere auch gestalterischer Vorgaben mit sich bringen, werden diese hier als § 26 (2) Bestimmungen ins Bauland aufgenommen, damit keine nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf das Landschaftsbild entstehen (hins. der übrigen Begründungen wird auf die Differenzliste verwiesen).

Unter § 8 (2) des Wortlautes werden deshalb nicht bebaubare Bereiche festgelegt, damit keine überschießende Verhüttelung im ggst. Gebiet erreicht wird. Ferner wurde auf Ebene des ÖEK ein eigenes Räumliches Leitbild „zum Sausaler“ erlassen und wird auf die dortigen Ausführungen sowie auf die Differenzlisten zum FWP und ÖEK verwiesen, um weitere Begründungen und Erläuterungen zu erhalten.

1.9 Vorbehaltsflächen

Durch die Festlegung einer Vorbehaltsfläche gem. § 26a StROG 2010 (magentafarbener Rahmen mit einer Zusatzwidmung) kann eine Liegenschaft im öffentlichen Interesse für ein bestimmtes Nutzungsvorhaben „vorbehalten“ werden.
Für diese Flächen besteht ein besonderes öffentliches Interesse, eine nachweisbare Notwendigkeit und eine besondere Standortgunst und ist dies für jeden Einzelfall nachvollziehbar darzulegen.

Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, können nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde mittels schriftlichen Antrages verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Ein solcher Antrag kann nur mit Zustimmung der Gemeinde zurückgezogen werden. Wird ein Einlösungsantrag gestellt, so ist den Eigentümern innerhalb eines Jahres von der Gemeinde mitzuteilen, ob sie oder ein Dritter, die für den Gemeindebedarf vorgesehenen Anlagen zu errichten und zu betreiben beabsichtigt, das Grundstück erwerben will. Ist der Erwerb durch einen Dritten beabsichtigt, so hat auch dieser mitzuteilen, das Grundstück erwerben zu wollen. Falls die Ge-

meinde oder ein Dritter das Grundstück nicht erwerben will, ist die Ausweisung als Vorbehaltsfläche durch Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzuheben. Andernfalls hat die Gemeinde oder der Dritte innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der einjährigen Frist das grundbücherliche Eigentum am Grundstück zu erwerben. Diese Frist ist als erfüllt anzusehen, wenn das Gesuch beim Grundbuchgericht eingelangt ist. Kommt eine Einigung über die Einlösung innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der einjährigen Frist nicht zustande, so gilt mit Ablauf der Frist die Zustimmung der Gemeinde bzw. des Dritten zum Einlösungsantrag, nicht aber zur Höhe des Einlösungspreises als gegeben.

Mit dem zwischenzeitlichen Änderungsverfahren, VF lfde. Nr. 5.19, GZ: 151FK25 wurde eine Vorbehaltsfläche Spiel-Sportplatz im Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen (Inkrafttreten 03/2026). Da hier bereits das zugehörige Bauverfahren läuft, ist der Erhalt nicht weiter erforderlich. Außerdem wird die Fläche im Rahmen der Revision zu einer Sportfläche abgeändert und ist daher mit Inkrafttreten des FWP 6.0 die Vorbehaltsfläche obsolet, da ohnehin keine andere Nutzung als eine Sportnutzung mehr zulässig ist.

1.10 Ad § 9: Zweitwohnsitz-Beschränkungen

Gem. § 14 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 134/1993 idF LGBl. Nr. 68/2025 ist die gesamte Marktgemeinde als Vorbehaltsgemeinde festgelegt. In Vorbehaltsgemeinden gem. Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes können im Interesse der Sicherung des Wohn- und Wirtschaftsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung Gebiete festgelegt werden, in denen keine Zweitwohnsitze begründet werden dürfen (Beschränkungszonen für Zweitwohnsitze).

Zweitwohnsitzbeschränkungszonen sind für eine Gemeinde v.a. dann sinnvoll, wenn spürbar wird, dass zu viele Wohnungen/Häuser dem dauerhaften Wohnen entzogen werden (Ferien-/Nebenwohnsitze) und dadurch Siedlungsentwicklung und Infrastruktur aus dem Gleichgewicht geraten. Typische Argumente (auch gut für einen Erläuterungsbericht):

- Sicherung leistbaren Wohnraums für Hauptwohnsitze: Weniger Nachfrage durch Freizeitnutzung kann Preis- und Flächendruck reduzieren; Bauplätze/Wohnungen bleiben eher für Einheimische und Zuzug als Hauptwohnsitz verfügbar.
- Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur: Mehr Hauptwohnsitze bedeuten mehr dauerhaftes Gemeindeleben (Vereine, Ehrenamt, soziale Netzwerke).
- Bessere Auslastung und Finanzierung der Infrastruktur: Gemeinde investiert in Straßen, Wasser/Kanal, Kinderbetreuung etc. – das rechnet sich nachhaltiger, wenn Gebäude ganzjährig bewohnt sind (und nicht großteils leer stehen).
- Stärkung der Daseinsvorsorge: Schulen, Nahversorgung, ÖPNV, ärztliche Versorgung profitieren von ganzjähriger Nachfrage; reine „Wochenend-Orte“ verlieren oft Angebote.
- Ortsbild & Leerstandsproblematik: Viele saisonal genutzte Häuser wirken über weite Teile des Jahres „leer“; das kann Ortskerne schwächen und Sanierung/Belebung erschweren.
- Lenkung der touristischen Entwicklung: Tourismus kann gezielt über gewerbliche Beherbergung erfolgen statt über unkontrollierte Zweitwohnsitznutzung – mit besserer Wertschöpfung und klareren Standards.

Die Gemeinde wollte bereits im Rahmen der letzten Revision 5.0 eine Beschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegen. Dies ist aber mangels Verordnungsakt nicht ausreichend erfolgt. Es wird daher nur der „Rote Faden der Planung“ weiterverfolgt.
Zur Sicherstellung von verfügbaren und leistbaren Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung, zur Erhöhung der Anzahl der Hauptwohnsitze (gegenüber den Zweitwohnsitzen) und im Sinne einer einheitlichen Festlegung wird anhand eine Deckplanes im gesamten Gemeindegebiet gemäß den Vorgaben des Grundverkehrsgesetzes (Festlegung des gesamten Gemeindegebietes als Vorbehaltsgemeinde) gemäß § 30 (2) Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 zukünftig für das gesamte Gemeindegebiet eine Beschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegt. Dies insbesondere um eine Gleichbehandlung für alle Baugebiete im gesamten Gemeindegebiet sicherzustellen und damit keinen möglichst einheitliche Grundstückspreise und die Grundstücksverfügbarkeit für die ortsansässige Bevölkerung zu gewährleisten.
Ausgenommen von dieser Beschränkungszone für Zweitwohnsitze sind die im Planwerk dargestellten, bestehenden Zweitwohnsitzgebiete (ZW).
Diese Beschränkungszone für Zweitwohnsitze gilt gem. § 2 (1) Z.41 StROG 2010 nicht für Wohnsitze, bei denen eine Verwendung für die touristische Beherbergung erfolgt und/oder zur Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses für Zwecke der Ausbildung, die Berufsausübung und der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen dient. Es sollen mit der Beschränkungszone nur Zweitwohnsitze verhindert werden, die dem vorübergehenden Wohnbedarf zum Zwecke der Erholung oder einer Freizeitgestaltung dienen, da diese die überwiegende Zeit des Jahres leer stehen.

1.11 Ad § 10: Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind sinnvoll, weil sie der Gemeinde Instrumente geben, um Baulandmobilisierung tatsächlich umzusetzen – also dafür zu sorgen, dass gewidmete Bauflächen zeitnah genutzt werden und nicht dauerhaft „auf Vorrat“ liegen bleiben.

Typische Wirkungen/Begründungen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: Wenn vorhandenes Bauland mobilisiert wird, sinkt der Druck, neue Freilandflächen in Bauland umzuwidmen.
- Leistbarer Wohnraum / Dämpfung von Bodenspekulation: Bodenhortung verknappt Angebot und treibt Preise; Mobilisierungsinstrumente wirken dem entgegen.
- Kosten- und Infrastruktursteuerung: Zersiedelung und „Streubebauung“ verursachen hohe Folgekosten (Straßen, Kanal, Wasser, Winterdienst). Aktivierte Flächen in geeigneten Lagen nutzen bestehende Infrastruktur besser.
- Planungssicherheit und geordnete Siedlungsentwicklung: Die Gemeinde kann Entwicklungsschritte (zeitlich/räumlich) besser steuern und Zielsetzungen aus dem ÖEK glaubwürdiger umsetzen.
- Gleichbehandlung & Gemeinwohlorientierung: Wer von einer Baulandwidmung profitiert, soll sich nicht dauerhaft der Nutzung entziehen, während andere keinen Bauplatz finden.

Im Kontext StROG 2010 wird das in der Praxis über privatwirtschaftliche Maßnahmen/Verträge (§ 35) und/oder Bebauungsfristen (§ 36) argumentiert.

Anlässlich der Revision des Flächenwidmungsplanes hat die Gemeinde für unbebaute Grundstücke eines Grundeigentümers mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1.000 m² in den Baugebieten (Reines Wohngebiet), Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet und Dorfgebiet bzw. bei Zutreffen auch in Kur-, Erholungs- und Zweitwohnsitzgebieten (nur vollwertiges Bauland und Aufschließungsgebiet, nicht aber Sanierungsgebiet) privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 StROG 2010 zu treffen oder Bebauungsfristen gemäß § 36 StROG 2010 festzulegen. Optional können auch für unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten und in Industriegebieten Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik gesetzt werden.
Grundstücke in der Verfügbarkeit von Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgern sind von der Mobilisierungs-Verpflichtung ausgenommen.

1.11.1 Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 35 StROG 2010)

Es werden keine neuen Privatwirtschaftlichen Maßnahmen gem. § 35 StROG 2010 im Rahmen der Revision 6.0 abgeschlossen.
Bebauungsfristen sind (im Sinn des StROG) wirkungsvoller als privatwirtschaftliche Maßnahmenverträge (§ 35), weil sie hoheitlich, flächendeckend, gleichbehandelnd und durchsetzbarer sind – während Verträge freiwillig, verhandlungsabhängig und einzelfallanfällig bleiben. Bebauungsfristen wirken standardisiert für definierte Flächen/Teilflächen und sind damit weniger anfällig für Vorwürfe von „Sonderdeals“. Verträge sind oft individuell, was zu Ungleichbehandlung, politischen Diskussionen und Anfechtungs-/Reputationsrisiken führen kann.
Es kommt zu weniger Verhandlungs- und Vollzugsaufwand bei Bebauungsfristen. Diese sind einmal festlegen, dann zu vollziehen/monitoren. Im Gegensatz dazu weisen Verträge einen hohen Aufwand für Verhandlung, Vertragsgestaltung, Absicherung, Kontrolle und allenfalls Streitbeilegung auf.
Eine Bebauungsfrist setzt einen klaren Zeitdruck, Bauland tatsächlich zu mobilisieren.

Es bestehen aus der letzten Revision 5.0 sowie aus zwischenzeitlichen Änderungsverfahren die nachfolgenden Verträge, die nach wie vor Wirkung haben.
Fortführung bestehender Baulandverträge:

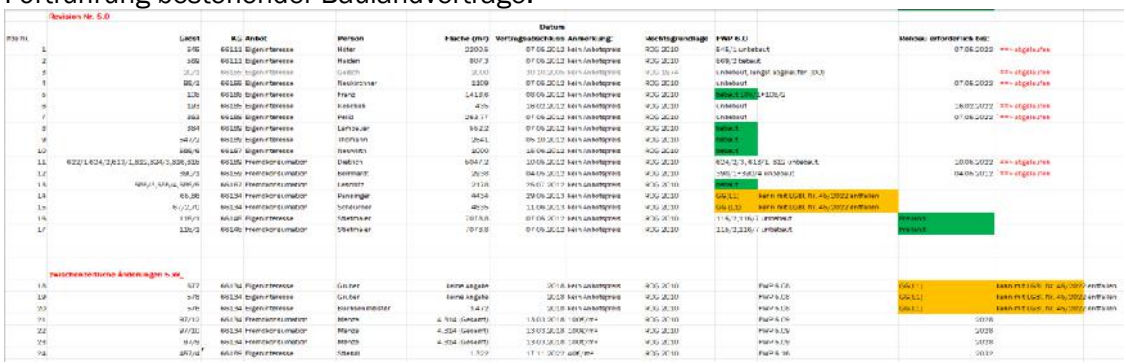


Tabelle 6 – bestehende privatwirtschaftliche Maßnahmenverträge

1.11.2 Bebauungsfristen (§ 36 StROG 2010)

Neue Bebauungsfristen

Für nicht bebaute zusammenhängende Grundstücksflächen (Baulandflächen) ab 1.000 m² und größer derselben Grundeigentümer erfolgt die Festlegung der Bebauungsfrist (BF) von 5 Jahren gemäß § 36 StROG 2010. Diese sind im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 aufgelistet.

Es wird dort die Raumordnungsabgabe festgelegt, wo ein Baulandanschluss auf zumindest zwei Seiten gegeben ist, zumal damit eine planmäßige Entwicklung des Baugebietes sichergestellt werden kann.

Flächen, die in Siedlungsrandlage, das heißt mit nur einem einseitigen Baulandanschluss, liegen, werden mit der entschädigungslosen Rückführung in Freiland behandelt. Die Freilandrückführung erfolgt als Mobilisierungsmaßnahme entschädigungslos und wird dort gewählt, wo kein siedlungspolitischer Bedarf bzw. kein überwiegender Baulandanschluss für das betroffene Grundstück gegeben wird (Vermeidung von Freilandenklaven).

Alleine die Lage im Siedlungsschwerpunkt bewirkt nicht, dass ausschließlich die Raumordnungsabgabe als Sanktion für den fruchtlosen Fristablauf festgelegt wird. Begründet wird dies damit, dass auch im Siedlungsschwerpunkt unbebaute Grundstücke vorhanden sind, die nur einen einseitigen Baulandanschluss haben und aufgrund der Lage in lärmexponierten Bereichen oder aber in Nahelage zu Hochwasserüberflutungsbereichen nicht als ideales Bauland bezeichnet werden können. Dies widerspricht aber nicht der Stärkung der Ortszentren und Konzentration der Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten, sondern besichert eine Entwicklung von innen nach außen und Beachtung der vorhandenen Infrastrukturen und auch der (natur-)räumlichen Gegebenheiten.

Gerade wenn auch ein Bebauungsplan im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse erstellt wurde, sollte eine Bebauung erfolgen; eine entschädigungslose Rückwidmung in Freiland erscheint hier als strengeres Instrument als eine Raumordnungsabgabe.

Für Industrie- und Gewerbegebiete werden keine Bebauungsfristen festgelegt, um das örtliche Gewerbe nicht noch vor weitere Herausforderungen zu stellen, sondern eine mittelbis langfristige Entwicklungsmöglichkeit ohne besonderen zeitlichen (und monetären) zu gewähren. Das StROG 2010 bietet diese Möglichkeit und wird daher auch genutzt.

Es bestehen aus einem zwischenzeitlichen Änderungsverfahren die Bebauungsfrist, die nach wie vor Wirkung hat und daher unverändert fortgeführt wird.

Fortführung bestehender 5-jähriger Bebauungsfristen (LGBl. Nr. 73/2023):

Grdst. Nr.	Flächenwidmung/ Flächenausmaß	Fristbeginn und Fristende
KG 66111 Flamberg		
421/4 u. 428/3 (jeweils Teilfl.)	DO, 1.138 m²	FWP 5.17 (Flamberg Harrötzberg) mit Inkrafttreten: 24.11.2023 – Der Grundstückseigentümer ist für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich, womit die Bebauungsfrist mit 23.11.2028 endet und die Leistung der Raumordnungsabgabe zu erfolgen hat.

Tabelle 7 - Bebauungsfristen gem. § 36 StROG 2010

Für vollwertiges Bauland ohne Bebauungsplanverpflichtung beginnt der Fristenlauf mit Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes 6.0 und endet nach 5 Jahren.

Für vollwertiges Bauland mit Bebauungsplanverpflichtung beginnt der Fristenlauf mit Rechtskraft des Bebauungsplanes und endet nach 5 Jahren.

Bei Aufschließungsgebieten, ohne Bebauungsplanverpflichtung und bei welchen die Aufschließungserfordernisse ausschließlich im Zuständigkeitsbereich des Grundeigentümers liegen, beginnt der Fristenlauf mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 6.0 und endet nach 5 Jahren.
Bei Aufschließungsgebieten, mit Bebauungsplanverpflichtung und bei welchen die Aufschließungserfordernisse ausschließlich im Zuständigkeitsbereich des Grundeigentümers liegen, beginnt der Fristenlauf mit Rechtskraft des Bebauungsplanes und endet nach 5 Jahren.
Bei Aufschließungsgebieten, ohne Bebauungsplanverpflichtung und bei welchen die Aufschließungserfordernisse nicht ausschließlich im Zuständigkeitsbereich des Grundeigentümers liegen, beginnt der Fristenlauf mit der Aufhebung des Aufschließungsgebietes und endet nach 5 Jahren.
Bei Aufschließungsgebieten, mit Bebauungsplanverpflichtung und bei welchen die Aufschließungserfordernisse nicht ausschließlich im Zuständigkeitsbereich des Grundeigentümers liegen, beginnt der Fristenlauf mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes und mit der Aufhebung des Aufschließungsgebietes und endet nach 5 Jahren.

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.
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 werden[4].

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

1.12 Intensivlandwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung

Innerhalb des Gemeindegebietes sind Tierhaltungsbetriebe ersichtlich gemacht, weshalb eine Berechnung der Geruchszonen nach derzeit anzuwendender Rechtslage zu erfolgen hatte (Steiermärkische Geruchsimmissionsverordnung 2023, LGBl. Nr. 126/2023 idF LGBl. Nr. 51/2024). Zur besseren Nachvollziehbarkeit für den Normunterworfenen werden die einzelnen Tierarten in einer Auflistung den Beilagen angefügt. In der Marktgemeinde finden sich vorwiegend Schweine, wobei die sonstigen Tierarten bei Anpassung der Gebiete mit baulicher Entwicklung sowie den zugehörigen Entwicklungspotenzialen im Sinne einer mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

Die Darstellung der Geruchszonen im Entwicklungsplan des Örtlichen Entwicklungskonzeptes hat unter Zugrundelegung des Mischgeruchskriteriums zu erfolgen, wobei die in § 27 Abs. 1 und 2 StROG 2010 festgelegten Beurteilungswerte an Jahresgeruchsstunden dann eingehalten werden, wenn folgende Gleichung gilt:

$$\sum_i \frac{h_i}{B_i} \leq 1$$

h_i: einzelne berechnete Häufigkeiten (Jahresgeruchsstunden) je Geruchsart
B_i: Beurteilungsmaße gemäß § 27 Abs. 1 oder 2 StROG 2010.

Gem. § 27 leg. cit. sind „im Entwicklungsplan des örtlichen Entwicklungskonzeptes in Gebieten mit Tierhaltungsbetrieben Geruchszonen ersichtlich zu machen, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 25 % sowie aus der Schweinehaltung das Ausmaß von 45 % überschreitet. Mischgerüche sind bei der Geruchszonendarstellung zu berücksichtigen. Entwicklungspotentiale für Gebiete mit baulicher Entwicklung für Wohnen, Zentrum, Tourismus und Ferienwohnen dürfen nur außerhalb dieser Geruchszonen festgelegt werden."

In den im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machenden Geruchszonen überschreitet die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15 % sowie aus der Schweinehaltung das Ausmaß von 25 %. Innerhalb dieser Ge-

[4] Schreiben der ABT13 vom 12.04.2021, GZ: ABT13-269095/2020-6.

ruchszone können unzumutbare Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Sonstige Tierhaltungsbetriebe wie etwa Rinderhaltungsbetriebe werden bei der Ermittlung der Geruchszonen nicht herangezogen, sind jedoch bei der Planung – insbesondere bei der Aus-weisung von Baugebieten - zu berücksichtigen und sind entsprechend im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

In einem eigenen Deckplan zum Flächenwidmungsplan sind die Jahresgeruchsstunden in 10 %-Schritten darzustellen (beginnend mit 5 %). Dies dient der besseren Information der Bürger:innen über die Ausdehnung von Gerüchen betroffenen Bereiche, auch wenn daran (noch) keine weiteren Rechtswirkungen geknüpft werden. In Baubewilligungsbescheiden ist nunmehr gemäß § 29a Abs. 1 BauG zur Information der Bauwerber der jeweilige Prozentsatz der Jahresgeruchsstunden laut Deckplan anzugeben.

Maßgeblich ist bei der Erhebung der Tierbestände die neue Regelung des § 29a Abs. 8 BauG, wonach die Baubewilligung zur Nutzung einer landwirtschaftlichen Betriebsanlage für Zwecke der Tierhaltung erlischt, wenn der konsensgemäße Betrieb der Anlage durchgehend ohne Unterbrechung mehr als 10 Jahre stillgelegt wurde. Solche Ställe sind bei der Ermittlung der Geruchszone nicht mehr zu berücksichtigen.
Die Methodik zur Ermittlung der Geruchszone wird in einer Verordnung geregelt werden, wobei das Ausbreitungsmodell GRAL als Grundlage herangezogen wird.

Die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachte Geruchszone entfaltet die Rechtswirkung, dass (reine und) allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, – ausgenommen es erfolgt ein Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 30 Abs. 1 Z 3 StROG 2010–, Erholungsgebiete, Zweitwohnsitzgebiete (und Kurgebiete) nicht neu ausgewiesen werden dürfen. Bestehendes Bauland ist entweder als Sanierungsgebiet (wenn es überwiegend bebaut ist) oder als Aufschließungsgebiet auszuweisen.

Neubauten für Wohnzwecke dürfen in einer Geruchszone, die im Flächenwidmungsplan gemäß § 27 Abs. 2 StROG 2010 ersichtlich gemacht ist, baurechtlich nicht bewilligt werden. Zulässig sind jedoch jedenfalls betriebszugehörige Wohnnutzungen im Rahmen von landwirtschaftlichen Betrieben, Zu- und Umbauten von bestehenden Wohngebäuden, wobei durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt nicht mehr als 2 Wohneinheiten entstehen dürfen, sowie Ersatzbauten (Ersatz von bestehenden Wohnbauten). In diesem Zusammenhang wird auf die unterschiedlichen Tierarten in Bezug auf ÖEK und FWP sowie insbesondere die nachfolgenden Individualverfahren (z.B. Bauverfahren - alle Tierarten zu berücksichtigen) und die daraus resultierenden Unstimmigkeiten verwiesen.

Im Vorfeld zur durchgeführten Erhebung der Tierhaltungsbetriebe wurden durch eine Prüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 22 (6) Z.1 StROG 2010 einzelne Teilbereiche des Gemeindegebietes von der Erhebung ausgeschlossen und entsprechend im ÖEK dokumentiert (kGERU). Die Festlegung erfolgte auf Basis der vorhandenen topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten (z.B. steile Hanglage, Waldflächen), der Klimatologie (z.B. Talwindsysteme).

Bei den Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Tierhaltungsbetriebe geht es darum, dass durch die damit verbundene Ausdehnung der im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Geruchszone keine Baugebiete gemäß § 27 Abs. 5 Z 1 StROG 2010 betroffen werden. Ist durch den rechtmäßig bestehenden Tierhaltungsbetrieb bereits eine Geruchszone betroffen, dürfen nur mehr solche baulichen Maßnahmen gesetzt werden, die zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation führen. Dabei können Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Stallgebäuden, zusätzliche oder andere Maßnahmen zur Luftreinhaltung, Änderung der Tierbestände oder auch sonstige Maßnahmen, wie z.B. Futtermittelzusätze, die ein nachgewiesenes Reduktionspotential der Geruchsemissionen aufwiesen, berücksichtigt werden. Nach Ausweisung einer Geruchszone kann sich im Einzelfall die Situation ändern, da z.B. Tierhaltungsbetriebe irgendwann länger als 10 Jahre stillgelegt sind oder bei einzelnen Betrieben Maßnahmen zur Reduktion der Immissionen gesetzt werden. In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, im Wege einer Einzelfallprüfung dann einen Wohnbau oder einen Tierhaltungsbetrieb zuzulassen, wenn es zu keiner unzumutbaren Belästigung der Bewohner:innen bzw. Nachbarschaft kommt. Im Falle von Neubauten für Wohnzwecke ist bei der Beurteilung der Zumutbarkeit von Belästigungen auch zu berücksichtigen, dass neu zuziehende Personen eine gewisse Entscheidungsfreiheit haben und allenfalls belästigende Wahrnehmungen bewusst in Kauf nehmen – vor allem wenn sie sich in Dorfgebieten ansiedeln wollen – und diese individuell als weniger belästigend empfinden (Verweis auf die Erläuterungen zum LGBl. (Seite 23 des schriftlichen Berichtes zum Ausschuss Klimaschutz, TOP 8, EZ/OZ 165/12)).

Bei der Festlegung der Flächen, welche für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung nicht von Bedeutung sind, wurden neben der jeweiligen Entfernung zu den Siedlungsgebieten auch die topografischen Gegebenheiten sowie sonstigen klimarelevanten Faktoren wie Hauptwindrichtung sowie vorhandenes Gewässerregime berücksichtigt.
Die Abgrenzung erfolgte auf Basis der bestehenden Siedlungsstruktur, wobei einzelne Gebäudebestände im Freiland unberücksichtigt bleiben. Ergänzend wird auf den Deckplan „Jahresgeruchsstunden“ mit zusätzlicher Darstellung der Entfernung (Luftlinie) zu den nächstgelegenen Wohnsiedlungsgebieten (vgl. Beilagen) verwiesen.

Die Nachbargemeinden wurden hins. evidenter Tierhaltungsbetriebe befragt und die Rückmeldungen berücksichtigt.

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 + Verfahrensdauer) ermittelten Wohnbaulandbedarfes zur Verfügung. Ungeachtet der Ursachen für diese nicht mobilen 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.

Ein hoher Wohnbaulandbedarf entsteht in Gemeinden typischerweise dann, wenn die Nachfrage nach Hauptwohnsitzen und tatsächlich verfügbare (bebau- und am Markt erhältliche) Bauplätze/Wohnungen deutlich auseinanderklaffen.

Häufige Ursachen:

- Demografische Effekte: mehr Haushalte trotz nur moderatem Bevölkerungswachstum (z.B. kleinere Haushaltsgrößen, mehr Single-/Seniorenhaushalte) → mehr Wohneinheiten erforderlich.
- Zuzug & Standortattraktivität: Pendlerlage, gute Erreichbarkeit, Landschafts-/Freizeitwert oder neue Arbeitsplätze in der Region erhöhen die Nachfrage.
- „Baulandmobilisierungslücke“: Es gibt zwar gewidmetes Bauland, aber es ist nicht verfügbar (Horten/Spekulation, Erbengemeinschaften, fehlende Verkaufsbereitschaft) oder nicht rasch bebaubar (Erschließung, Aufschließungsgebiete, fehlende Zufahrten/Leitungen).
- Preis- und Angebotsstruktur: Wenig Miet- und Geschoßwohnungsbau → hohe Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser; gleichzeitig begrenztes Angebot.
- Zweitwohnsitze/Feriennutzung: Wenn Wohnraum in Nebenwohnsitze oder kurzfristige Vermietung abwandert, steigt der Bedarf an neuem (Haupt-)Wohnbauland.
- Qualitativer Bedarf: Bestehendes Angebot passt nicht (z.B. zu groß/zu teuer, falsche Lage, fehlende Barrierefreiheit) → zusätzlicher Flächenbedarf trotz Leerständen an anderer Stelle.

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 Entwicklungen – der Planungshorizont eines Flächenwidmungsplanes wird mit 10 Jahren angesetzt (dazu kommt eine Bearbeitungszeit von mind. zwei, eher drei bis vier 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.

Ein erhöhter Wohnbaulandbedarf ist vielfach nicht auf einen rechnerischen Mangel an Baulandwidmungen zurückzuführen, sondern darauf, dass gewidmete Baulandreserven nur eingeschränkt mobilisierbar bzw. tatsächlich verfügbar sind. Ein wesentlicher Teil der gewidmeten Flächen steht kurzfristig weder dem Grundstücksmarkt noch einer Bebauung zur Verfügung (insbesondere infolge fehlender Verkaufs- bzw. Bebauungsbereitschaft, un-

geklärter Eigentums- und Nutzungsverhältnisse, Erbengemeinschaften oder spekulativer Zurückhaltung) oder ist mangels (vollständiger) Aufschließung und gesicherter Erschließung (z.B. fehlende Zufahrt/Dienstbarkeiten, offene Aufschließungserfordernisse, fehlende bzw. nicht gesicherte Ver- und Entsorgung, ungeklärte Oberflächenentwässerung) nicht zeitnah bebaubar. Dadurch verengt sich das am Markt verfügbare Angebot auf wenige Grundstücke, wodurch sich die Nachfrage konzentriert und – trotz nominell vorhandener Baulandreserven – ein erhöhter Druck auf die verfügbaren Flächen entsteht.
Vor diesem Hintergrund erscheinen Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik und Baulandmobilisierung auch für bestehendes Bauland geeignet und erforderlich, um die Wirksamkeit bestehender Widmungen zu erhöhen, die Siedlungsentwicklung geordnet zu steuern und die Inanspruchnahme zusätzlicher Freilandflächen möglichst zu vermeiden.

1.13.2 Zum Mobilitätsfaktor/Flächenbilanz

Aufgrund der bisherigen Entwicklungen/Demographie kann mit einem weiteren aber eher geringen Zuwachs der Bevölkerung gerechnet werden (hiezu wird auf den Erläuterungsbericht zum ÖEK Nr. 6.0 verwiesen). 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. 6.0 und die festgelegten Bebauungsfristen inkl. der Fortführung der bislang geltenden Bebauungsfristen verwiesen.

Anhand der im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 6.0 der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal geführten Bevölkerungsprognose wird für das Jahr 2036 ein Bevölkerungstand von 2.500 Personen (Hauptwohnsitzfälle) bei sinkender Haushaltsgröße angenommen und gilt es, dafür ausreichend Wohnbauland bereit zu stellen. Anzumerken ist dazu, dass der zeitige Stand von 416 (!) Nebenwohnsitzfällen hier ebenfalls flächenmäßig zu Buche schlägt und nicht zu vernachlässigen ist.
Die im Entwurf zum Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 ausgewiesenen unbebauten Wohnbaulandflächen liegen unter dem für den zehnjährigen Berechnungszeitraum (Planungsperiode 10 Jahre + durchschnittliche zweijährige Bearbeitungsdauer des Flächenwidmungsplanes) rechnerisch ermittelten Bedarf (sh. Flächenbilanz im Anhang). Somit verbleibt nur sehr wenig Handlungsspielraum für zwischenzeitliche Änderungsverfahren.

Der Wohnbaulandbedarf lässt in seiner Berechnung die o.g. 416 derzeitigen Nebenwohnsitzfälle vollkommen außer Acht.

Der festgestellte Wohnbaulandbedarf übersteigt die rechnerische Wohnbaulandreserve. Damit ist – unter Berücksichtigung, dass ein Teil der Reserve faktisch nicht verfügbar ist

(z.B. Eigentümer:innen-Entscheidung, fehlende Aufschließung, naturräumliche Restriktionen, Parzellierungshemmnisse) – von einem Mobilisierungsdefizit auszugehen. Für die örtliche Raumordnung bedeutet dies, dass Neuwidmungen nur nachrangig in Betracht kommen, solange bestehende Baulandreserven nicht aktiviert bzw. verfügbar gemacht werden. Vorrangig sind daher Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik (insbesondere Mobilisierung bestehender Baulandwidmungen durch Bebauungsfristen) einzusetzen, um die Wohnraumentwicklung zeitgerecht und in geordneten Siedlungsstrukturen sicherzustellen. Wohnbaulandneuwidmungen sind zwar erfolgt, jedoch im Vergleich zur Vorgängerrevision (nur) im Ausmaß von rd. 6 ha – dies bei einer steigenden Mobilisierungsrate.

Das Ziel, die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte zu einem weiteren Wachstum zu motivieren, wird als maßgeblicher Hebel zum Erhalt der Dorfgemeinschaft von angesehen. Besonders das räumliche „Zusammenrücken" von Familienverbünden, um sich gegenseitig in Krisenzeiten zu stärken, lässt von einem zukünftigen Anstieg der Bevölkerung ausgehen (Homeoffice, Telearbeit – somit keine weiten Wege zum Arbeitsort auch nicht außerhalb von Städten). Außerdem erscheint aufgrund der Inflation und der damit steigenden Kosten in vielen Lebensbereichen (bspw.: Energie, Lebensmittel, Wohnen) die Betreuungsmöglichkeit innerhalb der Familie in Anspruch zu nehmen, um Kosten zu sparen zudem ein treibender Faktor zu sein. Ein Zuwachs der Bevölkerung um ca. 10 % scheint zudem aus der Perspektive der steigenden Wohnkosten in Städten und einem daraus resultierenden Zuzug in ländliche Bereiche erreichbar (weitere Ausführungen sh. ÖEK Nr. 6.0).
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. 6.0 und die festgelegten Bebauungsfristen inkl. der Fortführung der bislang geltenden Bebauungsfristen aus den wiederverlautbarten Flächenwidmungsplänen der Altgemeinden verwiesen.

1.14 Erläuterungen zum Verfahrensablauf

- Einleitung der Abfrage der Planungsinteressen – Kundmachung: 07.11.2024
- Frist zur Abgabe von Planungsinteressen: 28.02.2025
- Sitzung Fachausschuss: 12.11.2025
- Sitzung Fachausschuss: 21.01.2026
- Sitzung Fachausschuss: 26.02.2026
- Beschluss Gemeinderat zur Auflage: 18.05.2026
- Öffentliche Auflage: 22.06.2026 bis 15.09.2026; deutlich länger als 8 Wochen, damit trotz Sommerferien für jedermann eine Einsichtnahme möglich ist. Die Unterlagen liegen im Gemeindeamt zur Einsichtnahme auf. Außerdem erfolgt eine Veröffentlichung im Internet auf der Website der Gemeinde.
- Öffentlichkeitsinformation (rechtlich verpflichtend für das ÖEK): 24.06.2026 Beginn um 19:00 Uhr im Mehrzwecksaal, St. Nikolai im Sausal 35

- Planersprechtage: 29.06.2026, 30.06.2026, 08.07.2026 und 09.07.2026 (ggf. auch 13.07.2026) – Besprechungsmöglichkeit mit dem Örtlichen Raumplaner zur Klärung von Fragestellung nach Voranmeldung im Marktgemeindeamt.

Öffentliche Einsichtnahme/ Abgabe von Stellungnahmen und Einwendungen im:

Marktgemeindeamt St. Nikolai im Sausal
St. Nikolai im Sausal Nr. 5
A-8505 St. Nikolai im Sausal
Tel.: 03185-2317
gemeinde@nikolai-sausal.at
https://www.nikolai-sausal.at/

2 Änderungen des bisher geltenden Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 idgF zum neuen Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal

2.1 Allgemeines

- Geltendes Stmk. Raumordnungsgesetz 2010

  Der Flächenwidmungsplan stammt vom Endbeschluss des Gemeinderates mit 12.04.2013, StROG 2010 idF LGBl. Nr. 111/2011.

  Auf Basis der Bestimmungen des geltenden Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026 erfolgt eine Anpassung des gesamten Planwerkes und Wortlautes an die geltende Rechtslage (Baugebiete, Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik, etc.) sowie die geänderten Planungsvoraussetzungen auf Basis der Planungsinteressensabfrage.

- Festlegung gemäß Stmk. Planzeichenverordnung 2016

  Sämtliche Darstellungen im gesamten Gemeindegebiet werden im Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 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 im Differenzplan zum Flächenwidmungsplan, der als integrierender Bestandteil des Flächenwidmungsplanes anzusehen ist.

- Tierhaltungsbetriebe

  Innerhalb des Gemeindegebietes werden Tierhaltungsbetriebe ersichtlich gemacht, weshalb eine Berechnung der Geruchszonen nach derzeit anzuwendender Rechtslage zu erfolgen hatte (Steiermärkische Geruchsimmissionsverordnung 2023, LGBl. Nr. 126/2023 idF LGBl. Nr. 51/2024). In Teilbereichen sind daher gem. den Vorgaben des StROG 2010 Anpassungen der Baulandkategorien (vollwertig, Sanierungsgebiet, Aufschließungsgebiet) zwingend erforderlich.

- Mobilisierung - Privatwirtschaftliche Maßnahmen/ Bebauungsfristen

  Für nicht bebaute, zusammenhängende Baulandflächen ab 1.000 m² (im Rahmen der letzten Revision noch 3.000 m² für Bebauungsfristen) 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 (entschädigungslose Freilandrückführung oder Raumordnungsabgabe) im Falle eines fruchtlosen Fristablaufes (kein bewilligter Rohbau).

- 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.
  Wenn eine Bebauung ohne Bebauungsplanung zu Fehlentwicklungen führen würde (z.B. großflächige Grundstücke, notwendige Durchwegung, „innen-nach-außen"-Entwicklung, Ortsbildfragen), ist ein Aufschließungsgebiet ein wirksames Instrument, die Bebauung an eine vorherige Ordnung zu knüpfen.

  Soweit in Einzelfällen bereits als vollwertiges Bauland festgelegte Flächen (wieder) als Aufschließungsgebiet ausgewiesen werden, ist dies aus Gründen der Planwahrheit, Normklarheit und der geordneten örtlichen Raumordnung geboten. Eine vollwertige Baulandfestlegung setzt voraus, dass die gesetzlichen Eignungsvoraussetzungen – insbesondere eine gesicherte verkehrliche Erschließung, eine gesicherte technische Ver- und Entsorgung sowie das Nichtvorliegen nutzungswidersprechender Immissions- und Gefährdungslagen – tatsächlich vorliegen und auf absehbare Zeit als gewährleistet angesehen werden können. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor oder haben sich die maßgeblichen Rahmenbedingungen nachträglich geändert, würde eine uneingeschränkte Baulandfestlegung einen rechtlich nicht gedeckten Baulandanschein erzeugen, die Baulandbilanz verzerren und im Ergebnis Fehlsteuerungen der Siedlungsentwicklung (insbesondere zusätzlichen Druck zu Neuwidmungen) begünstigen. Die Rückführung in ein Aufschließungsgebiet stellt demgegenüber das geeignete und erforderliche Instrument dar, um die Bebauung bis zur Herstellung der rechtlich und technisch gesicherten Bebauungs- und Erschließungsvoraussetzungen an klar determinierte, objektiv überprüfbare Aufschließungserfordernisse (z.B. Nachweis der äußeren Anbindung, Herstellung/Erweiterung der Infrastruktur, gesicherte Oberflächenentwässerung, erforderliche Bebauungsplanung) zu knüpfen. Zugleich wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen, weil keine generelle Nutzungsuntersagung erfolgt, sondern eine voraussetzungsbezogene Freigabe nach Erfüllung der festgelegten Erfordernisse.

- 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 Auf-

schließungserfordernisse im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 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 Inkraft getretenen zwischenzeitlichen Änderungen des Flächenwidmungsplanes mit Angabe der Verfahrensfallnummer gem. Planzeichenverordnung 2016.

- Anpassung der Verkehrsflächen (V im Differenzplan)
  Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Verkehrsflächen eingehend geprüft und bei Erfordernis in den Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 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. In diesem Zusammenhang wird auch auf die nunmehrige StROG-Bestimmungen gem. § 39 (3) StROG 2010 zu Mappenberichtigungen hingewiesen, die damit vergleichbar sind.
  Dass die im Kataster ausgewiesenen Verkehrsflächen nicht immer exakt mit der tatsächlichen Straßen- und Wegelage in der Natur übereinstimmen, ist in der Praxis häufig. Der Kataster zeigt in erster Linie den rechtlichen Grundstücksstand und beruht teilweise auf älteren Vermessungen; Wege und Straßen entwickeln sich jedoch laufend weiter (z.B. durch Ausbauten, Verbreiterungen, kleinräumige Verlegungen, Böschungen, Entwässerungsmaßnahmen oder Anpassungen im Zuge von Güterwegebauten). Zusätzlich können unterschiedliche Datengrundlagen (DKM, Orthofoto, GIS) bei schmalen Wegparzellen oder in Hanglagen zu lagebedingten Abweichungen führen. Anpassungen der im Flächenwidmungsplan dargestellten Verkehrsflächen sind daher erforderlich, um die Darstellung an den tatsächlich vorhandenen Bestand anzupassen, eine eindeutige Zuordnung (öffentliches Gut/Privatgrund) zu ermöglichen und eine klare, nachvollziehbare Grundlage für Erhaltung, Ausbau sowie nachfolgende Verfahren (z.B. Bau- und Aufschließungsnachweise) sicherzustellen.

- 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.
  Bisher festgelegte Freihaltegebiete entlang von Gewässern werden gelöscht. Begründet wird dies insbesondere mit der derzeit geltenden Rechtslage des Entwicklungsprogrammes Naturgefahren, LGBl. Nr. 56/2024, die ohnehin eindeutige Regelungen für den Uferstreifen landesweit festlegt. Es wird damit dem Gleichheitsgebot Genüge getan.

Überschießende Wirkung als Freihaltegebiet: Ein Freihaltegebiet bedeutet idR Ausschluss auch für Nebenanlagen/Einrichtungen; ein pauschaler 10 m-Streifen kann daher unverhältnismäßig in Nutzungsmöglichkeiten eingreifen.

- Kleinräumigkeit/Bestandsanpassungen
  Kleinräumige Ergänzungen/Bestandsanpassungen werden aufgrund von aktuellen bzw. geänderten digitalen Plangrundlagen (DKM (Anpassungen an die Grundstückgrenzen 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.
  Insbesondere kommt dies häufig aufgrund von geringfügigen Katasterverschiebungen insbesondere im Bereich von Verkehrsflächen vor (teilweise auch aufgrund von Mappenberichtigungen im Sinne des § 39 (3) StROG 2010).

- Freilandbestände ins Bauland überführen
  Freilandbestände ins Bauland zu überführen, kann (raumordnerisch) dann sinnvoll bzw. erforderlich sein, wenn die Fläche faktisch bereits als Bauland genutzt wird, die bestehende Nutzung dauerhaft abgesichert werden soll und die Baulandeignung (Erschließung, Immissionen, Naturgefahren etc.) gegeben ist.
  Hauptargumente sind dabei insbesondere Planwahrheit / Rechtssicherheit: Bestehende, rechtmäßig errichtete Wohn- oder Betriebsnutzungen im Freiland werden in eine widmungsmäßig zutreffende Kategorie überführt; der Flächenwidmungsplan bildet den Ist-Zustand und die zulässige Nutzung konsistent ab.
  Sicherung des Bestandes (Erhaltungs- und Entwicklungsfähigkeit): In Bauland sind Sanierung, Ersatzbau, Erweiterung im ortsüblichen Rahmen und eine geordnete Nachnutzung rechtssicherer steuerbar als über Freiland-Ausnahmen.
  Geordnete Siedlungsentwicklung / Abrundung: Überführungen können eine Abrundung bestehender Siedlungsränder bewirken (statt weiterer Streuung), wenn die Fläche unmittelbar an bestehendes Bauland anschließt.
  Infrastruktur- und Aufschließungslogik: Wo Erschließung (Zufahrt, Wasser, Kanal/Entsorgung, Strom) bereits vorhanden bzw. herstellbar ist, kann eine Baulandwidmung die Realität der Versorgung besser abbilden und Folgewirkungen planbar machen.
  Konfliktbereinigung im Vollzug: Widmungswidrige „Grauzonen“ erzeugen im Bauverfahren laufend Einzelfallprüfungen; die Umwidmung kann Verfahren vereinfachen und Vollzugsrisiken reduzieren (sofern alle Ausschlussgründe geprüft sind).
  Gemeinwohl-/Standortziele: z.B. Sicherung von Hauptwohnsitzen, Nahversorgung, betrieblicher Entwicklung an geeigneten Standorten.

Arrondierungen sind in der Raumordnung Abrundungen/Anpassungen der Baulandgrenze: kleine, unmittelbar anschließende Flächen werden einem bestehenden Siedlungs- bzw. Baulandkörper zugeschlagen (oder Grenzverläufe werden bereinigt), damit eine städtebaulich sinnvolle, „saubere“ Abgrenzung entsteht.

Typische Merkmale:

- unmittelbarer Anschluss an bestehendes Bauland (keine „Inseln“ im Freiland),
- kleinräumig (keine großflächige Siedlungserweiterung),
- Ziel: kompakter Siedlungsrand, Schließen von Randlücken, Bereinigung von Zacken-/Restflächen, bessere Erschließbarkeit und Ortsbild.

Arrondierung = maßvolle, siedlungsstrukturell begründete Baulandabrundung im direkten Anschluss an bestehenden Baulandbestand.

- Hochwassergefährdungsbereiche

  Im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 werden die aktuellen HQ_{30} und HQ_{100}-Anschlaglinien der vorliegenden Abflussuntersuchungen gem. GIS Steiermark ersichtlich gemacht.

  Aus diesem Grunde werden nachfolgende Änderungen im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 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. 6.00 ersichtlich gemacht.
  Bisher festgelegte Freihaltegebiete entlang von Waldrändern werden gelöscht. Begründet wird dies insbesondere mit der Dynamik des Waldrandes: Waldgrenzen verschieben sich durch Bewirtschaftung, Sukzession, Windwurf/Käfer etc. Ein fixer 10 m-Streifen kann dadurch rasch falsch liegen (zu viel oder zu wenig).
  Kein „one size fits all“ bei Gefährdungen: Risiko (Wurf-/Bruchgefahr, Schneelast, Hanglage, Baumarten, Bestandsstruktur) ist orts- und bestandsabhängig; ein fixer Meterwert ist fachlich nicht begründbar.
  Überschießende Wirkung als Freihaltegebiet: Ein Freihaltegebiet bedeutet idR Ausschluss auch für Nebenanlagen/Einrichtungen; ein pauschaler 10 m-Streifen kann daher unverhältnismäßig in Nutzungsmöglichkeiten eingreifen.
  Besser über Einzelfallprüfung lösbar: Im konkreten Bauverfahren kann die Forstbehörde bzw. ein Gutachten die erforderlichen Abstände/Schutzmaßnahmen (oder Alternativen wie Baumkontrolle, Entnahme einzelner Gefahrenbäume) zielgenauer festlegen.

- Sondernutzungen im Freiland

  Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Sondernutzungen im Freiland geprüft und im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 eingearbeitet.
  Für alle Flächen liegt ein öffentliches Interesse und eine besondere Standortgunst vor, sowie eine Nutzung, 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 gem. § 33 (7) StROG 2010 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 Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.00 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 zulässigen Bebauungsdichte der jeweilige Gebietscharakter gem. Umgebungsraum (z.B. Geschoßigkeit, Gebäudevolumina, ...) beibehalten wird.

2.2 Änderungen im Detail (Differenzliste)

Nachfolgend werden die im Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 gegenüber dem bisher geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF 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. Es wird ergänzend dazu auf die allgemeinen Ausführungen unter 2.1 verwiesen, dies insbesondere hins. Verkehrsflächen-Änderungen („V“) und Löschung von Freihaltegebieten (FG6 und FG7).

lfde. Nr. gemäß Diff.-Plan zum FWP Nr. 1.00	Vorgenommene Änderungen, Begründung und planungsfachliche Erläuterungen
KG 66111 Flamberg	
F1	Festlegung einer zeitlich aufeinander folgenden Nutzung für Bauland – Erholungsgebiet [EH] zur Abrundung des Siedlungsbestandes. Aufgrund des vorhandenen Forstzwanges (vorhandene Waldfläche) wird eine zeitlich aufeinander folgende Nutzung mit Vorlage einer Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung als Eintrittsbedingung festgelegt. Flächenmäßig geringfügige Arrondierung des Baulandes – Erholungsge-

	biet (EH) zur Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden touristischen Betrieb im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde sowie Anpassung der Widmungsgrenze an die aktuelle Vermessung zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten (in Anlehnung an die Bestimmungen des § 39 (3) StROG 2010).
F2	Aufnahme von Bauland – Dorfgebiet (DO) mit 2-seitigem Baulandanschluss zur Schaffung einer durchgehenden Bebauung (Lückenschluss) westlich der Gemeindestraße mit gegebener Baulandeignung, sodass ein einheitliches Siedlungsgefüge entlang der Straße erfolgen kann. Die Fortführung einer Baulücke liegt nicht im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde.
F3	Bedarfsorientierte Neufestlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (DO) lfde. Nr. F1 mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,5 in Analogie zur Änderung im ÖEK/EP 6.0 statt bisher Freiland zur Schaffung einer Erweiterung der Siedlungsstruktur aufgrund der gegebenen Wohngunstlage (Lage außerhalb von Immissionen und Gefährdungen). Zur bestmöglichen Integration der künftigen Bebauung in das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt. Die vorhandene Bebauung (im Freiland) wird in das Aufschließungsgebiet mitgenommen. Insgesamt dient die Erweiterung der Befriedung des Siedlungsdruckes. Es erfolgt eine geordnete Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen statt in Streulagen: Baulanderweiterung als Arrondierung im unmittelbaren Anschluss an bestehendes Bauland. Kanal/Wasser/Strom/Verkehr sind bereits vorhanden bzw. mit vertretbarem Aufwand herstellbar; Folgekosten bleiben kalkulierbar. Planmäßige und maßvolle Erweiterung“ im Anschluss an bebautes Bauland, Sicherstellung des Wohnbedarfes, Verhinderung von Abwanderung und sparsamer Umgang mit Baulandreserven (inkl. Nachweis überörtlicher Flächenlimits wie „20 %-Regel“ dort, wo REPRO das vorsieht).
F4	Löschung der Sondernutzung im Freiland – Auffüllungsgebiet und Festlegung als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) aufgrund der nicht gegebenen Erfüllung der Kriterien bzw. geänderte Planungsvoraussetzung (zwischenzeitlich Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe) sowie zwischenzeitlich in Kraft erwachsener Novellen des StROG 2010, womit eine Fortführung des AFG nicht sichergestellt werden kann. Auf die Bestimmungen des § 33 (5) StROG 2010 für künftige Planungen wird verwiesen.
F5	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 der Gemeinde und zur Abrundung der Siedlungsstruktur nach außen. Festlegung einer Verkehrsfläche zur konkreten Nutzungsdarstellung an-

	hand des Bestandes und der gegebenen Erschließungsfunktion für angrenzendes Bauland.
F6	Bedarfsorientierte Arrondierung von Bauland – Dorfgebiet (DO) mit zweiseitigem Baulandanschluss zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücksflächen sowie Fortführung der Wohnfunktion (Siedlungsdruck) zur Abrundung der Siedlungsstruktur nach außen.
F7	Änderung der Bebauungsdichte von 0,2-0,5 in 0,2-0,4 zur Schaffung einer einheitlichen Bebauungsdichte für den ggst. Ortsteil aufgrund der erforderlichen Fortführung der Gebietstypizität zur Wahrung des Ortsbildes (gebietstypische Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bebauung) im öffentlichen Interesse.
F8	Festlegung von Bauland – Dorfgebiet (DO) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,4 unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und Schaffung einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit im ggst. Ortsteil als planmäßige und maßvolle Erweiterung“ im Anschluss an bebautes Bauland, Sicherstellung des Wohnbedarfes, Verhinderung von Abwanderung und sparsamer Umgang mit Baulandreserven inkl. Nachweis überörtlicher Flächenlimits wie „20 %-Regel“. Die Erweiterung orientiert sich an den vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen und ist eine Bauplatzeignung gegeben.
F9	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (DO) lfde. Nr. F2 mit zweiseitigem Baulandanschluss zur Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen außerhalb von Immissionen und Gefährdungen aufgrund des bestehenden Siedlungsdrucks im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und unter Aufnahme von Beständen im Freiland ins Bauland zur Abrundung des Siedlungsbestandes sowie Gewährleistung einer einheitlichen Bebauung beidseits der Gemeindestraße im Sinne der Gleichbehandlung. Rückführung von vollwertigem Bauland – Dorfgebiet (DO) in Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (DO) lfde. Nr. F2 aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der derzeit nicht gegebenen Bauplatzeignung aufgrund der fehlenden Grundlagen, die als Aufschließungserfordernisse festgelegt wurden. Aufnahme einer Verkehrsfläche aufgrund der Bestandssituation bzw. auf Basis des Katasterstandes.
F10	Löschung der Sondernutzung im Freiland – Energieversorgungsanlage (eva) und Festlegung von Bauland – Dorfgebiet (DO) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,5 mit dreiseitigem Baulandanschluss zur Schaffung einer durchgehenden Bebauung (Lückenschluss) im siedlungspolitischen Interesse. Die Fortführung der Sondernutzung ist mangels Standortgunst und gegebener Zuordnenbarkeit zum Baugebiet nicht erforderlich.
F11	Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen

	Nutzungsdurchmischung (mit Landwirtschaft) und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben). Der vorrangigen Wohnnutzung wird daher im siedlungspolitischen Interesse der Vorzug eingeräumt. Aufhebung des bisherigen Aufschließungsgebietes (bisherige Aufschließungserfordernisse: Versorgen mit einwandfreiem Trinkwasser, Entsorgen der anfallenden Schmutz- und Fäkalwässer über ein dem Stand der Technik entsprechendes, wasserrechtlich genehmigtes Entsorgungssystem, Versorgen mit effizienter und bevorzugt erneuerbarer Energie, Erschließen durch innere und äußere ordnungsgemäß ausgebaute öffentliche oder private Straßen, Entwässern der Oberflächen entsprechend dem Stand der Technik und eine Durchgrünung der Baugebiete ist sicherzustellen) aufgrund nachweislich gegebenen Erfüllung der fehlenden Erfordernisse und Festlegung als vollwertiges Bauland im öffentlichen Interesse.
F12	Änderung der Baulandkategorie von bisher Erholungsgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) mangels aktuell vorhandener touristischer Nutzung und der nunmehr ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Anpassung an die Nutzung). 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 der Gemeinde. Kleinflächige Änderung von Verkehrsfläche in Sondernutzung im Freiland – Stocksport (ssp) aufgrund der Anpassung an die Bestandssituation in Abstimmung auf die örtlichen Gegebenheiten iVm der Standortgunst.
F13	Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,4 bzw. 0,2-0,5 zur Schaffung einer Erweiterung der Siedlungsstruktur aufgrund der gegebenen Wohngunstlage (Lage außerhalb von Immissionen und Gefährdungen) sowie einer gegebenen Bauplatzeignung im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Aufnahme der Bestände aus dem Freiland ins Bauland, aufgrund der zusammenhängenden Siedlungsstruktur und dem daraus ableitbaren Gleichheitsgrundsatz, Erweiterung zum Zwecke der Stärkung und Vereinheitlichung der Siedlungsstruktur im siedlungspolitischen Interesse.
F14	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. F4 mit zweiseitigem Baulandanschluss zur Abrundung des Siedlungsbestandes und Schaffung weiterer Bauplätze im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nut-

	zungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben). Geringfügige Arrondierungen des Baulandes (inkl. flächenmäßig geringfügiger Freilandrückführung aufgrund der nicht gegebenen Bebaubarkeit und der Lage innerhalb der Waldfläche) zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
F15	Arrondierungen der Sondernutzung im Freiland – private Parkanlage (ppa) an die Katastergrenzen (im Sinne des § 39 (3) StROG 2010) der Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten (vgl. die Nutzungsgrenzen aus dem Katasterstand) sowie in Abstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde. Die besondere Standortgunst ist aufgrund der bisher bestehenden Ausweisung und der parkähnlichen Anlage nachweislich gegeben. Geringfügige Änderungen von Sondernutzung im Frieland auf Basis der o.g. Ausführungen. Teilweise Löschung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche und Festlegung von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung im Freiland (LF) auf Basis der örtlichen Gegebenheiten (nicht gegebene Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland). Festlegung der tatsächlichen Straßenführung als Verkehrsfläche.
F16	Löschung von Bauland – Gewerbegebiet und Rückführung in land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) aufgrund des derzeit nicht gegebenen Bedarfes zur Erweiterung des bestehenden Betriebes sowie nicht ausschließbarer Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Geringfügige Arrondierungen des Baulandes im Norden zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen (im Sinne des § 39 (3) StROG 2010) der Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Der Betriebsstandort soll im Bestand abgesichert werden.
F17	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung. Aufnahme der Bestandsgebäude aus dem Freiland unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen und räumlich-funktionellen Zuordnenbarkeit zum Siedlungsgefüge (vgl. Ausführungen im ÖEK) im Sinne der Gleichbehandlung innerhalb des ggst. Ortsteiles im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Gerade bei räumlich zusammenhängenden Strukturen (Straßenzüge, Weiler, Siedlungsränder) sorgt Gleichbehandlung für einheitliche Maßstäblichkeit und bessere Einfügung (Höhen, Dachformen, Freiraumstruktur). Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nut-

	zungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben).
F18	Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. F5 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom) sowie einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung und somit derzeit nicht vollständig gegebenen Bauplatzeignung.
FG6	Löschung des Freihaltegebietes aus dem FWP 5.0 und Ausweisung als Freiland (sh. unter Pkt 2.1) aufgrund der Bestimmungen zum Uferstreifen nach dem EPRO Naturgefahren, LGBl. Nr. 56/2024.
FG7	Löschung des Freihaltegebietes aus dem FWP 5.0 und Ausweisung als Freiland (sh. unter Pkt 2.1) aufgrund der Waldgrenzen.
KG 66120 Grötsch	
G1	Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (DO) lfde. Nr. G2 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom), einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung, einer Lärmfreistellung für die jeweilige Nutzung (Gebäude und wesentliche Freiflächen) sowie dem erforderlichen Nachweis keiner unzumutbaren Belästigung durch den Geruch aus der Tierhaltung (Lage innerhalb der Geruchszone) und somit derzeit nicht vollständig gegebenen Bauplatzeignung. Aufnahme einer Verkehrsfläche auf Basis des Katasterstandes im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland, Verkehrsfläche und Freiland.
G2	Bedarfsorientierte Festlegungen von Bauland – Dorfgebiet (DO) teilweise Sanierungsgebiet Immissionen (IM) zur Abrundung bzw. Nachverdichtung des Siedlungsbestandes sowie in Übereinstimmung mit den aktuellen Hochwasseranschlaglinien und somit außerhalb der Hochwassergefährdung in Abstimmung mit den Festlegungen des EPRO im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Aufnahme der Bestände aus dem Freiland. Arrondierung des Baulandes zur gesamtheitlichen Betrachtung der vorliegenden Bestände, die bisher teilweise im Freiland gelegen sind.
G3	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 der Gemeinde.
G4	Bedarfsorientiere Neufestlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. G1 in unmittelbaren Anschluss an bereits bebautes Bauland. Es besteht ein siedlungspolitisches Interesse

	einer Weiterentwicklung des ggst. Ortsteiles für eine Wohnbebauung außerhalb von Nutzungskonflikten und ergibt sich aufgrund der Lage außerhalb von Immissionen (Lärm, Geruch) und Gefährdungen ein geeigneter Standort für eine zusätzliche Wohnnutzung im Bereich vorhandener Infrastrukturen mit einer Entwicklung von innen nach außen. Geringfügige Arrondierungen des Baulandes bzw. Verkehrsfläche zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
G5	Festlegung als Auffüllungsgebiet im Freiland (afg) am Spitzerberg. Geringfügige Rücknahmen (also Freilandausweisung) bzw. Erweiterungen auf Basis der örtlichen Gegebenheiten und gegebenen Eignung als Auffüllungsgebiet und visuellen Einheit ohne Erweiterung nach außen. Ferner erfolgt aufgrund der Festlegung von Gestaltungsvorgaben eine aufeinander abgestimmte Entwicklung des zusammenhängenden Siedlungssplitters. Dafür besteht ein siedlungspolitisches wie öffentliches Interesse. Da der Gesetzgeber entweder von einer zeilenartigen oder weilerartigen Bebauung spricht, wird mit der geplanten Abgrenzung in einer Bautiefe entlang der Gemeindestraße dieser Bestimmung Rechnung getragen. Somit erfolgt, basierend auf der rechtskräftigen FWP-Änderung Nr. 5.03 verfasst von der Heigl Consulting Ziviltechniker GmbH, nunmehr eine teilweise Neuabgrenzung des Auffüllungsgebietes unter Einhaltung der diesbezüglichen Bestimmungen gem. § 33 StROG 2010.
KG 66134 Lamperstätten	
L1	Nutzungskonforme Ausweisung einer Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr zur Erschließung des Entwicklungspotenziales im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde in Übereinstimmung mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan.
L2	Bedarfsorientierte Erweiterung von Bauland – Gewerbegebiet (GG) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Sicherstellung von geeigneten Flächen (ebenes Gelände, Anschluss an die Landesstraße) für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde (vgl. hiezu insbesondere auch die Ausführungen im ÖEK). Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Gewerbegebiet (GG) aufgrund der kurz- bis mittelfristig angestrebten Verwertung der Fläche und der angestrebten dominierenden gewerblichen Nutzung außerhalb von Nutzungskonflikten. Die Fortführung des Dorfgebietes ohne landwirtschaftliche Nutzung steht nicht im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und stellt die Ordnung benachbarter Räume ein siedlungspolitisches Ziel der Gemeinde dar.
L3	Löschung der Verkehrsfläche aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion sowie angestrebte Harmonisierung der Nutzungsarten

	Bauland, Verkehrsfläche und Freiland im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde und geringfügige Auffüllung dieser Fläche mit Dorfgebiet.
L4	Neufestlegung einer Sondernutzung im Freiland – Reitsport (rsp) aufgrund der besonderen Standortgunst (sh. hiezu auch die Ausführungen im ÖEK) aufgrund der gegebenen Nutzungen und dem öffentlichen Interesse an der Fortführung des bestehenden Vereinswesens außerhalb von Zonen, wo Nutzungskonflikte (insbesondere zu Wohnfunktionen) entstehen können. Reitplätze sind Infrastruktur für Breiten- und Vereinssport (Bewegung, Gesundheit, Jugendangebote) und damit Teil der kommunalen Daseinsvorsorge – v.a. wenn der Platz vereinsgetragen ist oder mehreren Nutzer:innen offensteht. In der- und Jugendarbeit / Bildung: Reitunterricht, Nachwuchsarbeit, Ferienprogramme, therapeutisches Reiten o.Ä. haben einen klaren sozialen Mehrwert, wenn sie organisiert und zugänglich sind. Pferdehaltung und Reitsport sind in vielen ländlichen Räumen Teil der Kultur- und Wirtschaftsstruktur; ein Reitplatz kann den Fortbestand kleiner Betriebe bzw. einer standorttypischen Nutzung absichern. Ein definierter, geeigneter Standort bündelt Nutzung und verhindert „wilde“ Anlagen oder Ausweichnutzungen an ungeeigneten Stellen (Immissionen, Verkehr, Landschaftsbild) – das ist ein klassisches öffentliches Interesse an geordneter Entwicklung.
L5	Kleinflächige Erweiterung der Sondernutzung im Freiland – Erholungszwecke (erh) unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes in Bezug auf die vorhandene Vereinsnutzung im öffentlichen Interesse der Gemeinde und der daraus ableitbaren Standortgunst mit öffentlichen Interesse.
L6	Geringfügige Rücknahmen von Bauland in künftig Gewässer bzw. Ausweisung von Freiland auf Basis der Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde. Ausweisung einer Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr in Übereinstimmung mit den aktuellen Katastergrenzen sowie dem geltenden Bebauungsplan.
L7	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. L2 statt bisher Freiland (vgl. hiezu auch die Ausführungen im ÖEK). Schaffung einer Erweiterung der Wohnsiedlung aufgrund des bestehenden Siedlungsdruckes im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse beidseits der Gemeindestraße aufgrund der gegebenen Wohngunstlage (außerhalb von Immissionen und Gefährdungsbereichen) iVm den vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen. Eine Veränderung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbil-

	des soll aufgrund der verpflichtenden Erstellung eines Bebauungsplanes vermieden werden. Ein definierter, geeigneter Standort bündelt Nutzung und verhindert „wilde“ Anlagen oder Ausweichnutzungen an ungeeigneten Stellen (Immissionen, Verkehr, Landschaftsbild) – das ist ein klassisches öffentliches Interesse an geordneter Entwicklung. Festlegung von Bauland – Allgemeines Bauland (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,4 unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und Schaffung einer durchgehenden, einzeiligen Bebauung westlich der Gemeindestraße. Änderung von bisher Verkehrsfläche in künftig Bauland – Erholungsgebiet (EH) aufgrund der Bestandssituation sowie zur Abrundung des Siedlungsbestandes im Uferbereich des Waldschacher Sees.
L8	Änderung der Baulandkategorie von bisher Allgemeines Wohngebiet auf nunmehr Dorfgebiet (DO) aufgrund der Lage innerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Berechnung der Geruchszonen von Tierhaltungsbetrieben), womit eine Fortführung von Allgemeinem Wohngebiet nicht sinnvoll erscheint, da eben eine Geruchsbelastung aus der Landwirtschaft vorhanden ist. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis der örtlichen Gegebenheiten sowie des Katasterstandes im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse zur angestrebten Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland und Verkehrsfläche. Die Ausweisung als Dorfgebiet ist sachgerechter als ein Allgemeines Wohngebiet, weil damit die bestehende Nutzungsdurchmischung und die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft besser abgesichert werden. Dadurch werden Nutzungskonflikte reduziert, die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe erhalten und zugleich eine dem Ortsbild sowie der gewachsenen Siedlungsstruktur entsprechende Bebauung ermöglicht. In Summe trägt die Dorfgebietsausweisung somit stärker zur geordneten Entwicklung und zur Sicherung der typischen dörflichen Funktionen bei.
L9	Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis der örtlichen Gegebenheiten sowie des Katasterstandes im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse zur angestrebten Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland und Verkehrsfläche. Aufhebung des bisherigen Aufschließungsgebietes (bisherige Aufschließungserfordernisse: Versorgen mit einwandfreiem Trinkwasser, Entsorgen der anfallenden Schmutz- und Fäkalwässer über ein dem Stand der Technik entsprechendes, wasserrechtlich genehmigtes Entsorgungssystem, Versorgen mit effizienter und bevorzugt erneuerbarer Energie, Erschließen durch innere und äußere ordnungsgemäß ausgebaute öffentliche oder private Straßen, Entwässern der Oberflächen entsprechend dem Stand der Technik und eine Durchgrünung der Baugebiete ist sicherzustellen) aufgrund nachweislich gegebenen Erfüllung der fehlenden

	Erfordernisse und Festlegung als vollwertiges Bauland im öffentlichen Interesse.
L10	Löschung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche und Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Bauland.
L11	Aufhebung der zeitlich aufeinander folgenden Nutzung und bestimmungsgemäße Festlegung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse und der vor Ort ausschließlich bestehenden Wohnnutzungen ohne maßgebliche Feriennutzungen, womit der Eintritt der Nachfolgenutzung gegeben ist.
L12	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet (WA) lfde. Nr. L3 (Freilandenklave) samt Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes im zentralen Bereich des Ortsteiles Lamperstätten am See aufgrund der Siedlungsdruckes. Die Festlegung als bedarfsorientiertes Bauland – Aufschließungsgebiet (WA) (lfd. Nr. L3) dient der Mobilisierung von Wohnbauland im zentralen Bereich des Ortsteiles Lamperstätten am See. Es handelt sich um eine Freilandenklave, die vierseitig an Bauland anschließt (vollständiger Baulandanschluss) und damit eine städtebaulich schlüssige Lückenschließung ohne neue Siedlungsentwicklung „ins Freiland hinaus“ ermöglicht. Durch die Einbeziehung in das Bauland kann – unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsdruckes – zusätzlicher, zweckmäßig geschnittener Baugrund geschaffen und die Versorgung mit Bauplätzen im Ortskernbereich Lamperstätten unterstützt werden. Zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt. Damit werden insbesondere die innere Erschließung, Parzellierung, bauliche Dichte sowie die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (städtebauliches Geviert) geregelt und eine bedarfsgerechte, etappenweise Umsetzung ermöglicht. Der Lückenschluss entspricht den Raumordnungsgrundsätzen (Entwicklung von innen nach außen) und liegt jedenfalls im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde.
L13	Geringfügige Anpassung des Baulandes bzw. Freilandes (LF) zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde und der tatsächlichen Grundstücksverläufe.
L14	Rückführung der bisher festgelegten Sondernutzung im Freiland – Energieversorgungsanlage (eva) und Festlegung als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) aufgrund der mangelnden Standortgunst sowie dem fehlenden öffentlichen Interesse. Am ggst. Standort wurde ein Stallgebäude mit PV am Dach in Errichtung gebracht und wird somit der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang eingeräumt. Eine gesonderte Widmungsfestlegung ist daher nicht erforderlich und wird aufgrund des

	landwirtschaftlichen Betriebsstandortes auch nicht weitergeführt. 
KG 66144 Mitteregg	
M1	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. M1 statt bisher Freiland zur Schaffung einer Erweiterung der Siedlungsstruktur südöstlich der Gemeindestraße aufgrund der gegebenen Wohngunstlage (Lage außerhalb von Immissionen und Gefährdungen) im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Schaffung zusätzlicher Bauplätze aufgrund Siedlungsdrucks. Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte (Differenzpunkt S17) statt bisher Dorfgebiet unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung sowie des nicht gegebenen Tierhaltungsbetriebes gem. § 27 StROG 2010 zur Abrundung des Siedlungsbestandes sowie Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur im Sinne der Gleichbehandlung im ggst. Ortsteil. Geringfügige Arrondierungen des Baulandes bzw. Freiland (LF) zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
M2	Fortführung als Auffüllungsgebiet im Freiland (afg; FWP 5.06). Flächenmäßig geringfügige Rücknahme in Richtung Westen aufgrund der seit der ROG-Novellierung nicht mehr zulässigen Erweiterung nach außen (geänderte Planungsvoraussetzungen), damit nicht mehr gegebener Eignung für die Aufnahme in das Auffüllungsgebiet sowie Erweiterung in Richtung Norden bis zum bestehenden Wohnhaus im Freiland zum Zwecke der siedlungspolitischen Erweiterung aufgrund des bestehenden Siedlungsdruckes, der gegebenen Eignung als Auffüllungsgebiet und visuellen Ein-

	heit unter Berücksichtigung der max. Gesamtfläche sowie der Freilandlückenfläche. Mit der Aufnahme des baulichen Bestandes 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. Da der Gesetzgeber entweder von einer zeilenartigen oder weilerartigen Bebauung spricht, wird mit der geplanten Abgrenzung in einer Bautiefe entlang der Gemeindestraße dieser Bestimmung Rechnung getragen. Somit erfolgt, basierend auf der rechtskräftigen FWP-Änderung Nr. 5.06 verfasst von der Heigl Consulting Ziviltechniker GmbH, nunmehr eine teilweise Neuabgrenzung des Auffüllungsgebietes. Die gegenständliche Festlegung stellt eine Bestandsabrundung dar: Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu bereits bestehenden Wohngebäuden und der dadurch gegebenen funktionellen Zugehörigkeit zum bestehenden Siedlungsbereich werden kleinräumige Restflächen in die Auffüllungsgebietskulisse einbezogen. Damit wird eine zusammenhängende, nachvollziehbare Siedlungskante und eine visuelle Gesamteinheit unterstützt, ohne neue, isolierte Bauplätze im Freiland geschaffen. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Infrastrukturstruktur werden Zersiedelungstendenzen vermieden und die raumordnungsrechtliche Zielsetzung der Siedlungsentwicklung von innen nach außen (Lückenschluss vor Außenentwicklung) umgesetzt.
M3	Änderung der Baulandkategorie von bisher Erholungsgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) und gebietstypischer Dichte mit Verweis auf die Begründungen im ÖEK und mangels aktuell vorhandener touristischer Nutzung und der nunmehr ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Anpassung an die tatsächliche Nutzung). Geringfügige Arrondierungen des Baulandes bzw. Verkehrsflächen zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde. Der Entfall der (gewerblich-)touristischen Nutzung und die nunmehr beabsichtigte bzw. faktisch bestehende Wohnnutzung stellen eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen für die Revision dar. Die bisherige Widmung/Zweckbestimmung ist damit nicht mehr geeignet, die tatsächliche Nutzung und die daraus resultierenden Anforderungen (insbesondere hinsichtlich Erschließung, Stellplätzen, Immissionsschutz, Nachbarschaftsverträglichkeit und infrastruktureller Versorgung) sachgerecht abzubilden. Zur Wahrung der Planrichtigkeit und Rechtssicherheit sowie zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist daher eine be-

	gründete Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich, damit die zulässige Nutzung eindeutig festgelegt, künftige Bauvorhaben rechtssicher beurteilt und widmungswidrige Entwicklungen vermieden werden können.
M4	Bedarfsorientierte Erweiterungen von Bauland – Erholungsgebiet (EH) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte mit erhöhter Mindestdichte im unmittelbaren Anschluss an bereits bebautes Bauland zur Schaffung von geeigneten Flächen für die Erweiterung des bestehenden, regional bedeutsamen Betriebes und somit der Betriebsstandortsicherung im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde (Arbeitsplätze, Tourismus, Ordnung benachbarter Räume, Standortbesicherung, etc.).
KG 66145 Mollitsch	
Mo1	Löschung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche (mangels Bestand) und Festlegung von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung im Freiland (LF) auf Basis der örtlichen Gegebenheiten (nicht gegebene Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland). Geringfügige Arrondierungen des Baulandes, Verkehrsfläche bzw. Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
KG 66155 Oberjahring	
O1	Änderung von vollwertigem Bauland in eine zeitlich aufeinander folgende Nutzung für Bauland – Allgemeines Wohngebiet [WA]. Aufgrund des vorhandenen Forstzwanges (vorhandene Waldfläche nach dem Bundesrecht des Forstgesetzes (Stufenbau der Rechtsordnung)) wird eine zeitlich aufeinander folgende Nutzung mit Vorlage einer Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung, also der Entlassung aus dem Forstzwang, samt Kenntnisnahme durch den Gemeinderat als Eintrittsbedingung festgelegt. Geringfügige Arrondierungen des Baulandes WA bzw. Verkehrsfläche zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
O2	Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben) und daher zur Planrichtigkeit, Rechtssicherheit und geordneten Siedlungsentwicklung eine begründete FWP-Änderung erforderlich ist. Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. O1 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer äußeren und inneren Erschließung (innere Ver-

	kehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom), einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung, einer Parzellierung sowie einer Sichererstellung der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes) und somit derzeit nicht gegebenen Bauplatzeignung.
03	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. 02 mit 3-seitigem Baulandanschluss zur Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen und Herstellung eines Lückenschlusses im Siedlungsverband im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und entlang vorhandener Infrastrukturen mit einer Entwicklung von innen nach außen (u.a. auch Vermeidung von Freilandenklaven). Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. 02 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer äußeren und inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom), einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung, einer Parzellierung, eines Nachweises der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur usw. sowie einer Sichererstellung der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes) und somit derzeit nicht gegebenen vollwertigen Bauplatzeignung. Zusammenfassung zu einem Aufschließungsgebiet, weil Aufschließung und Bebauung oft nur als gemeinsame Planungseinheit sinnvoll regelbar sind (Zufahrt, Leitungen, Entwässerung, Parzellierung, Einfügung), und da dadurch widersprüchliche Einzellösungen und „stückweise“ Erschließungen vermieden werden können. Damit kann eine bedarfsgerechte, etappenweise Entwicklung (innen nach außen) leichter abgesichert werden. Löschung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche und Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Bauland.
04	Änderung (Verringerung) der (max.) Bebauungsdichte von 0,2-0,6 in 0,2-0,4 aufgrund der Siedlungsrandlage (vgl. Kapitel 1.3.4) und angestrebten lockeren Bebauung im Übergang zu den angrenzenden Freilandflächen im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde zur Wahrung Landschaftsbild. Bedarfsorientierte Neufestlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. 03 zur Schaffung einer Baulanderweiterung im Sinne der Raumordnungsgrundsätze (Entwicklung von innen nach außen) entlang von technischen Infrastrukturen sowie außerhalb von Immissionen (Geruch aus der Tierhaltung) sowie sonstigen Gefährdungen zur Befriedung des Siedlungsdruckes im Ortsteil.

05	Löschung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche und Festlegung bzw. geringfügige Erweiterung von Bauland – Dorfgebiet (DO) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungen (keine Erschließungsstraße vorhanden) sowie der Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen zur Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde. Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (DO) lfde. Nr. 04 mit dreiseitigem Baulandanschluss zur Nachverdichtung der Siedlungsstruktur außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsnachfolgen.
06	Bedarfsorientierte Erweiterung von Bauland – Gewerbegebiet (GG) Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte statt des bisher wasserrechtlich bewilligten Lagerplatzes zur Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Betrieb (vollständig innerhalb des HQ100 gelegen) und somit einer Betriebsstandortsicherung im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Vermeidung einer Inselausweisung für das südlich der Landesstraße liegende Gewerbegebiet und Abrundung des Siedlungsbestandes (zweihüftige Bebauung beidseits der Landesstraße). Ausweisung einer Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr aufgrund der gegebenen Erschließungsfunktion der ggst. Fläche unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung (Tankstelle).
07	Arrondierung von Bauland – Dorfgebiet (DO) nach innen mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte beidseits der Gemeindestraße mit jeweils 3-seitigem Baulandanschluss. Die Baulandfestlegung stellt eine Verdichtung des zentralen Siedlungsbereiches im Ortsteil unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen im Sinne der Raumordnungsgrundsätze (Entwicklung von innen nach außen) im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde dar.
08	Abrundung des Siedlungsbestandes und bedarfsorientierte Erweiterung von Bauland – Dorfgebiet (DO) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte in Richtung Osten zur Gleichbehandlung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Darüber hinaus wird durch die Zuordnung zum Dorfgebiet eine planlich klare, nachvollziehbare Abgrenzung innerhalb des Siedlungsverbandes erreicht und eine ausufernde, nicht geordnete Verlagerung bzw. Ausweichentwicklung in das Freiland (zusätzlicher Flächenverbrauch, neue Erschließungsanforderungen) vermieden. Geringfügige Freilandausweisung statt bisher Bauland aufgrund der nicht gegebenen Nutzbarkeit auf einem eigenen Grundstück.

09	Änderung der Baulandkategorie von bisher Allgemeines Wohngebiet auf nunmehr Dorfgebiet (DO) aufgrund der Nahelage zu Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Berechnung der Geruchszonen von Tierhaltungsbetrieben). Geringfügige Arrondierungen des Baulandes bzw. Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
KG 66159 Petzles	
P1	Löschung der bisher festgelegten Sondernutzung im Freiland – Auffüllungsgebiet (afg) aufgrund der nicht gegebenen Erfüllung der Kriterien (insbesondere nicht ausschließliche Wohnnutzung) und Neufestlegung von Bauland – Erholungsgebiet (EH) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,6 (sh. hiezu insbesondere auch die Erläuterungen im ÖEK) für die touristische Nutzung bzw. Ausweisung land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) für die bestehende Wohnnutzung im Westen. Bedarfsorientierte Baulandfestlegung unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde zur Betriebsstandortsicherung der bereits bestehenden touristischen Betriebe und Schaffung von geeigneten Erweiterungsmöglichkeiten mit teilweisem Ausschluss von baulichen Anlagen. Freilandbestimmungen erscheinen hier aufgrund der vorhandenen Kubaturen nicht geeignet, die Betriebsstandortsicherung abzubilden und ist eine Baulandfestlegung grundsätzlich aufgrund der REPRO-Ausnahmebestimmungen zulässig. . Ein Beherbergungsbetrieb (gewerbliche touristische Nutzung) findet im Auffüllungsgebiet im Freiland grundsätzlich keine rechtliche Deckung, weil dieses Instrument nicht der Schaffung touristischer Betriebsstandorte dient, sondern ausschließlich der maßvollen Ergänzung bestehender Wohnstrukturen durch Baulückenschließungen geringen Ausmaßes. Zweck des Auffüllungsgebietes ist die Herstellung einer visuellen Gesamteinheit (weilerartige bzw. zeilenförmige Struktur) und die Vermeidung neuer Siedlungsentwicklung „ins Freiland hinaus“; dafür werden im Wortlaut spezifische Bebauungsgrundlagen (Bauweise, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) festgelegt. Ein Beherbergungsbetrieb geht demgegenüber regelmäßig mit anderen Standortanforderungen und Wirkungen einher (z.B. zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr, Stellplatzbedarf, Anlieferung/Entsorgung, Besucherfrequenzen, Betriebszeiten, mögliche Immissionen), die mit der widmungsrechtlich intendierten Wohnnutzung und der typischerweise begrenzten Erschließungs- und Infrastrukturqualität solcher Freilandbereiche nicht deckungsgleich sind. Sofern touristische

Beherbergung raumordnerisch vorgesehen werden soll, ist dies über die dafür vorgesehenen Baulandkategorien (insbesondere Erholungsgebiet) zu regeln; andernfalls wäre die Nutzung im Auffüllungsgebiet widmungswidrig.

Der bestehende Tourismusbetrieb „Zum Sausaler“ stellt einen rechtmäßig bestehenden Betrieb dar, dessen nachhaltige Weiterentwicklung – insbesondere im Hinblick auf zeitgemäße Beherbergungs-, Gastronomie- und Nebenanlagen – bauliche Erweiterungen erfordert. Diese sind im Freiland rechtlich unzulässig bzw. nur sehr eingeschränkt möglich, sodass ohne Baulandausweisung eine strukturelle Weiterentwicklung faktisch ausgeschlossen wäre.
Die Festlegung von Bauland ist somit zwingend erforderlich, um :

- den Bestand rechtlich abzusichern,
- notwendige Erweiterungen zu ermöglichen und
- den Betrieb zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Nach gefestigter raumordnungsfachlicher Praxis und Rechtsprechung ist die Weiterentwicklung bestehender Betriebe – insbesondere solcher mit regionalökonomischer Bedeutung – ein öffentliches Interesse, das bei Widmungsentscheidungen besonders zu berücksichtigen ist.

Der Tourismusbetrieb „Zum Sausaler“ erfüllt dabei mehrere raumordnungsrelevante Funktionen:

- Stärkung der regionalen Wertschöpfung
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Förderung eines sanften, regionaltypischen Tourismus
- Beitrag zur Belebung des ländlichen Raumes in einer strukturschwachen Region

Die Baulandausweisung dient somit nicht einer Neugründung auf der „grünen Wiese“, sondern ausschließlich der funktionalen Erweiterung eines etablierten Betriebsstandortes, was raumordnungsrechtlich zulässig und ausdrücklich anerkannt ist (vgl. auch landesweite Widmungsbeschlüsse zur „Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe“).

Die Festlegung entspricht den Zielen der örtlichen Entwicklung, insbesondere:

- der Sicherung und Weiterentwicklung zentraler Funktionen außerhalb klassischer Siedlungsschwerpunkte,
- der Erhaltung gewachsener Nutzungsstrukturen,
- der Vermeidung von Standortverlagerungen mit zusätzlichen Verkehrs- und Landschaftsbelastungen.

Die standortgebundene Entwicklung am bestehenden Betriebsstandort ist aus planerischer Sicht der raumschonendste und effizienteste Ansatz, da

	bestehende Infrastrukturen (Zufahrt, technische Erschließung, Landschaftseinbindung) genutzt und zusätzliche Zersiedelung vermieden werden. Die vorgesehene Baulandausweisung erfolgt maßvoll, flächenmäßig begrenzt und funktional klar definiert. Sie beschränkt sich auf jenes Ausmaß, das für den Betrieb erforderlich ist, und wahrt damit: ▪ das Prinzip der flächensparenden Raumordnung, ▪ den Schutz des umgebenden Freilandes, ▪ die landschaftliche Prägung des Hügellandes. Durch entsprechende Bebauungs- oder Gestaltungsfestlegungen kann darüber hinaus sichergestellt werden, dass sich künftige bauliche Maßnahmen orts- und landschaftsverträglich einfügen. Aufgrund des vorhandenen Forstzwanges (vorhandene Waldfläche) wird eine zeitlich aufeinander folgende Nutzung für Bauland – Erholungsgebiet [EH] mit Vorlage einer Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung als Eintrittsbedingung festgelegt. Festlegung einer nicht bebaubaren Fläche im Erholungsgebiet zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten (Hanglage). Zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung wird ein Räumliches Leitbild unter Berücksichtigung der bisher festgelegten Bebauungsgrundlagen des AFG erlassen. Es gewisse gestalterische Kontinuität im Sinne der Befolgung eines Roten Fadens der Planung wird damit sichergestellt.
P2	Neufestlegung eines Auffüllungsgebietes im Freiland (afg) aufgrund der vorhandenen zeilenartigen Bebauung mit vorhandenen Wohnnutzungen und einer dazwischenliegenden Lücke sowie Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gem. StROG 2010 (sh. hiezu auch Kapitel Auffüllungsgebiete im Freiland). Das Auffüllungsgebiet dient der maßvollen Ergänzung bestehender Wohnstrukturen (Baulückenschluss) und der visuellen Gesamteinheit. Eine Baulandneufestlegung ist mangels gegebenen Baulandanschlusses aufgrund der REPRO-Bestimmungen unzulässig.
P3	Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen im Freiland im Sinne der Gleichbehandlung innerhalb des ggst. Ortsteiles im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und der räumlich-funktionellen Zugehörigkeit zum Bauland im Ortsteil. Änderung der Bebauungsdichte von 0,2-0,4 in 0,2-0,5 auf Basis der Bestandssituation sowie der angestrebten einheitlichen Fortführung der Gebietstypizität (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) zur Wahrung des Ortsbildes im öffentlichen Interesse der Gemeinde und Beibehaltung von Ver-

	dichtungsmöglichkeiten ohne Neufestlegungen von zusätzlichem Bauland (sparsamer Bodenverbrauch). Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben).
P4	Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben).
P5	Änderung der Bebauungsdichte von 0,2-0,4 in 0,2-0,5 auf Basis der Bestandssituation sowie der angestrebten Fortführung der Gebietstypizität (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) zur Wahrung des Ortsbildes im öffentlichen Interesse der Gemeinde und Beibehaltung von Verdichtungsmöglichkeiten ohne Neufestlegungen von zusätzlichem Bauland (sparsamer Bodenverbrauch).
P6	Bedarfsorientierte Erweiterung von Bauland – Dorfgebiet (DO) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Fortführung der bandartigen Siedlungsstruktur entlang der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen zur Schaffung von weiteren Bauplätzen (Lückenschlüsse) und Berücksichtigung der bereits bestehenden baulichen Anlagen (vorrangig Wohnnutzungen mit Nebengebäuden) unter Einhaltung der Bestimmungen des REPRO (20%-Regelung) im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Die bisherigen Nutzungen entsprechen jener eines Baulandes und sind räumlich-funktionell jedenfalls mit dem bestehenden Bauland zusammenhängend zu betrachten und daher unter Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes auch als Bauland festzulegen.
P7	Festlegungen bzw. geringfügige Erweiterungen von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Schaffung eines Lückenschlusses unter Einhaltung der Raumordnungsgrundsätze (Entwicklung von innen nach außen) sowie Berücksichtigung des räumlich-funktionellen Zusammenhanges und der vorhandenen baulichen Anlagen aus dem Freiland im Sinne der Gleichbehandlung im ggst. Ortsteil im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde.

P8	Geringfügige Arrondierungen von Bauland, Verkehrsfläche bzw. Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten sowie Schaffung eines Lückenschlusses im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde. Änderung der Baulandkategorie von bisher Allgemeines Wohngebiet auf nunmehr Dorfgebiet (DO) aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Struktur (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle - Selbstversorger).
P9	Neufestlegung eines Auffüllungsgebietes im Freiland (afg) aufgrund der vorhandenen weilerartigen Bebauung sowie Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gem. StROG 2010 mit vorhandenen Wohnnutzungen und einer dazwischenliegenden Lücke (sh. hiezu auch Kapitel Auffüllungsgebiete im Freiland). Das Auffüllungsgebiet dient der maßvollen Ergänzung bestehender Wohnstrukturen (Baulückenschluss) und der visuellen Gesamteinheit. Eine Baulandneufestlegung ist mangels gegebenen Baulandanschlusses aufgrund der REPRO-Bestimmungen unzulässig.
P10	Geringfügige Arrondierungen der Sondernutzung im Freiland, Verkehrsfläche bzw. Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde und gegebener Standortgunst aufgrund der vorhandenen Vereinsnutzungen.
KG 66167 St. Nikolai im Sausal	
S1	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur beidseits der Gemeindestraße unter teilweiser Berücksichtigung der bestehenden Gebäude sowie zur Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen in Wohngunstlage (außerhalb von Immissionen bzw. Gefährdungen) im Nahbereich zum Örtlichen Siedlungsschwerpunkt im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde.
S2	Geringfügige Arrondierungen des Baulandes und Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
S3	Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (DO) lfde. Nr. S10 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom), einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung, einer Lärmfreistellung für die jeweilige Nutzung, einer Parzellierung, sowie einer Sichererstellung der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes)

	und somit derzeit nicht gegebenen Bauplatzeignung. Geringfügige Arrondierungen des Baulandes, Verkehrsflächen und Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
S4	Neufestlegung einer Sondernutzung im Freiland – Abfallwirtschafts-/ Sammelzentrum (asz) unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes sowie der tatsächlichen Nutzung. Es besteht kein Widerspruch der geplanten Festlegung zu den Bestimmungen des EPRO aufgrund des Ausschlusses von baulichen Anlagen (ba) im gesamten gefährdeten Bereich. Teile des Gebietes waren bisher als Bauland festgelegt. Ein wasserrechtlicher Bewilligungsbescheid liegt vor.
S5	Neufestlegung einer Sondernutzung im Freiland – Reitsport (rsp) aufgrund der nachgewiesenen Standortgunst sowie unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes sowie der tatsächlichen Nutzung im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Es besteht für die ggst. Sondernutzung sowie die südlich angrenzende Sondernutzung im Freiland – Ballsport (bsp), welche sich innerhalb der ersichtlich gemachten Hochwassergefährdung befindet kein Widerspruch zu den Bestimmungen des EPRO aufgrund des Ausschlusses von baulichen Anlagen (ba) im gesamten Bereich. 
S6	Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. S6 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer äußeren und inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom), einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung, einer Lärmfreistellung für die jeweilige Nutzung sowie einer Parzellierung und somit derzeit nicht gegebenen Bauplatzeignung. Kleinflächige Erweiterung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) Sanierungsgebiet Immissionen (IM) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Abrundung des Siedlungsbestandes beidseits der Landesstraße unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude im sied-

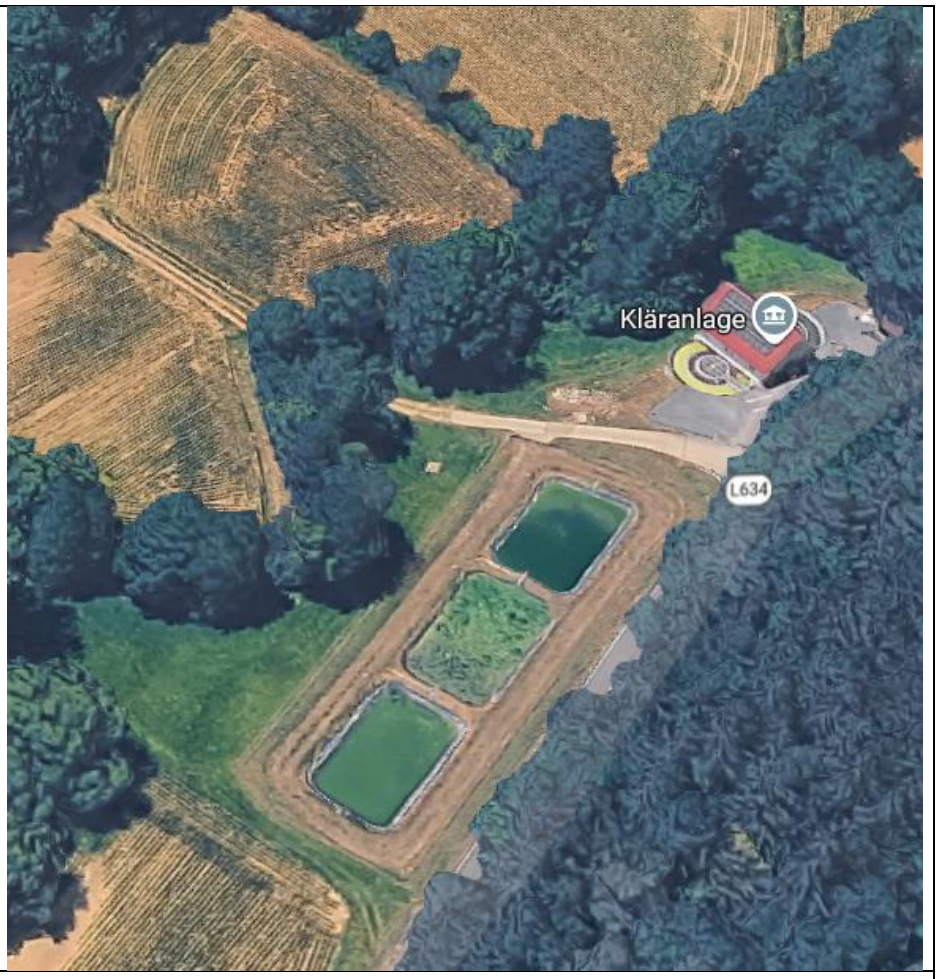
	lungspolitischen Interesse der Gemeinde im Siedlungsschwerpunkt. Geringfügige Rückwidmung von Bauland in künftig land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (LF) aufgrund der topografischen Gegebenheiten (steile Hanglage) und der damit nicht gegebenen Bebaubarkeit.
S7	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. S8 und Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) – Sanierungsgebiet Immissionen (IM) jeweils mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Schaffung einer durchgehenden Bebauung beidseits der Landesstraße (Lückenschluss) innerhalb des Örtlichen Siedlungsschwerpunkts im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Die baulichen Bestände werden dabei berücksichtigt.
S8	Neufestlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. S7 statt bisher Freiland zur Schaffung einer durchgehenden Bebauung beidseits der Landesstraße (Lückenschluss) unter Hinweis auf den bestehenden Siedlungsdruck innerhalb des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes und Nachverdichtung der Siedlungsstruktur im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. S7 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer äußeren und inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom), einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung, einer Lärmfreistellung für die jeweilige Nutzung, einer Parzellierung, eines Nachweises der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur, einer Durchwegung sowie einer Sichererstellung der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes) und somit derzeit nicht gegebenen Bauplatzeignung. Geringfügige Arrondierungen des Baulandes, Verkehrsflächen und Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
S9	Kleinflächige Erweiterung der bereits ausgewiesenen Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr – Parkplatz (P) in Richtung Norden zur Schaffung von ausreichenden Abstellplätzen im Nahbereich der bestehenden Sportanlage im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Änderung der Kategorie von bisher Kerngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet bzw. Löschung der Vorbehaltsfläche für Spiel- und Sportfläche in nunmehr Sondernutzung im Freiland – Sportzwecke (spo) aufgrund der Anpassung an die tatsächliche Nutzung zur Stärkung des Sport- und Vereinswesens im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde mit besonderer Standortgunst und Deckung im ÖEK Nr. 6.0. Erweiterung der Sondernutzung im Freiland – Sportzwecke (spo) in Rich-

	tung Nordosten aufgrund der gegebenen Standortgunst sowie der Stärkung und weiteren Sicherstellung des ggst. Standortes und Schaffung von geeigneten und erforderlichen Erweiterungsflächen im öffentlichen Interesse (Erholung, Sport, Vereinswesen, etc.) und fußläufiger Erreichbarkeit im Siedlungsschwerpunkt ohne Nutzungskonflikte (Standortgunst).
S10	Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Kerngebiet (KG) lfde. Nr. S11 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom), einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung, einer Lärmfreistellung für die jeweilige Nutzung, einer Parzellierung, eines Nachweises der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur, einer Durchwegung sowie einer Sichererstellung der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes) und somit derzeit nicht gegebenen Bauplatzeignung. Teilweise Aufnahme einer Verkehrsfläche und Löschung von Bauland – Kerngebiet aufgrund der Bestandssituation bzw. auf Basis des Katasterstandes.
S11	Aufnahme einer Verkehrsfläche auf Basis der örtlichen Gegebenheiten sowie des Katasterstandes im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse zur angestrebten Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland und Verkehrsfläche. Teilweise Aufhebung des bisherigen Aufschließungsgebietes (bisherige Aufschließungserfordernisse: Versorgen mit einwandfreiem Trinkwasser, Entsorgen der anfallenden Schmutz- und Fäkalwässer über ein dem Stand der Technik entsprechendes, wasserrechtlich genehmigtes Entsorgungssystem, Versorgen mit effizienter und bevorzugt erneuerbarer Energie, Erschließen durch innere und äußere ordnungsgemäß ausgebaute öffentliche oder private Straßen, Entwässern der Oberflächen entsprechend dem Stand der Technik, Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes, Nachweis des Immissionsschutzes und eine Durchgrünung der Baugebiete ist sicherzustellen) aufgrund nachweislich gegebenen Erfüllung der fehlenden Erfordernisse durch die Bebauung und Festlegung als vollwertiges Bauland im öffentlichen Interesse.
S12	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Nachverdichtung der Siedlungsstruktur beidseits der Gemeindestraße (Lückenschluss) in zentraler Lage innerhalb des Hauptortes im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde (Siedlungsschwerpunkt).

S13	Geringfügige Arrondierungen der Sondernutzung im Freiland und Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke sowie Anpassung der Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr an die tatsächliche Bestandssituation zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
S14	Bedarfsorientierte Erweiterung und Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. S2 mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte statt bisher Freiland. Schaffung von weiteren Bauplätzen in Wohngunstlage (außerhalb von Immissionen und Gefährdungen) unter Hinweis auf den vorhandenen Siedlungsdruck innerhalb des örtlichen Siedlungsschwerpunktes im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und den im ÖEK Nr. 6.0 festgelegten Zielsetzungen.
S15	Erweiterung von Bauland – Gewerbegebiet (GG) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Betriebsstandortsicherung und Schaffung einer geeigneten Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Betrieb im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Lückenschluss zwischen dem bereits festgelegten Bauland – Gewerbegebiet auf Basis der tatsächlichen Nutzungen unter Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen gem. § 30 (1) Z.4 StROG 2010 hins. Immissionen aus dem Gewerbegebiet auf benachbarte Wohnbauländer (sh. hiezu auch Ausführungen unter Kapitel 1.2). Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) östlich der Gemeindestraße und Rückführung in ein Aufschließungsgebiet lfde. Nr. S3 mit Erweiterung zur Gemeindestraße aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben) sowie in Übereinstimmung mit den Eigentumsverhältnissen (aktueller Katasterstand).
S16	Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. S4 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer äußeren und inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom), einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung sowie einer Parzellierung) und somit derzeit nicht gegebenen Bauplatzeignung. Aufnahme von Verkehrsflächen auf Basis der örtlichen Gegebenheiten sowie des Katasterstandes im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse zur angestrebten Harmonisierung der Nutzungsarten Bauland und Verkehrsfläche. Geringfügige Arrondierungen des Baulandes, Verkehrsfläche, Sondernutzungen und Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katas-

	tergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
S17	Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben). Für eine gezielte, konfliktarme Wohnsiedlungsentwicklung bietet das WA daher eine wesentlich höhere Planungssicherheit als das DO.
KG 66185 Unterjahring	
U1	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. U2 statt bisher Freiland zur Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen für eine Wohnbebauung zur Abrundung des Siedlungsbestandes außerhalb von Immissionen und Gefährdungen und Schaffung einer zweihüftigen Bebauung beidseits der Gemeindestraße im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde (Siedlungsdruck). Kleinflächige Rückführung von vollwertigem Bauland und Zuordnung zum angrenzenden Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) lfde. Nr. U2 aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse sowie Anpassung an die aktuellen Katastergrenzen. Geringfügige Arrondierungen des Baulandes und Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
U2	Festlegung von Bauland – Dorfgebiet (DO) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte eines bisherigen Bestandes im Freiland zur Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie im Sinne der Gleichbehandlung der bereits bestehenden baulichen Anlagen im Ortsteil Gielitz im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse.
U3	Geringfügige Arrondierungen des Baulandes und Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
U4	Teilweise Löschung des bestehenden Baulandes – Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet (GG) lfde. Nr. 14 und Festlegung als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) aufgrund des derzeit nicht gegebenen Bedarfes sowie zur Sicherstellung der Raumordnungsgrundsätze (Entwicklung von innen nach außen, realistischer Bedarfsumfang, Hintanhaltung eines Zersiedelungsansatzes). Es finden sich besser geeignete Gewerbegebiete im Gemeindegebiet, womit hier der Fokus auf einer kleinflächigen Nutzung mit langfristigem

	Erweiterungspotenzial liegt. Ferner soll mit der Verkleinerung dem sparsamen Bodenverbrauch Genüge getan werden.
U5	Bedarfsorientierte Erweiterung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,4 zur Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes entlang der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung (bisher im Freiland). Schaffung eines kompakten Siedlungsbereiches nordöstlich der Landesstraße im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse, welcher durch die angrenzenden Waldflächen visuell und naturräumlich eindeutig abgegrenzt wird. Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet (DO) auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben). Für eine gezielte, konfliktarme Wohnsiedlungsentwicklung bietet das WA daher eine wesentlich höhere Planungssicherheit als das DO.
U6	Erweiterung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) Sanierungsgebiet Immissionen (IM) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Aufnahme bisher im Freiland bestehender Gebäude. Die Baulanderweiterung erfolgt im Sinne der Gleichbehandlung der Wohngebäude im ggst. Ortsteil im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Waldflächen, wodurch eine eindeutige räumliche Abgrenzung gegeben ist. Änderung der Baulandkategorie von bisher Gewerbegebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der nicht vorhandenen gewerblichen Nutzungen; Konflikthintanhaltung). Änderung der Kategorie von bisher Sondernutzung im Freiland – Stocksport auf nunmehr Bauland – Gewerbegebiet (GG) aufgrund der bereits überwiegend vorhandenen gewerblichen Nutzung und Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den angrenzenden Betrieb.
U7	Festlegung eines Ausschlusses für bauliche Anlagen (ba) für die bereits bestehende Sondernutzung im Freiland – Abwasserreinigungsanlage aufgrund der Nahelage zum angrenzenden Gewässer und Lage innerhalb der Hochwasseranschlaglinien. Die Konzentration von baulichen Anlagen soll in Nahelage zur angrenzenden Landesstraße und zu den baulichen Beständen, außerhalb der Hochwassergefährdung erfolgen.

	
U8	Rückführung von vollwertigem Bauland ins Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (DO) lfde. Nr. U3 aufgrund der erforderlichen Herstellung einer inneren Erschließung (innere Verkehrserschließung, Kanal, Wasser, Strom) sowie einer geordneten Oberflächen- und Hangwasserentwässerung und somit derzeit nicht gegebenen Bauplatzeignung.

KG 66189 Waldschach	
W1	Änderung der Baulandkategorie von bisher Ferienwohngebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsdurchmischung inkl. Löschung des touristischen Siedlungsschwerpunktes im ÖEK und der dominierenden Wohnnutzung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen anstatt Zweitwohnsitzen; sh. hiezu auch Ausführungen im ÖEK). Die Festlegung eines Ferienwohngebietes im Flächenwidmungsplan bestimmt ausschließlich die raumordnungsrechtlich zulässige Nutzung von Gebäuden (z. B. Ferienwohnen, Beherbergung, touristische Wohneinheiten). Der Haupt- oder Nebenwohnsitzstatus ist hingegen: ▪ (bisher) keine primäre Kategorie des Raumordnungsrechts, ▪ sondern eine melderechtliche bzw. tatsächliche Nutzungseigenschaft einer Person. Moderne Tourismusformen zeigen zunehmend: ▪ längere Aufenthaltsdauern, ▪ saisonübergreifende Nutzung, ▪ temporäre Hauptwohnsitznutzung (z. B. Homeoffice, Pensionierung). Änderung der Bebauungsdichte von 0,3-0,4 in 0,2-0,4 auf Basis der Bestandssituation sowie der angestrebten Fortführung der Gebietstypizität (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser sowie Zweitwohnsitze) zur Wahrung des Ortsbildes im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Eine erhöhte Mindestdichte führt hier zum Verlust von Freiflächen.
W2	Löschung der bisher ausgewiesenen Verkehrsflächen und Festlegung als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte auf Basis der örtlichen Gegebenheiten (nicht gegebene Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Bauland).
W3	Geringfügige Arrondierungen entlang des gesamten Uferbereiches von Bauland, Verkehrsfläche bzw. Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke sowie der tatsächlichen Abgrenzung des Gewässers zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.

W4	Löschung der bisher festgelegten Sondernutzung im Freiland – Erholungsgebiet (erh) und Festlegung von Bauland – Zweitwohnsitzgebiet (ZW) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Schaffung einer durchgehenden und einheitlichen, zeilenförmigen Bebauung (Lückenschluss) entlang des Uferbereiches des Waldschacher Sees. Geringfügige Arrondierung des Baulandes – Zweitwohnsitzgebiet (ZW) entlang der Verkehrsfläche zur Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur westlich der Gemeindestraße im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde.
W5	Löschung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr und Festlegung von Bauland – Zweitwohnsitzgebiet (ZW) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Schaffung einer Möglichkeit zur weiteren Errichtung von Zweitwohnsitzen im unmittelbaren Anschluss an ein bereits vollständig bebautes Gebiet im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde.
W6	Kleinflächige Erweiterung der bereits festgelegten Sondernutzung im Freiland – private Parkanlage (ppa) aufgrund der Anpassung an den tatsächlichen Bestand bzw. an die aktuelle DKM zur Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Die besondere Standortgunst kann aufgrund der Nahelage zum Waldschacher See und vorhandenen Schlossanlagen jedenfalls nachgewiesen werden. Die besondere Standortgunst für die Festlegung/Erweiterung einer privaten Parkanlage im Freiland ergibt sich aus den spezifischen landschaftlichen, topografischen und funktionalen Gegebenheiten des gegenständlichen Standortes. Die Fläche weist einen ausgeprägten Freiraum- und Grüncharakter auf, der stark standortgebunden ist und weder im Bauland noch an einem anderen Freilandstandort (außerhalb von Sondernutzungen) in vergleichbarer Weise gegeben ist. Die Sondernutzung dient der Sicherung und Pflege dieses Freiraumes in situ und wahrt den Freilandcharakter gemäß § 33 StROG 2010.

	 Kleinflächige Arrondierung der bereits festgelegten Sondernutzung im Freiland – Energieversorgungsanlage (eva) auf Basis der örtlichen Gegebenheiten sowie in Übereinstimmung mit der Standortsicherung der bestehenden PV-Freiflächenanlage. Geringfügige Arrondierungen von Sondernutzung, Verkehrsfläche bzw. Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
W7	Löschung der Sondernutzungen im Freiland – Auffüllungsgebiete und Festlegung als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) aufgrund der nicht gegebenen Erfüllung der Kriterien bzw. geänderte Planungsvoraussetzung (keine zulässige Erweiterungen nach außen sowie Flächenbeschränkung von 10.000 m² und der visuellen Wirkung als 1 Auffüllungsgebiet) sowie zwischenzeitlich Inkraft erwachsener Novellen des StROG 2010. Es erfolgt daher die Rückführung ins Freiland. Eine Baulandfestlegung ist mangels gegebenen Baulandanschlusses aufgrund der REPRO-Bestimmungen unzulässig.
W8	Neufestlegung einer Sondernutzung im Freiland – private Parkanlage (ppa). Besondere Standortgunst aufgrund der parkähnlichen Anlage sowie der vorhandenen Baulichkeit und der standörtlichen Zuordnung einer Sondernutzung. Vorgesehen ist zukünftig die Nutzung im Sinne der widmungskonformen Ausübung einer parkähnlichen Gestaltung mit diversen Pflanzen, insbesondere seltenen heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Kräutern. Es soll ein Ruheort geschaffen werden, der der Naherholung dienen soll. Allfällige Gebäude haben im Sinne der Bestimmungen des § 33 (7) StROG 2010 jeweils den eindeutigen Zweck der privaten Parkanlage zu erfüllen.

	Gemäß § 33 StROG 2010 ist das Freiland grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Gleichzeitig eröffnet der Gesetzgeber ausdrücklich die Möglichkeit, Sondernutzungen im Freiland festzulegen, sofern diese: ▪ nicht den Freilandcharakter aufheben, ▪ keine bauliche Entwicklung im Sinne von Bauland begründen, und ▪ raumordnungsfachlich sachlich gerechtfertigt und funktional begrenzt sind. Private Parkanlagen fallen begrifflich nicht unter klassische Baulandnutzungen, sondern stellen eine freiraumbezogene Nutzung mit landschaftsgestalterischem Charakter dar und sind daher grundsätzlich sondernutzungsfähig. Eine private Parkanlage ist aus fachtechnischer Sicht dadurch gekennzeichnet, dass sie: ▪ vorrangig gärtnerisch-landschaftlich genutzt wird (Wiesen, Bäume, Wege, Wasserflächen), ▪ keine baulandtypische Bebauung aufweist, ▪ lediglich untergeordnete, funktional erforderliche Elemente enthält (z. B. Wege, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, kleine Gestaltungselemente), ▪ nicht der Wohn-, Betriebs- oder Dauernutzung dient. Damit unterscheidet sie sich wesentlich von: ▪ Wohn- oder Freizeitwohnsiedlungen, ▪ Zweitwohnsitzanlagen, ▪ touristischen Beherbergungsbetrieben. Der Freilandcharakter bleibt eindeutig gewahrt, da weder Dichte noch Nutzungsintensität geschaffen werden, die einer baulichen Entwicklung gleichkämen. Die Sondernutzung dient der Erhalt und Aufwertung des Landschaftsbildes. Parkanlagen stellen eine strukturierte, gestaltete Freifläche dar, die: ▪ landschaftliche Qualitäten bewahrt, ▪ Sichtachsen offenhält, ▪ Zersiedelung verhindert. Sie tragen damit unmittelbar zur Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze gemäß § 3 StROG 2010 bei (sparsamer Flächenverbrauch, Schutz des Landschaftsbildes) bei. Da im ggst. Bereich eine solche landschaftliche Qualität mit einer mitten im Grundstück liegenden Baulichkeit besteht, stellt dies die Standortgunst dar. Der Standort besitzt eine ausgeprägte landschaftliche Eigenart (Geländeformen, Blickbeziehungen, Altbaumbestand) und ist durch topografische Gegebenheiten geprägt, die eine gärtnerisch-landschaftliche Nutzung begünstigen und als zusammenhängender Grünraum wahrgenommen wird.

	Ein öffentliches Interesse am Erhalt bestehender baulicher Anlagen im Freiland und der gärtnerischen Gestaltung von Freiland bzw. dem Erhalt seltener Pflanzenwelt besteht, insbesondere deshalb da durch das überörtliche REPRO Baulandfestlegungen in weiten Teilen des Gemeindegebiets unzulässig sind. 
W9	Löschung der bisher festgelegten Sondernutzung im Freiland – Energieversorgungsanlage (eva) und Festlegung als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte aufgrund der nicht gegebenen Erforderlichkeit einer Sondernutzung im Freiland. Die bestehende, kleinflächige PV-Freiflächenanlage ist auch innerhalb des Baulandes zulässig und führt zu einer Vereinheitlichung der Widmungsfestlegung. Geringfügige Arrondierungen von Bauland, Verkehrsfläche bzw. Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der grenzvermessenen Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.
W10	Löschung der Sondernutzung im Freiland – Auffüllungsgebiet aufgrund der nicht gegebenen Erfüllung der Kriterien bzw. geänderte Planungsvoraussetzung (Nahelage zum angrenzenden Bauland, visuelle Einheit, Gesamtgröße) sowie zwischenzeitlich Inkraft erwachsener Novellen des StROG 2010 (keine Erweiterung nach außen). Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Schaffung einer kompakten, durchgehenden Bebauung entlang der Gemeindestraße und den vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde (Siedlungsdruck) auf-

	grund der nunmehr gegebenen Möglichkeiten durch das REPRO, bestehendes Bauland zu erweitern und Bestände ins Bauland aufzunehmen. Die ggst. Bebauung weist bereits im Bestand eine visuell zusammenhängende Siedlungsstruktur mit dem nordöstlich angrenzenden Bauland, insbesondere südlich der Straße auf und soll daher im Sinne der Gleichbehandlung das Bauland auch für die bestehenden Wohngebäude in Richtung Südwesten fortgeführt werden. Die Freihaltung der Kapelle wird dadurch nicht konterkariert. Besteht bereits eine strukturierte Wohnnähe oder faktische Wohnfunktion, ist das WA das sachlich richtige Instrument, während das Auffüllungsgebiet planerisch nur eine Übergangslösung darstellt. Im Sinne der Raumordnungsgrundsätze ist Bauland vorrangig dort festzulegen, wo: ▪ bestehende Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt werden können, ▪ vorhandene Erschließung genutzt wird, ▪ keine Zersiedelung ausgelöst wird. Das Allgemeine Wohngebiet bestätigt eine funktional bereits vorhandene Siedlungslage und ordnet die Bestände folgerichtig eindeutig als Bauland ein. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet schafft gegenüber einem Auffüllungsgebiet im Freiland eine klare, dauerhafte und rechtssichere Grundlage für die Wohnnutzung. Sie entspricht dem tatsächlichen Siedlungszusammenhang, vermeidet baulandähnliche Nutzungen im Freiland und steht im Einklang mit den Raumordnungsgrundsätzen des StROG 2010 und damit im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Da im bisherigen AFG (strikte) Gestaltungsvorgaben getroffen wurden, erfolgt – ergänzend zum gemeindeweit gültigen Räumlichen Leitbild – die Festlegung von Bestimmungen gem. § 26 (2) StROG 2010 hinsichtlich der künftigen Gestaltung von baulichen Anlagen zur bestmöglichen Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes in Anlehnung an die bisher festgelegten Bebauungsgrundlagen. Auf die bisher festgelegten Baugrenzlinien kann verzichtet werden, da diese sich ohnehin an die baugesetzlichen Mindestabstände gehalten haben und damit keinen zusätzlichen Regelungscharakter mit sich gebracht haben. Aufnahme der Bestände aus dem Freiland ins Bauland, da diese eine durchgehende, räumlich-funktionell zusammenhängende zeilenartige Bebauung darstellen und hinsichtlich der Nutzung bereits dem Bauland zuzuordnen sind. Es entsteht daraus jedenfalls kein Zersiedlungsansatz Auf die Ausführungen im ÖEK wird verwiesen.
W11	Änderung der Baulandkategorie von bisher Dorfgebiet auf nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsdurchmischung und der dominierenden Wohnnutzung außerhalb von Immissionen aus der Nutztierhaltung (geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund der Aufgabe von Tierhaltungsbetrieben).

	Kleinflächige Erweiterung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte statt bisher Freiland zur Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes sowie Sicherstellung einer kompakten Siedlungsstruktur im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde.
W12	Löschung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche und Festlegung als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte auf Basis der örtlichen Gegebenheiten (nicht gegebene Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Bauland).
W13	Erweiterung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Abrundung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungen sowie Gebäude und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde gem. den REPRO-Ausnahmebestimmungen.
W14	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte statt bisher Freiland zur Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur und Sicherstellung einer einheitlichen, durchgehenden einzeiligen Bebauung südlich der Gemeindestraße im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde gem. den REPRO-Ausnahmebestimmungen. Löschung der Sondernutzung im Freiland – Energieversorgungsanlage (eva) und Festlegung von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung im Freiland (LF) aufgrund des nicht gegebenen Bedarfes (PV-Anlage nicht als Freiflächenanlage errichtet, sondern als Aufdachanlage).
W15	Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland – Dorfgebiet (DO) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte zur Abrundung des Siedlungsbestandes und Schaffung einer durchgehenden Bebauung (Lückenschluss) unter Berücksichtigung der bereits bestehenden landschaftsbildprägenden Gebäude im Sinne der Gleichbehandlung im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde gem. den REPRO-Ausnahmebestimmungen.
W16	Löschung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche und Festlegung von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung im Freiland (LF) auf Basis der örtlichen Gegebenheiten (nicht gegebene Erschließungsfunktion und Zuordnung zum umliegenden Freiland). Geringfügige Arrondierungen von Bauland, Verkehrsfläche bzw. Freiland zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die Katastergrenzen der Grundstücke zum Zwecke der Harmonisierung der Nutzungsarten im siedlungspolitischen und öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Tabelle 8 - 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 Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 6.00 eine strategische Umweltprüfung (Prüfschritte 1 und 2 hinsichtlich Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden) erfolgte und die Flächenwidmungsplan-Inhalte den Bestimmungen des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 6.00 entsprechen, trifft als Ausschlusskriterium die Abschichtung (Prüfschritt 1) zu. Für den Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 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 Baulandflächenbilanz
4.2 Liste der landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztierhaltung
4.3 Bestandsaufnahme (im pdf)
4.4 Plandarstellungen zur 20 %-Berechnung gem. REPRO
4.5 Berechnungsgrundlagen freie Schallausbreitung für Landesstraßen
4.6 wasserrechtliche Bewilligungsbescheide
4.7 Erweiterungsplanung „zum Sausaler“
4.8 Hochwasserentlastung Waldschacherteich, verfasst von der Hydroconsult GmbH, GZ: 24-0312, Datum: 29.08.2024

gesondert:

- Flächenwidmungsplan (Planwerk),
- Bebauungsplanzonierung,
- Beschränkungsplan Zweitwohnsitzgebiete
- Beschränkungsplan Immissionen
- AFG – Bebauungsgrundlagen
- Differenzplan
- Baulandflächenbilanzplan
- Deckplan Jahresgeruchsstunden

4.1 Baulandflächenbilanz

Abteilung 13 - Umwelt und Raumordnung
Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde:	St. Nikolai im Sausal	Planer:	Pumpernig & Partner GmbH
Bezirk:	Leibnitz	GZ:	076FR24
Flächenwidmungsplan Nr.:	6.00	Datum:	16.04.2026

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2026-2041
10 bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

				Planungs-jahr	**Prognose** für	
					10 Jahre FWP	15 Jahre ÖEK
	2001	2011	2021	**2026**	2036	2041
Bevölkerungszahl (HWS)	2566	2570	2332	**2363**	**2500**	2550
Haushaltsgröße	3,89	3,24	2,58	**2,43**	**2,30**	2,25
Haushaltszahl	659	794	903	**972**	**1087**	1133

Neubaubedarf [1] für 10 Jahre	115	WE

1.2 Ersatzbedarf [2]

bei problematischen Standorten, etc.	0	WE

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf	**115**	**WE**

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein- und 2-Familienhäuser	100	900 m²	9	ha
Mehrfamilienhäuser	15	500 m²	0,75	ha

Summe	9,75	ha
x Faktor 2,0 [3]	**19,50**	**ha**

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus "3. Flächenbilanz" (siehe nächste Seite)	**27,26**	**ha**

[1] Quelle: ÖEK, verwendete Prognose(n): Statistik Austria, Registerzählung 2021

[2] Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

[3] Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

3. FLÄCHENBILANZ

Baugebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF				Flächenwidmungsplan Nr. 6.00				Veränderung							
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt		bebaut		unbebaut		mobilisiert	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WA	43,76	30,37	13,39	6,75	74,55	55,18	19,36	15,51	30,79	70%	24,81	82%	5,97	45%	8,76	130%
KG	4,31	3,83	0,49	0,49	4,17	3,69	0,49	0,49	-0,14	-3%	-0,14	-4%	0,00	0%	0	0%
DO	57,74	52,19	5,55	2,85	58,96	51,55	7,41	3,86	1,22	2%	-0,64	-1%	1,86	34%	1,01	35%
GG	7,14	3,77	3,36	1,90	7,36	5,00	2,35	1,52	0,22	3%	1,23	33%	-1,01	-30%	-0,38	-20%
EH	3,24	2,86	0,38	0,16	4,39	3,36	1,03	0,64	1,15	35%	0,5	17%	0,65		0,48	300%
ZW	18,67	17,82	0,85	0,00	3,24	3,24	0,00	0,00	-15,4	-83%	-14,6	-82%	-0,85		0	
Wohnbauland	105,81	86,39	19,43	10,09	137,68	110,42	27,26	19,86	31,87	30%	24,03	28%	7,83	40%	9,77	36%
Gesamt	**134,86**	**110,84**	**22,79**	**11,99**	**145,04**	**115,42**	**29,61**	**21,38**	10,18	8%	4,58	4%	6,82	30%	9,87	33%

4.2 Liste der landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztierhaltung

Auflistung der Tierhaltungsbetriebe

Stand: 16.04.2026; GZ: 076FR24

Nummer	Tierart und -zahl	Geruch [MGE/h]		KG	Grdst.
01	231 Schweine		16,4	66167 St. Nikolai im Sausal	524
02	44 Rinder		1,3	66167 St. Nikolai im Sausal	403
03	70 Rinder		3,9	66167 St. Nikolai im Sausal	315
04	15 Schafe	Kein Geruch gem. StROG 2010		66189 Waldschach	301
05	24 Schafe	Kein Geruch gem. StROG 2010		66189 Waldschach	242/1
06	13 Schweine, 5 Rinder		1,16	66189 Waldschach	162
07	40 Alpakas	Kein Geruch gem. StROG 2010		66189 Waldschach	.68/3
08	7 Rinder		0,34	66145 Mollitsch	129/9
09	22 Rinder		1,74	66145 Mollitsch	100/5
10	9 Schafe	Kein Geruch gem. StROG 2010		66145 Mollitsch	63/1
11	502 Schweine		34,48	66134 Lamperstätten	34
12	28 Pferde	Kein Geruch gem. StROG 2010		66134 Lamperstätten	40
13	1469 Schweine		108,48	66134 Lamperstätten	680/1
14	28 Rinder		1,06	66120 Grötsch	747
15	1126 Schweine		47,74	66120 Grötsch	924/2
16	40 Schafe	Kein Geruch gem. StROG 2010		66120 Grötsch	761
17	113 Schweine		6,38	66120 Grötsch	750
18	1171 Schweine		58,78	66120 Grötsch	766
19	470 Schweine		26,53	66120 Grötsch	763
20	160 Schweine		11,64	66120 Grötsch	764
21	12 Rinder, 12 Schweine		1,94	66120 Grötsch	864/1
22	313 Schweine		19,91	66120 Grötsch	741
23	40 Schafe	Kein Geruch gem. StROG 2010		66111 Flamberg	336/3
24	58 Rinder		3,41	66111 Flamberg	388
25	62 Schweine		4,37	66111 Flamberg	.131/1
26	50 Schafe	Kein Geruch gem. StROG 2010		66111 Flamberg	.113
27	205 Rinder		4,61	66155 Oberjahring	33/2
28	12 Rinder, 15 Schweine		1,74	66155 Oberjahring	.50
29	64 Rinder		3,21	66155 Oberjahring	117/1
30	225 Schweine		15,94	66155 Oberjahring	75
31	23 Rinder, 32 Schweine		3,93	66145 Mollitsch	.9
32	55 Schweine		3,88	66159 Petzles	.66
33	24 Kälber, 46 Rinder		2,97	66167 St. Nikolai im Sausal	821/2
34	55 Rinder		3,4	66167 St. Nikolai im Sausal	.63
35	783 Schweine		52,16	61049 Preding	1246
36	167 Schweine		9,82	66155 Oberjahring	87/2

37	Selbstversorger	66159 Petzles	356
38	Selbstversorger	66167 St. Nikolai im Sausal	.31
39	Selbstversorger	66111 Flamberg	538
40	Selbstversorger	66111 Flamberg	310/1
41	Selbstversorger	66111 Flamberg	.133
42	Selbstversorger	66111 Flamberg	.121/3
43	Selbstversorger	66111 Flamberg	.130
44	Selbstversorger	66111 Flamberg	.115/1
45	Selbstversorger	66120 Grötsch	762/2
46	Selbstversorger	66120 Grötsch	742
47	Selbstversorger	66120 Grötsch	919/1
48	Selbstversorger	66134 Lamperstätten	.15
49	Selbstversorger	66134 Lamperstätten	.47/1
50	Selbstversorger	66134 Lamperstätten	.6
51	Selbstversorger	66144 Mitteregg	545
52	Selbstversorger	66155 Oberjahring	.26
53	Selbstversorger	66155 Oberjahring	.5/2
54	Selbstversorger	66155 Oberjahring	.45
55	Selbstversorger	66155 Oberjahring	.20
56	Selbstversorger	66159 Petzles	501/1
57	Selbstversorger	66159 Petzles	.43
58	Selbstversorger	66159 Petzles	.44
59	Selbstversorger	66159 Petzles	585
60	Selbstversorger	66185 Unterjahring	.3/1
61	Selbstversorger	66185 Unterjahring	.4
62	Selbstversorger	66185 Unterjahring	215
63	Selbstversorger	66189 Waldschach	649
64	Selbstversorger	66189 Waldschach	374

4.3 Bestandsaufnahme (im pdf)

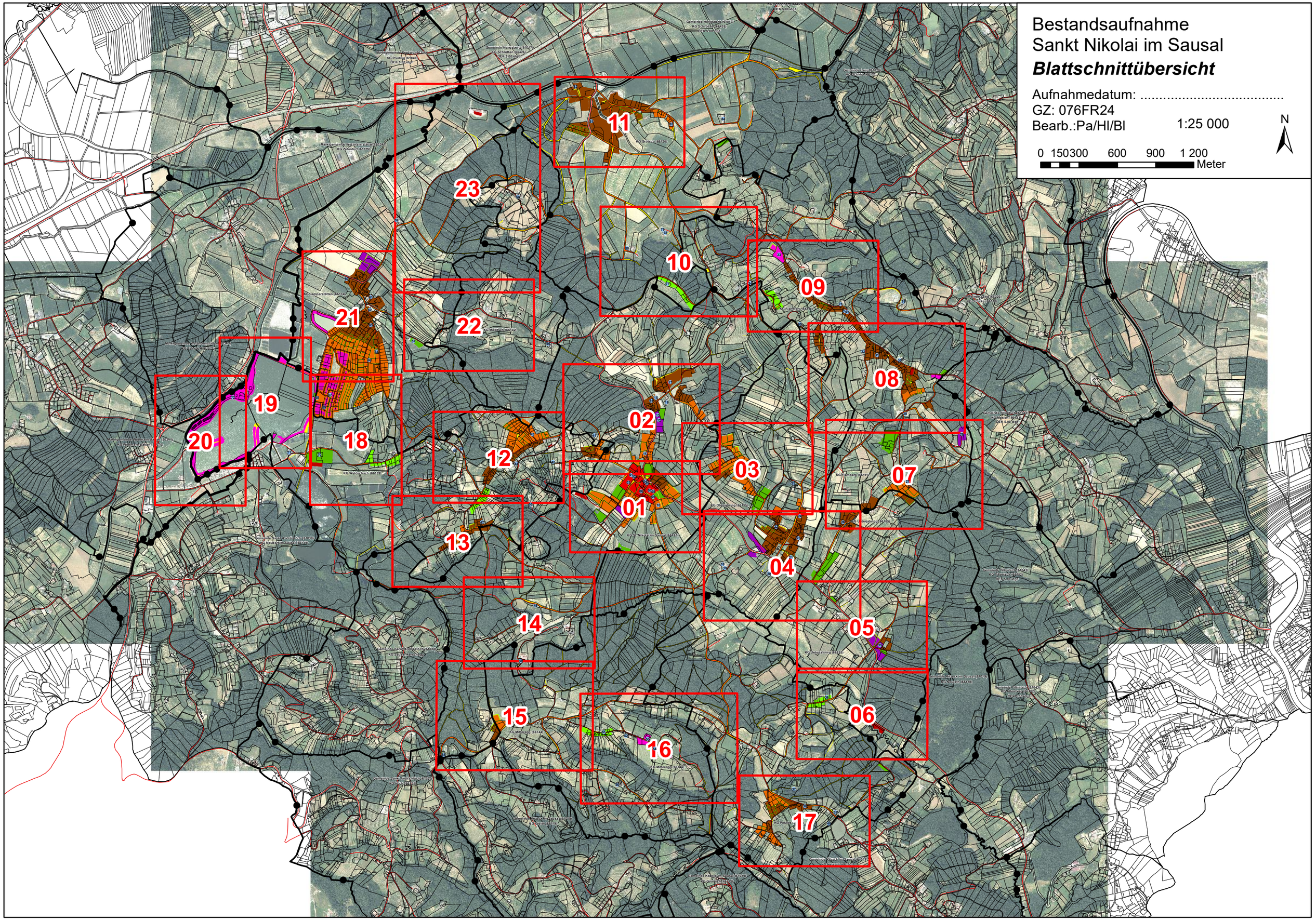
Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blattschnittübersicht

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:25 000

0 150300 600 900 1 200
Meter

N



Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 01

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

0 15 30 60 90 120 Meter

N

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10

KG St. Nikolai im Sausal (66167)

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal

Blatt 02

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:3 000

N

0 15 30 60 90 120
Meter

17
15
14
16
13
12
41
11

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 03

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

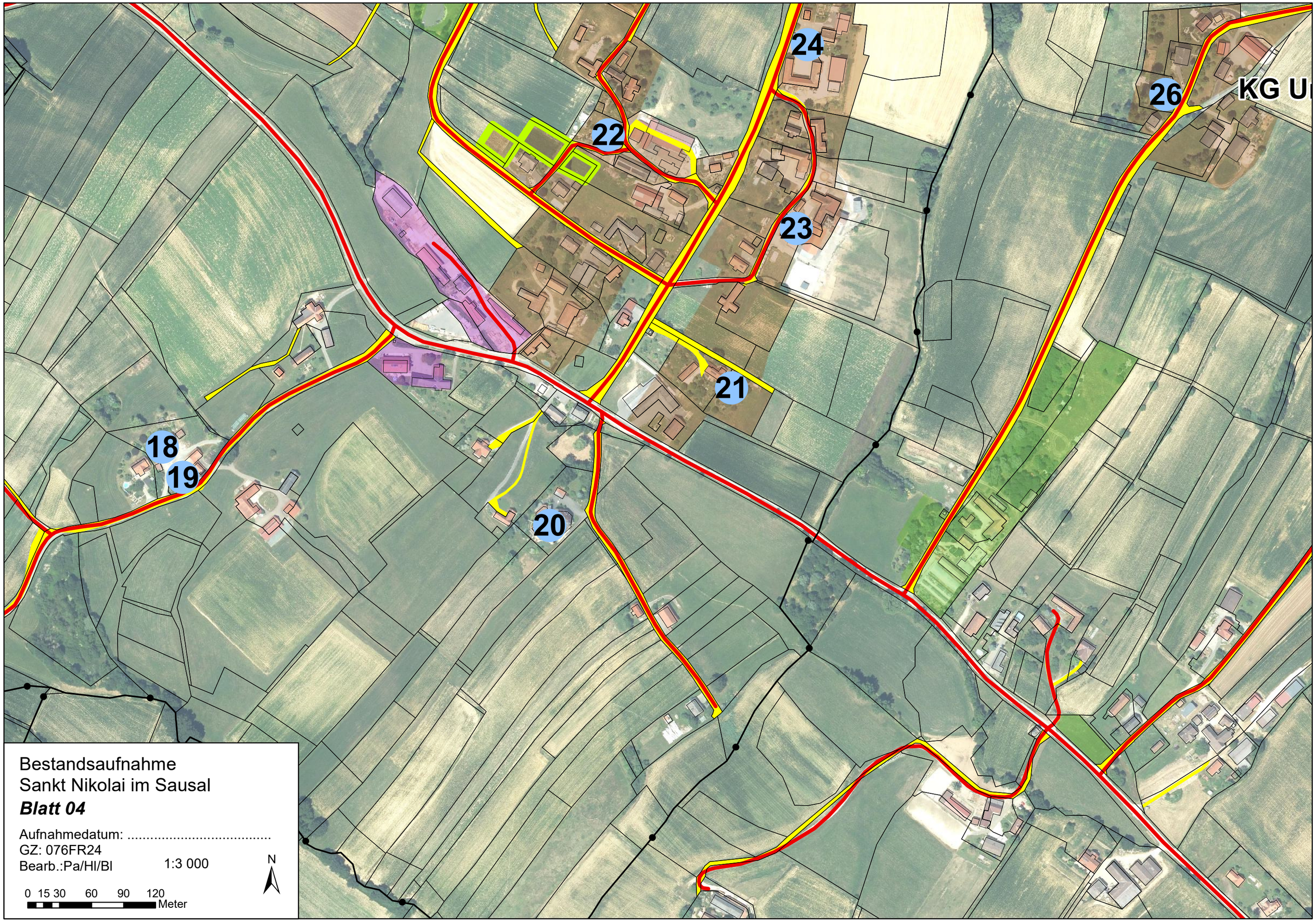
1:2 500

0 15 30 60 90 120
Meter

N

KG Oberjahring (66155)

25


24
26
KG U
22
23
21
18
19
20
Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 04
Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl
1:3 000
N
0 15 30 60 90 120
Meter

35

KG Unterjahring (66185)

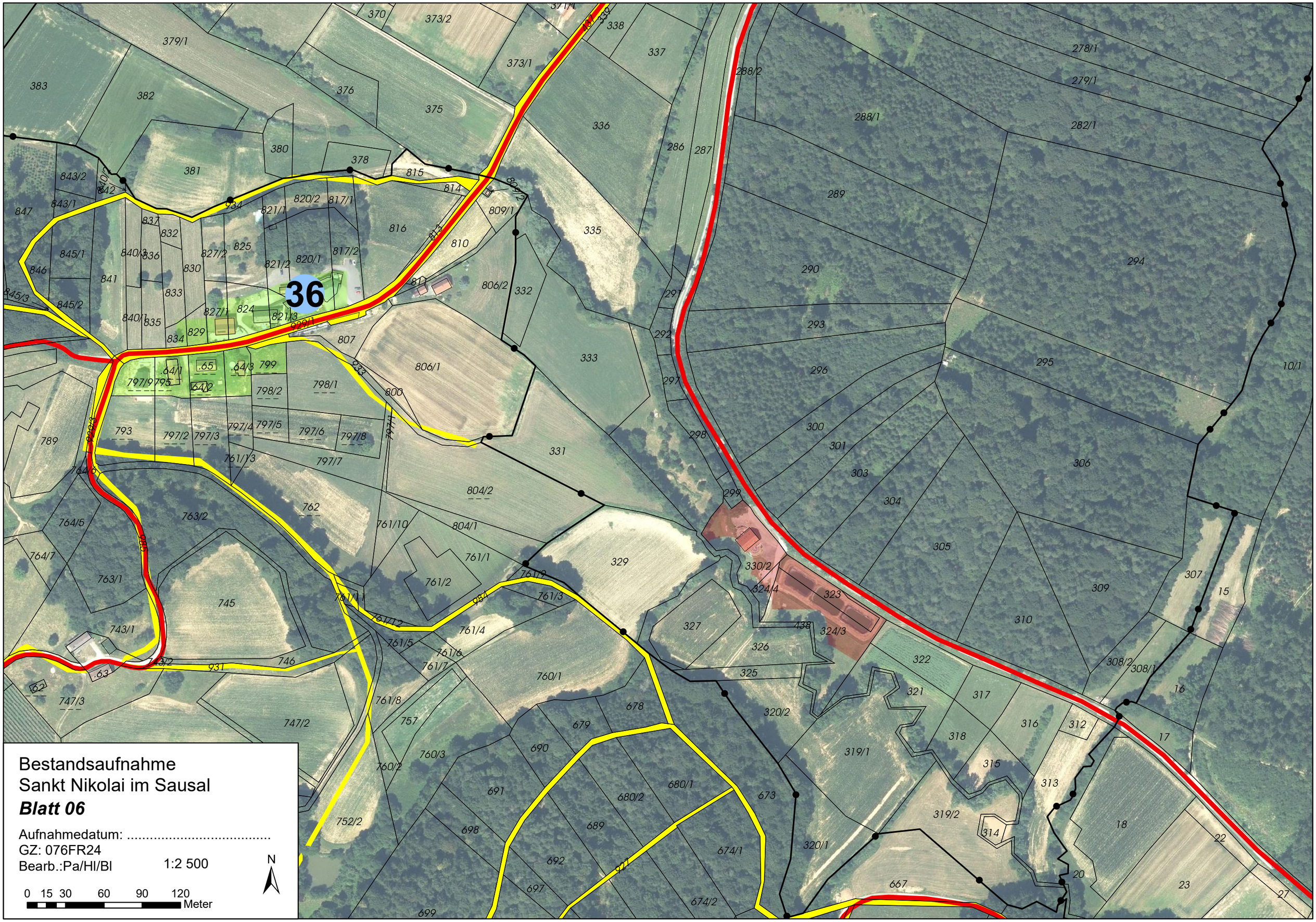
Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 05

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120
Meter


36
Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 06
Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl
1:2 500
N
0 15 30 60 90 120
Meter

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal

Blatt 07

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:3 000

N

0 15 30 60 90 120
Meter

29

KG Flamberg (66111)

27

26

KG Unterjahring (66185)

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal

Blatt 08

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:3 000

N

0 15 30 60 90 120
Meter

32

31

30

28

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal

Blatt 09

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120
Meter

33

34

KG Flamberg (66111)

65

75

74

73

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 10

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:3 302

N

0 20 40 80 120 160 Meter

79
78
80
77
34

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal

Blatt 11

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120
Meter

82

81

83

KG Grötsch (66120)

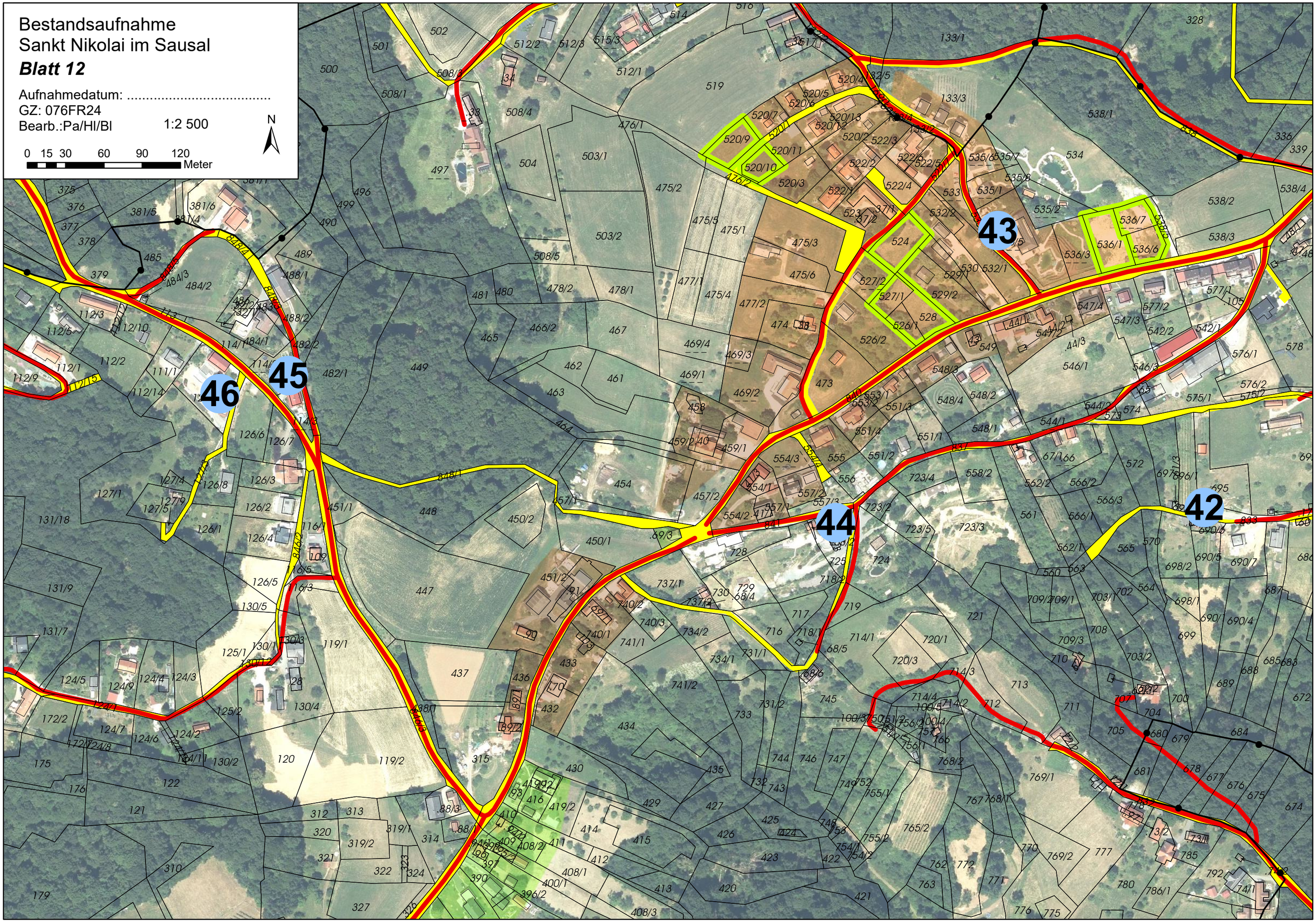
Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 12

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120 Meter



Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 13

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120
Meter

47

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 14

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

0 15 30 60 90 120
Meter

N

48

49

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 15

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

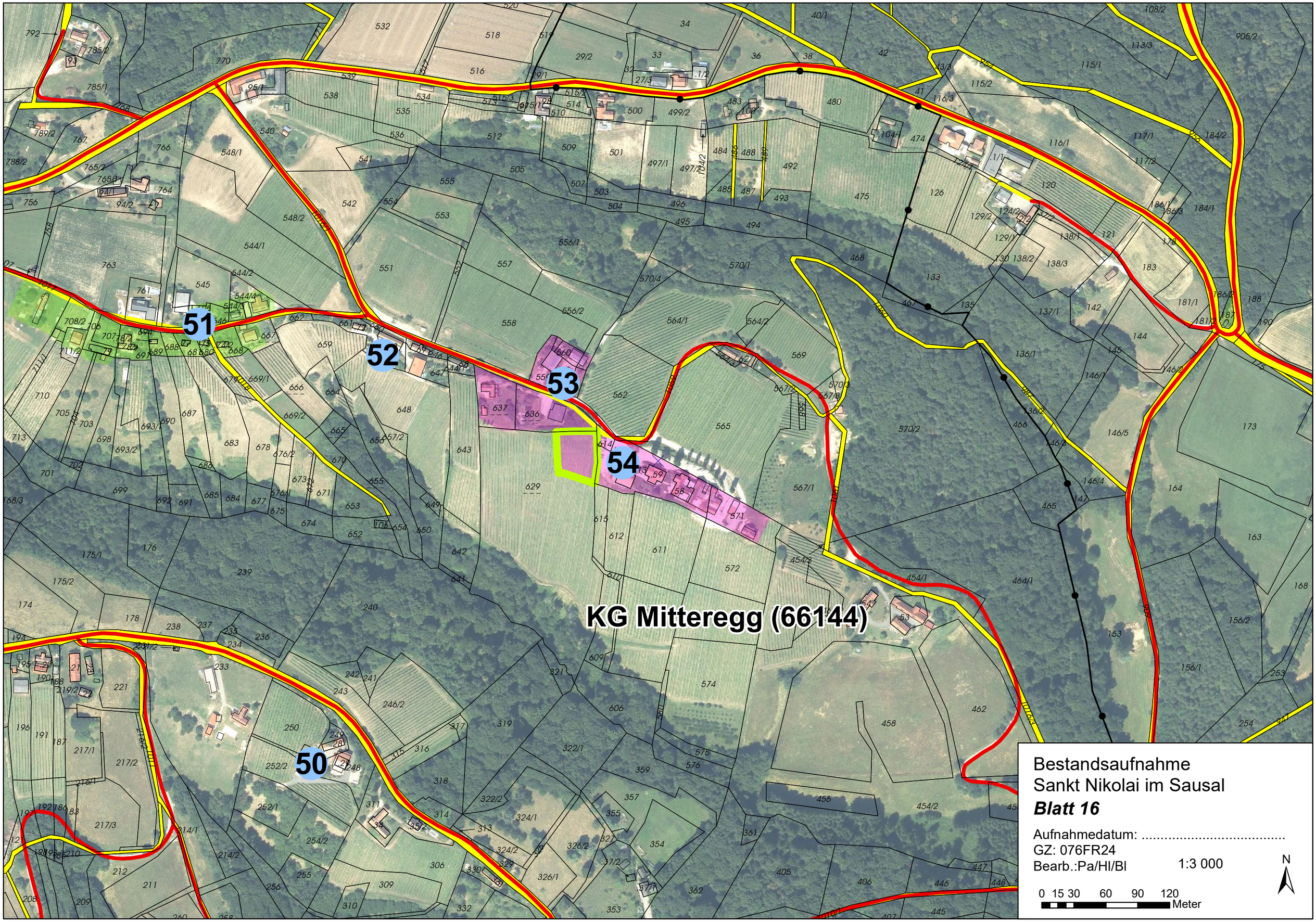
1:3 000

N

0 15 30 60 90 120
Meter

KG Mitteregg (66144)

85



Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 16

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:3 000

N

0 15 30 60 90 120 Meter

37

38

39

40

KG Petzles (66159)

Gemeinde Kitzeck i

KG Neurath

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 17

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120
Meter

KG Waldschach (66189)

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal

Blatt 18

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120
Meter

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 19

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120
Meter

72

71

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal

Blatt 20

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120
Meter

72

tten (60341)

1070)

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 21

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

0 15 30 60 90 120 Meter

N

KG Lamperstätten (66134)

60 61 62 63 64 66

KG Mollitsch (66142)

57

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal
Blatt 22

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:2 500

N

0 15 30 60 90 120
Meter

Bestandsaufnahme
Sankt Nikolai im Sausal

Blatt 23

Aufnahmedatum: .....
GZ: 076FR24
Bearb.:Pa/Hl/Bl

1:4 000

N

0 20 40 80 120 160
Meter

58

59

Bestandsaufnahme der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal

Datum: 17.04.2024 Bl/Hl

Betriebsbezeichnung	lfde. Nr.	Straße	PLZ	Ort
Volksschule	01			
Schülerhort	02			
Kindergarten	03			
Raiffeisenbank Wildon-Preding eGen	04	St.Nikolai im Sausal 12	8505	St. Nikolai im Sausal
Landgasthaus 'Zur Post'	05	St. Nikolai im Sausal 11	8505	St. Nikolai im Sausal
SPAR-Markt Schober	06	St. Nikolai im Sausal 66a	8505	St. Nikolai im Sausal
Gemeindeamt, Mehrzwecksaal, Ordination Dr. Kartous, Diätologin Martina Strohriegl BSc	07			
Aeijst Destillerie	08	St. Nikolai im Sausal 6	8505	St. Nikolai im Sausal
Babsi's Haarladen, Kinderkrippe	09	Hofäckerweg 16	8505	St. Nikolai im Sausal
Rüsthaus	10			
Schmerzpraxis Dr. Thomas Weber; Gesundheitsinstitut Mag.a Jasmin Haberstroh	11	St. Nikolai im Sausal 17	8505	St. Nikolai im Sausal
Bauhof	12			
Gasthaus-Pizzeria Thomann	13	St. Nikolai im Sausal 24a	8505	St. Nikolai im Sausal
KFZ Thormann Michael	14	St. Nikolai im Sausal 24b	8505	St. Nikolai im Sausal
Altstoffsammelzentrum	15			
Schutzengelmein - Babymassagen	16	St. Nikolai im Sausal 25	8505	St. Nikolai im Sausal
Dorfstub'n Zöhrer vlg. Fuchshansl	17	St. Nikolai im Sausal 30	8505	St. Nikolai im Sausal
Elektrotechnik Hans Zinnauer	18	Oberjahring 12	8505	St. Nikolai im Sausal
Abnormal Audio Assault	19	Oberjahring 12b	8505	St. Nikolai im Sausal
Seminarhaus San Antón	20	Oberjahring 20	8505	St. Nikolai im Sausal
Maria Eva Winter Lomi-Körperarbeit	21	Oberjahring 6a	8505	St. Nikolai im Sausal
Buschenschank Scherr vlg. Kulmi	22	Oberjahring 22	8505	St. Nikolai im Sausal
Nadine's Wohlfühlstudio	23	Oberjahring 4	8505	St. Nikolai im Sausal
KFZ-Meisterbetrieb Martin Kappel	24	Oberjahring 1	8505	St. Nikolai im Sausal
Biohof Krametweber	25	Oberjahring 29	8505	St. Nikolai im Sausal
TAITEC - Ziviltechnikerbüro	26	Flamhofweg 7	8505	St. Nikolai im Sausal
Göttinger Weingut FLAMberg	27	Flamhofweg 38	8505	St. Nikolai im Sausal
Naturverbunden - Cornelia Stoiser	28	Flamhofweg 44	8505	St. Nikolai im Sausal
Holzbau-Meister Beck e.U.	29	Flamberg 14	8505	St. Nikolai im Sausal
Selbstvermarkter Braunegger	30	Flamberg 24	8505	St. Nikolai im Sausal

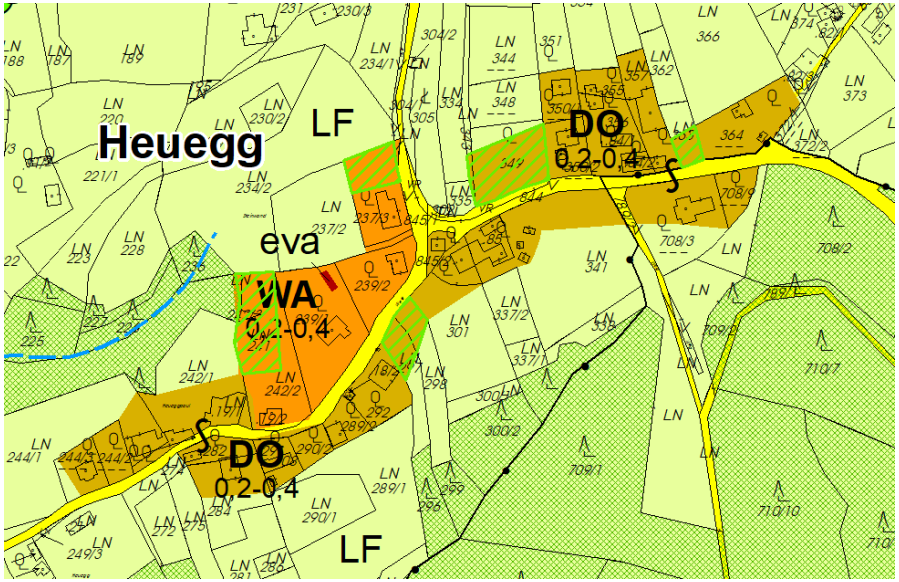
Golds Fliesenverlegung	31	Flamberg 28b	8505	St. Nikolai im Sausal
Hausbrauerei Löscher - Flamberger Bier	32	Flamberg 101	8505	St. Nikolai im Sausal
Weingartenhotel Harkamp	33	Flamberh 46	8505	St. Nikolai im Sausal
Kernöl Walter	34	Flamberg 78	8505	St. Nikolai im Sausal
Fliesen Hermann GesmbH	35	Unterjahring 34a	8505	St. Nikolai im Sausal
Zum Sausaler	36	Petzles 30	8505	St. Nikolai im Sausal
steiRerBLiCke - Vinothek Petzles	37	Petzles 26	8505	St. Nikolai im Sausal
Buschenschank-Fremdenzimmer Riedl	38	Petzles 9	8505	St. Nikolai im Sausal
Weingut & Buschenschank Strauß vgl. Wenzl	39	Petzles 6	8505	St. Nikolai im Sausal
Baugewerbe Erhart Manfred	40	Petzles 7	8505	St. Nikolai im Sausal
JBelectronica Ing. Jürgen Baumer	41	Waldschach 51a	8505	St. Nikolai im Sausal
Erich Herzog's Goldschmiede	42	Waldschach 58c	8505	St. Nikolai im Sausal
Golden Hill Country Chalets & Suites	43	Steinfuchsweg 2	8505	St. Nikolai im Sausal
Zöhrer Josef Naturprodukte - Alpakareich	44	Waldschach 44	8505	St. Nikolai im Sausal
Privatpflegeplatz Winkler	45	Waldschach 6a	8505	St. Nikolai im Sausal
Tischlerei Reininger Andreas	46	Waldschach 3	8505	St. Nikolai im Sausal
Conservation Engineering Mooshammer	47	Waldschach 79	8505	St. Nikolai im Sausal
ETEM Elektrotechnik Edler-Muhr	48	Greith 11	8505	St. Nikolai im Sausal
Selbstvermarkter Schneeberger	49	Greith 2	8505	St. Nikolai im Sausal
Ferienzimmer Fruhmann	50	Mitteregg 43	8505	St. Nikolai im Sausal
Elektro-Energietechnik Zechner	51	Mitteregg 18	8505	St. Nikolai im Sausal
Buschenschank Höfer vlg. Puffn	52	Mitteregg 20	8505	St. Nikolai im Sausal
Massage "Mitteregger Stub'n"	53	Mitteregg 23	8505	St. Nikolai im Sausal
Das Pichler-Schober	54	Mitteregg 26	8505	St. Nikolai im Sausal
Massage & Bodywork Robert Kaufmann	55	Waldschach 70	8505	St. Nikolai im Sausal
Hofladen Greistorfer	56	Mollitsch 18	8505	St. Nikolai im Sausal
Gästezimmer am Fischteich	57	Lamperstätten 3a	8505	St. Nikolai im Sausal
Mostschenke Marchel	58	Mollitsch 3	8505	St. Nikolai im Sausal
Vieh- und Fleischhandel Gerhard Klement	59	Lamperstätten 30	8505	St. Nikolai im Sausal
Harmonie-Zentrum Waltl Manfred	60	Lamperstätten 29b	8505	St. Nikolai im Sausal
Erdbewegung Helmli	61	Lamperstätten 23	8505	St. Nikolai im Sausal
Zweidick Carina - Reitstall	62	Lamperstätten 18	8505	St. Nikolai im Sausal
Granitz Bustouristik	63	Flurweg 1	8505	St. Nikolai im Sausal
DD-Haustechnik - Dominik Dietrich	64	Lamperstätten 4	8505	St. Nikolai im Sausal
Ferienwohnung Jöbstl	65	Flamberg 86	8505	St. Nikolai im Sausal
S!TE Baumanagement e.U.	66	Hofäckerweg 16	8505	St. Nikolai im Sausal
Pugl Haustechnik GmbH	67	Lamperstätten am See 45	8505	St. Nikolai im Sausal

Seniorenhaus am See, Seegasthof "Annerl"	68	Lamperstätten 8	8505	St. Nikolai im Sausal
GOODOGS - Ihr Coach für alle Felle	69	Lamperstätten am See 25	8505	St. Nikolai im Sausal
Teichwirtschaft Gut Waldschach	70	Waldschach 1	8505	St. Nikolai im Sausal
Seestüberl Sportklub Krauss	71	Waldschach 1b	8505	St. Nikolai im Sausal
Massagepraxis "Hands"	72	Am Nepomuk 18a	8521	Wettmannstätten
Fleisch- und Wurstwaren Fam. Braunegger	73	Flamberg 24	8505	St. Nikolai im Sausal
Vorwerk Thermomix Repräsentantin Angelika Jauschnegg	74	Flamberg 37	8505	St. Nikolai im Sausal
Atelier Karin Westreicher	75	Flamberg 38	8505	St. Nikolai im Sausal
KLEINeFARM	76	Flamberhg 32	8505	St. Nikolai im Sausal
Lasergravur Hofer Andreas	77	Grötsch 37	8505	St. Nikolai im Sausal
Robert Bernhardt Installationen	78	Grötsch 42a	8505	St. Nikolai im Sausal
Die Energiefee - Kerstin Jauck	79	Grötsch 42a	8505	St. Nikolai im Sausal
Ferienwohnung Lackenbauer	80	Grötsch 34	8505	St. Nikolai im Sausal
Prattl Gewerbliche Buchhaltung KG	81	Grötsch 24	8505	St. Nikolai im Sausal
Grötschmühle Kügerl Franz	82	Grötsch 1	8505	St. Nikolai im Sausal
Barbara Dudek - Handgemachte Accessoires	83	Grötsch 59	8505	St. Nikolai im Sausal
Tropictrend - Exklusive Gartenmöbel	84	Grötsch 47	8505	St. Nikolai im Sausal
Gästezimmer Stoiser	85	Greith 10a	8505	St. Nikolai im Sausal
Fleischerei Strauss	86	St. Nikolai im Sausal 10	8505	St. Nikolai im Sausal
Café "Zur Reblaus" - Dauerhaft geschlossen	87	St. Nikolai im Sausal 14	8505	St. Nikolai im Sausal
Deutz Fahr Service	88	St. Nikolai im Sausal 2a	8505	St. Nikolai im Sausal
Museum Erinnerungshof Hermann	89	St. Nikolai im Sausal 40	8505	St. Nikolai im Sausal
Schmerzwer Tattoo & Piercing	90	Grötsch 3a	8505	St. Nikolai im Sausal
Büchsenmeister Erdbewegung	91			
Osteopathie Schober	92	Flamberg 103	8505	St. Nikolai im Sausal
Blumen Reiss	93	Flamhofweg 2	8505	St. Nikolai im Sausal
M3 Energy Tankstelle	94	Oberjahring 10	8505	St. Nikolai im Sausal
Säge- und Hobelwerk Resch	95	Oberjahring 23	8505	St. Nikolai im Sausal
Lebenshilfe Leibnitz	96	Oberjahring 42	8505	St. Nikolai im Sausal
Kürbiskernöl-Hof Kiesner	97	Lamperstätten 22	8505	St. Nikolai im Sausal

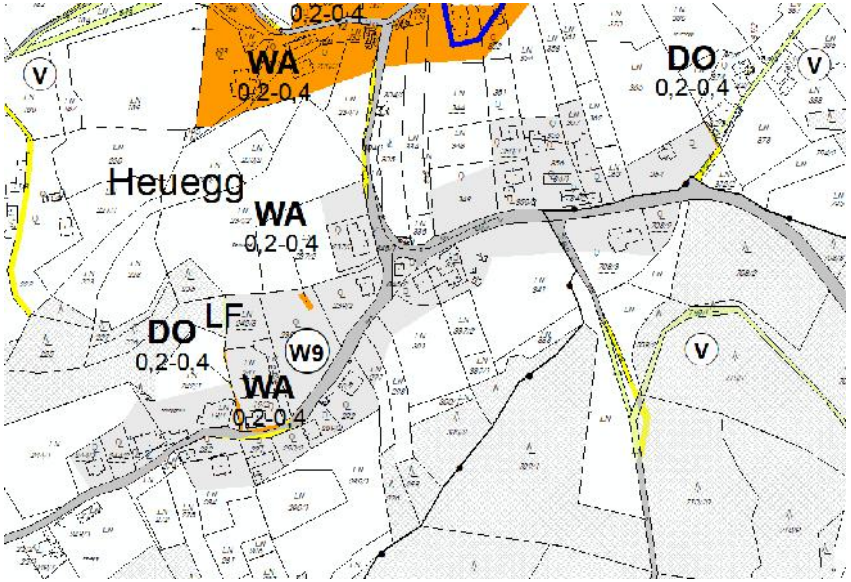
4.4 Plandarstellungen zur 20 %-Berechnung gem. REPRO

Heuegg: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

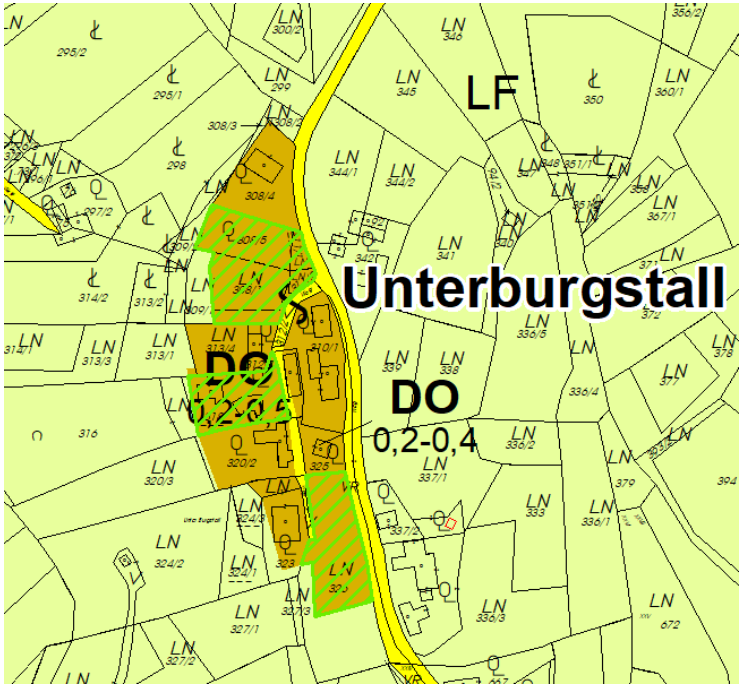


Bauland gesamt (Rechtsbestand 16.07.2016): 29.758 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 4.311 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 25.447 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 5.089 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage): 0 m²
Differenz: 5.089 m² (noch verfügbar)

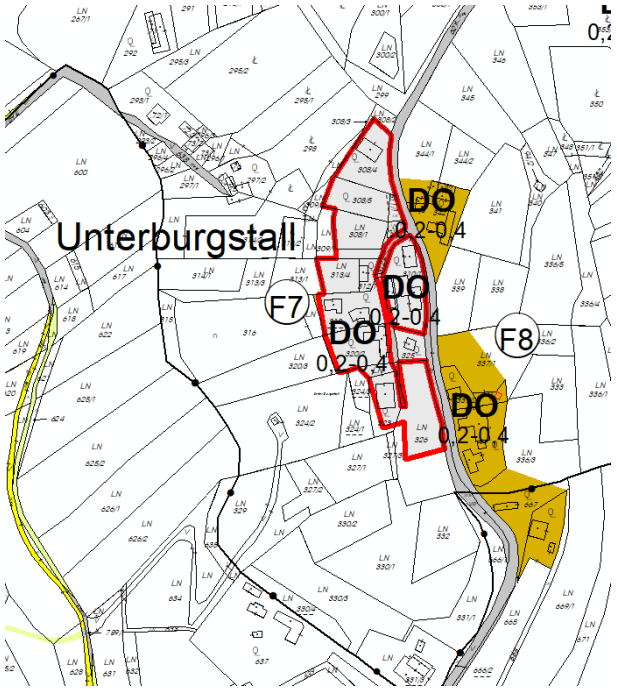
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Unterburgstall: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

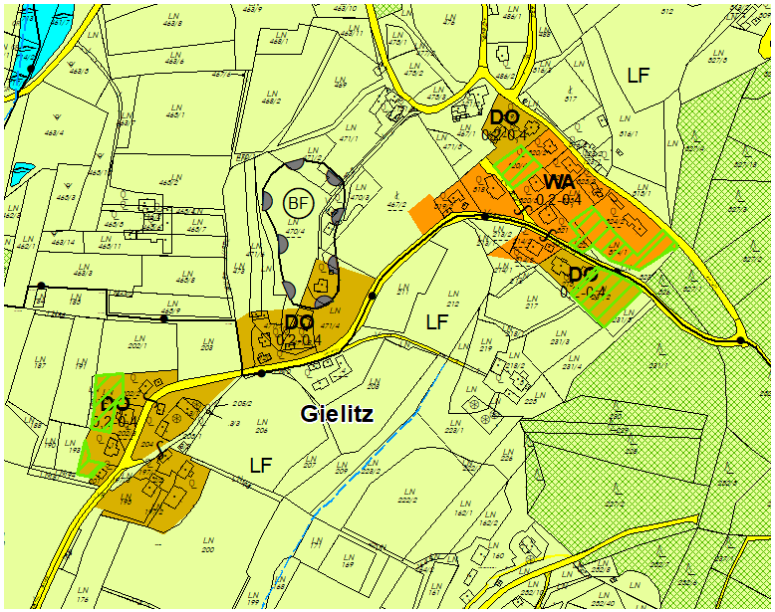


Bauland gesamt (Rechtsbestand 16.07.2016): 10.447 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 4.706 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 5.741 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 1.148 m² oder 3 Bauplätze
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage): 0 m²
Differenz: 2.400 m² (noch verfügbar)

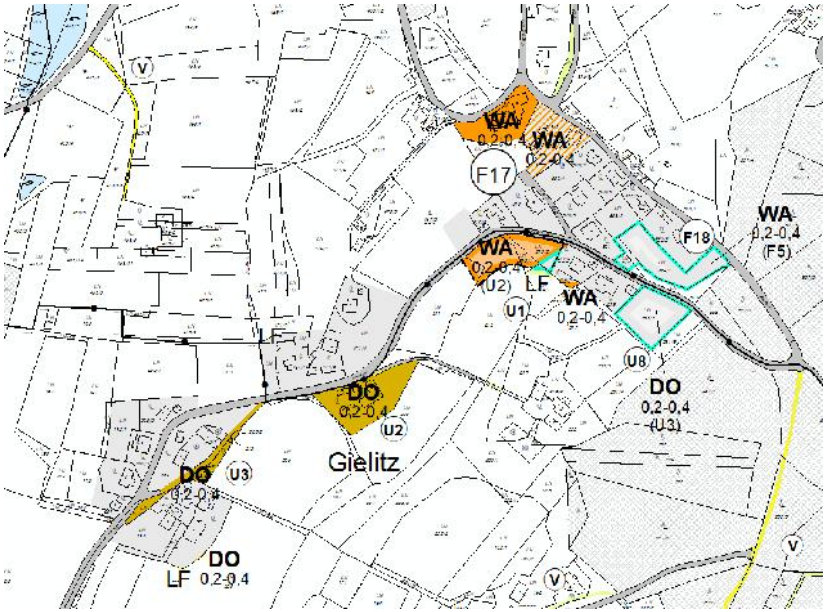
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Gielitz: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

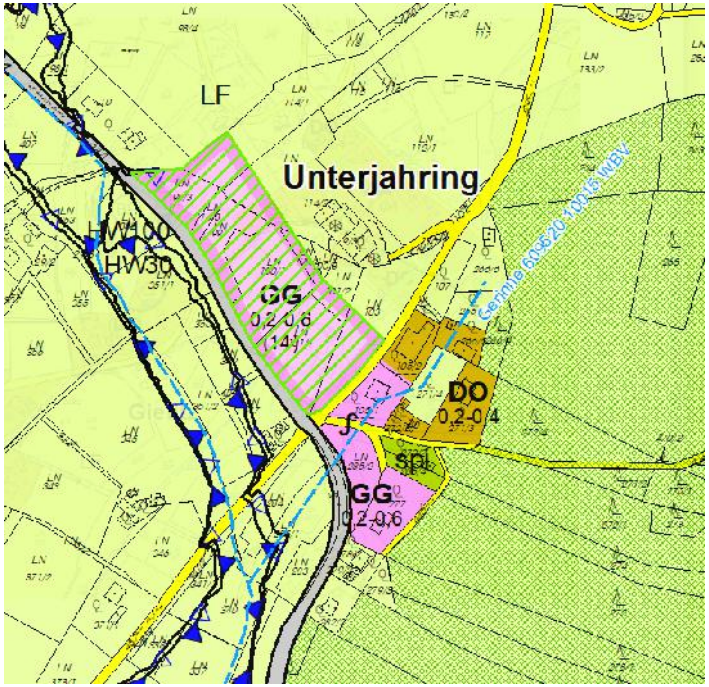


Bauland gesamt (Rechtsbestand 16.07.2016): 50.027 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 8.561 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 41.466 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 8.293 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage): 2.675 m²
Differenz: ca. 5.564 m² (noch verfügbar)

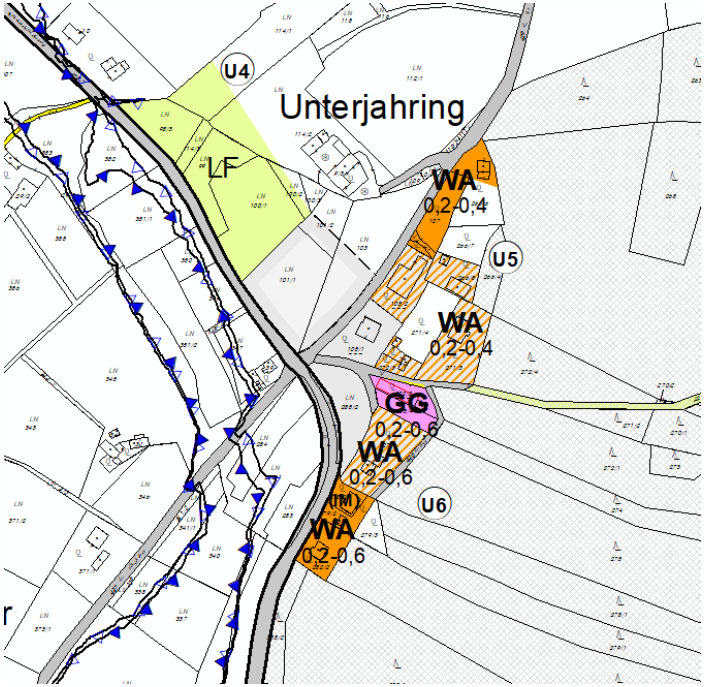
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Unterjahring: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

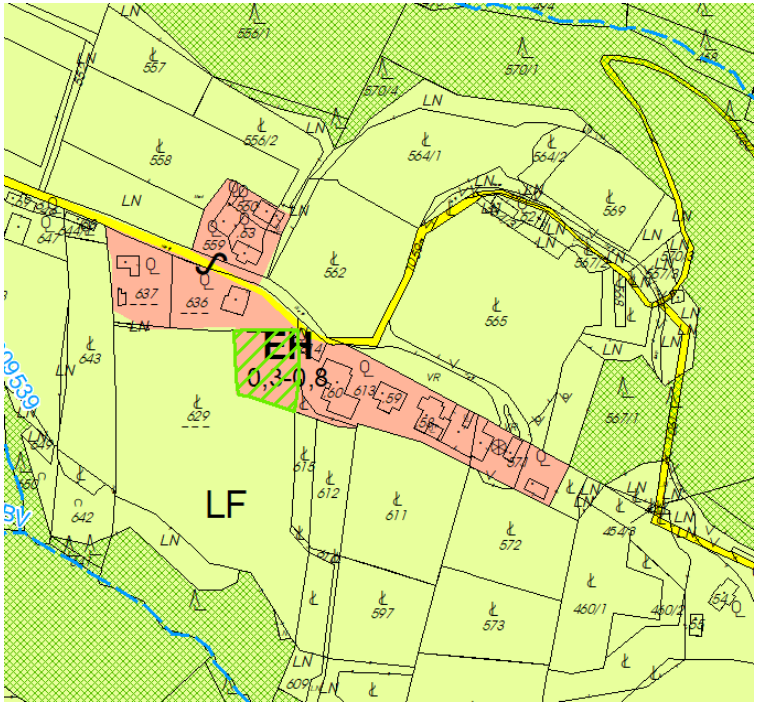


Bauland gesamt (Rechtsbestand 16.07.2016): 27.477 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 18.194 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 9.283 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 1.857 m² (allenfalls 3 Bauplätze)
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage): 1.286 m²
Differenz: ca. 1.114 m² (noch verfügbar)
Rücknahme unbebautes GG: 10.427 m²

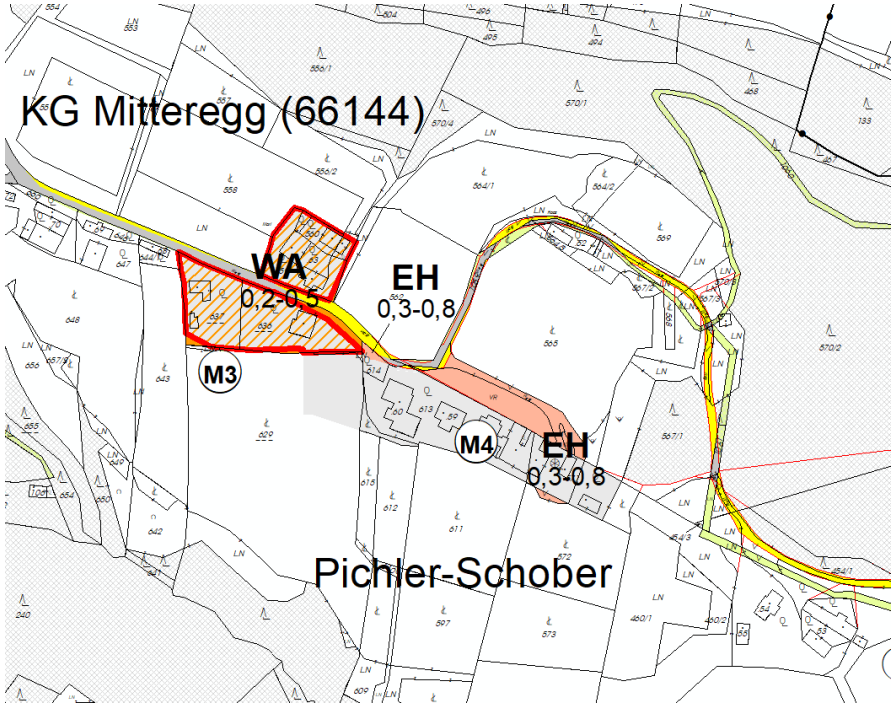
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Pichler-Schober: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

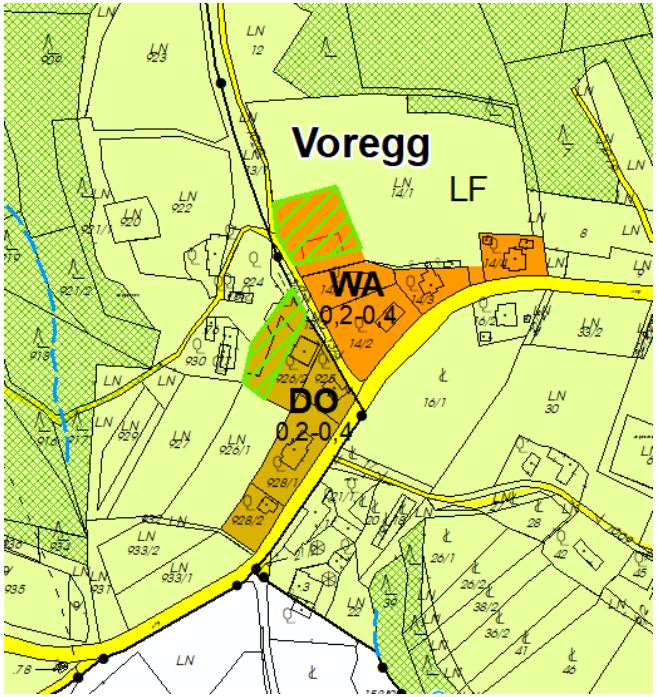


Bauland gesamt (Rechtsbestand 16.07.2016): 13.686 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 1.625 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 12.061 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 2.412 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage): 0 m²
Differenz: ca. 2.412 m² (noch verfügbar)

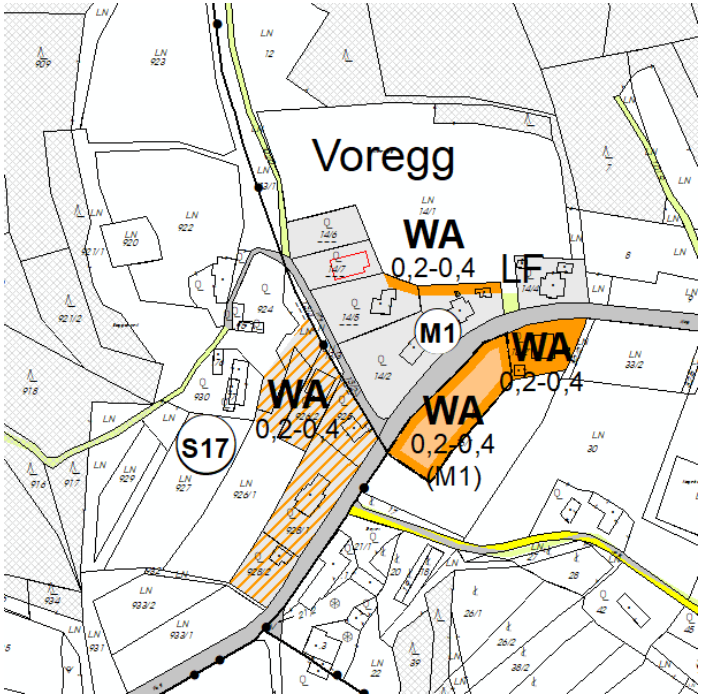
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Voregg: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

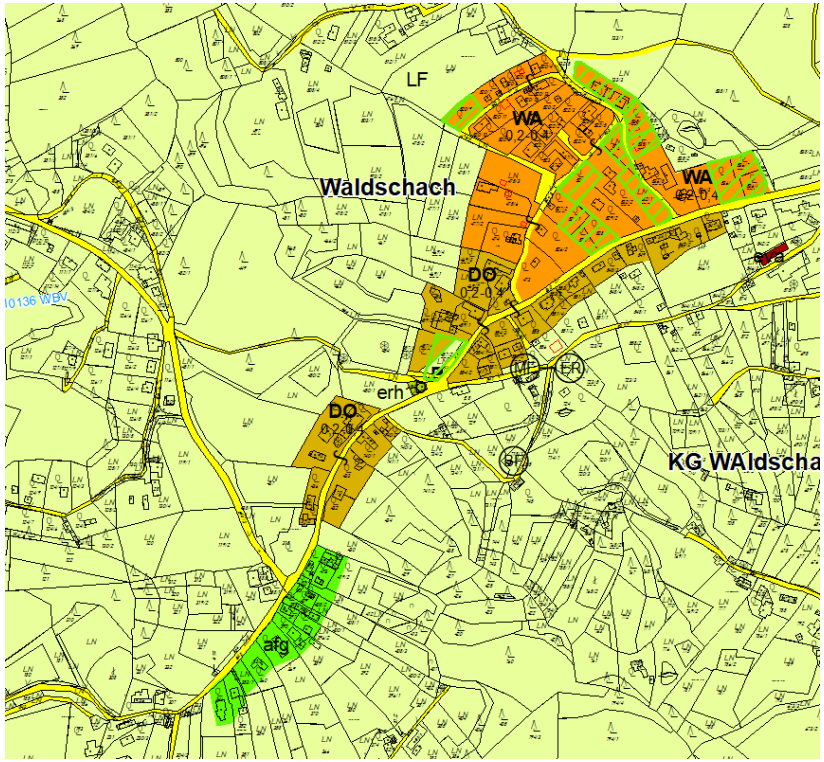


Bauland gesamt (Rechtsbestand 16.07.2016): 13.367 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 3.067 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 10.300 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 2.400 m² (allenfalls 3 Bauplätze)
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00: 2.440 m² (3 Bauplätze)
Differenz: ca. 0 m² (noch verfügbar)

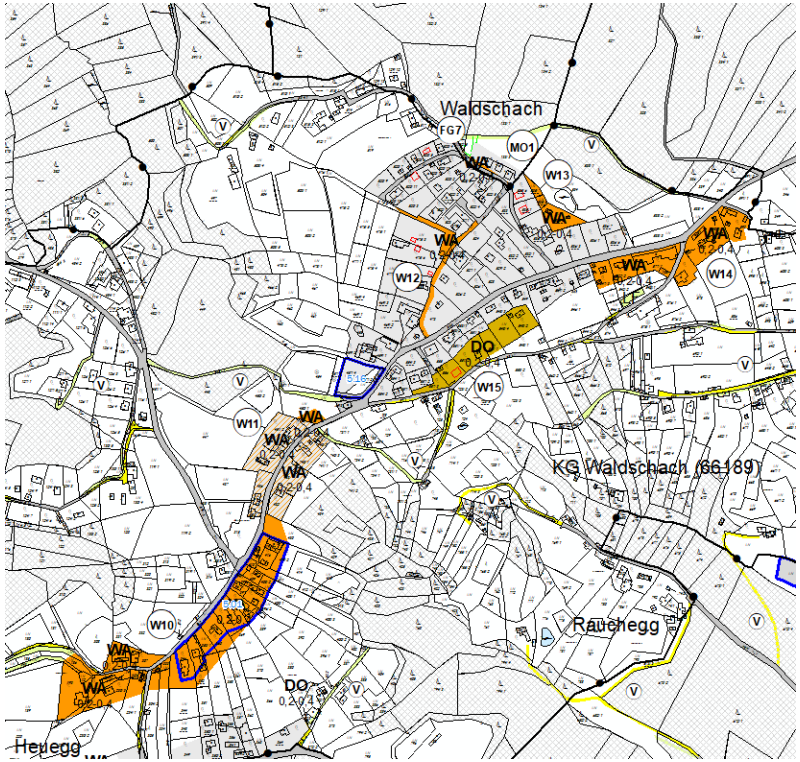
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Waldschach: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

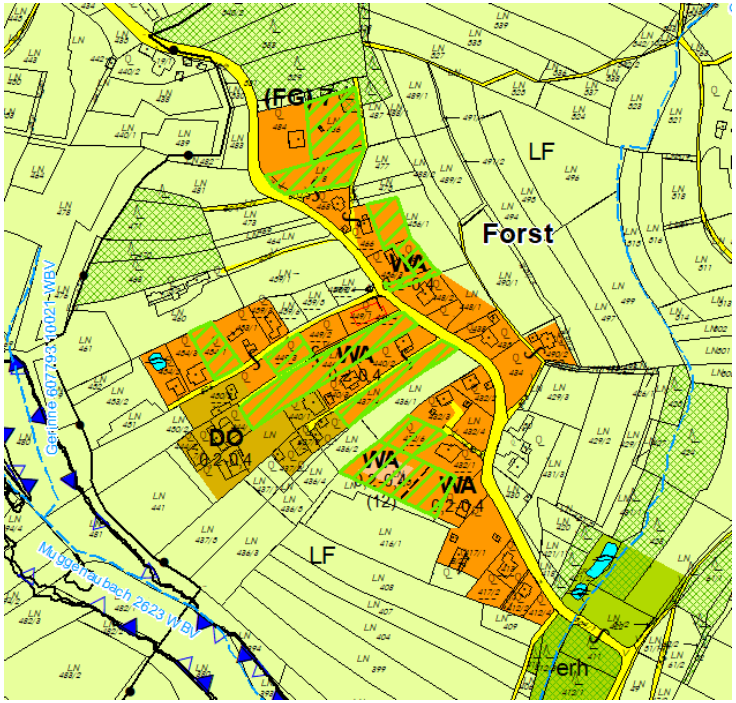


Bauland gesamt (Rechtsbestand 15.07.2016): 73.225 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 12.894 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 60.331 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 12.066 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00: 7.834 m²
Differenz: ca. 4.232 m² (noch verfügbar)

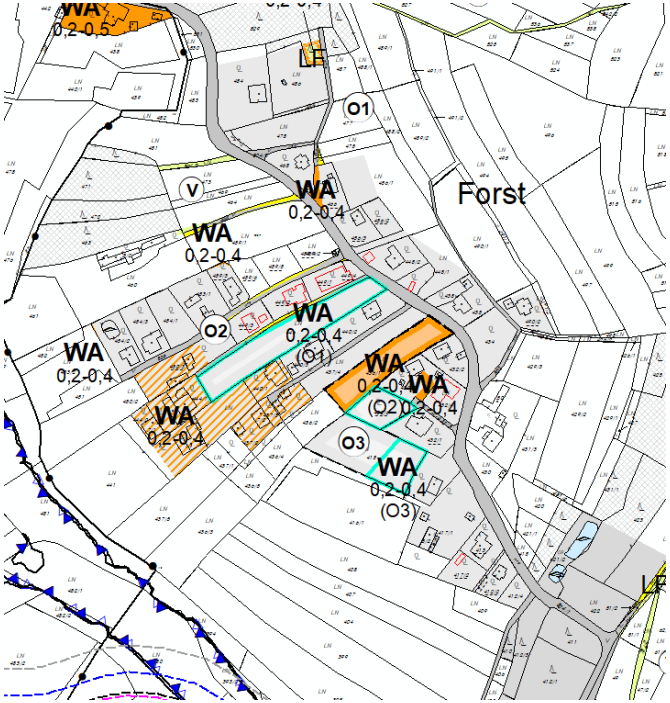
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Forst: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

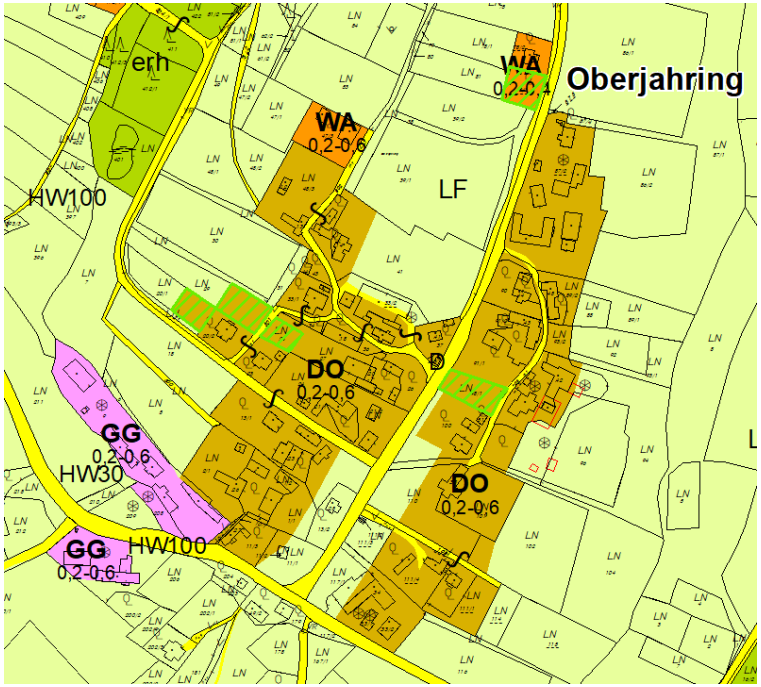


Bauland gesamt (Rechtsbestand 15.07.2016): 62.330 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 25.350 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 36.980 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 7.396 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage): 2.718 m²
Differenz: ca. 4.678 m² (noch verfügbar)

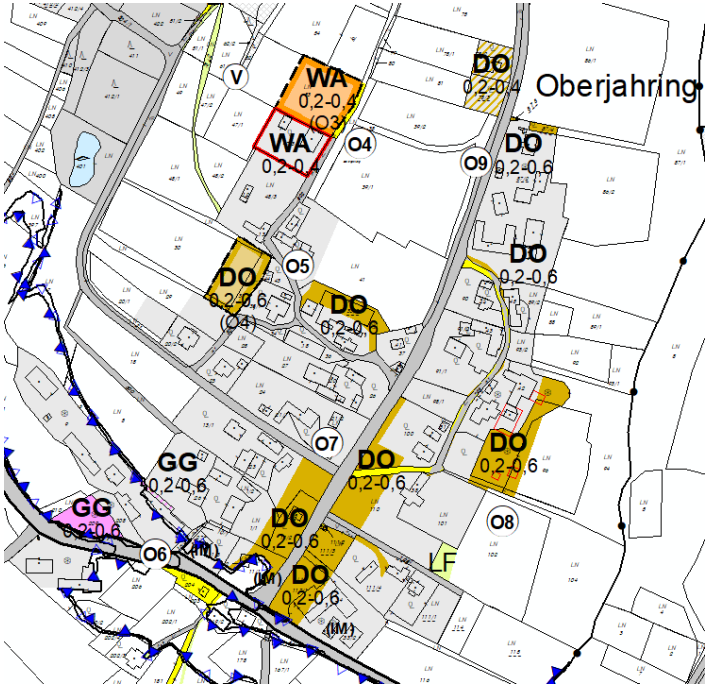
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Oberjahring: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

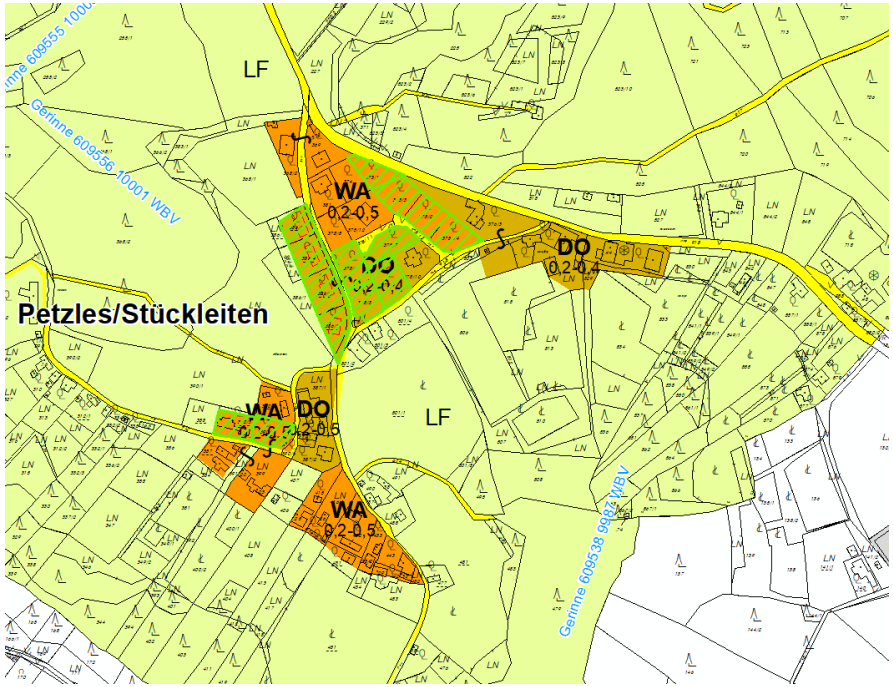


Bauland gesamt (Rechtsbestand 15.07.2016): 83.698 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 4.259 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 80.347 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 15.888 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00: 6.040 m²
Differenz: ca. 9.848 m² (noch verfügbar)

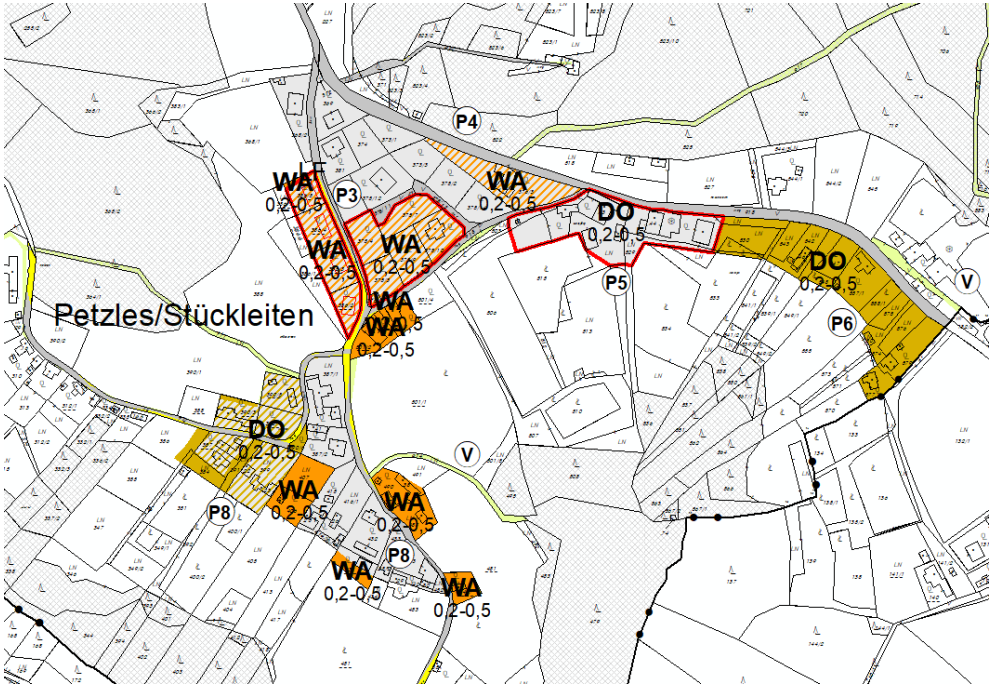
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Petzles: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

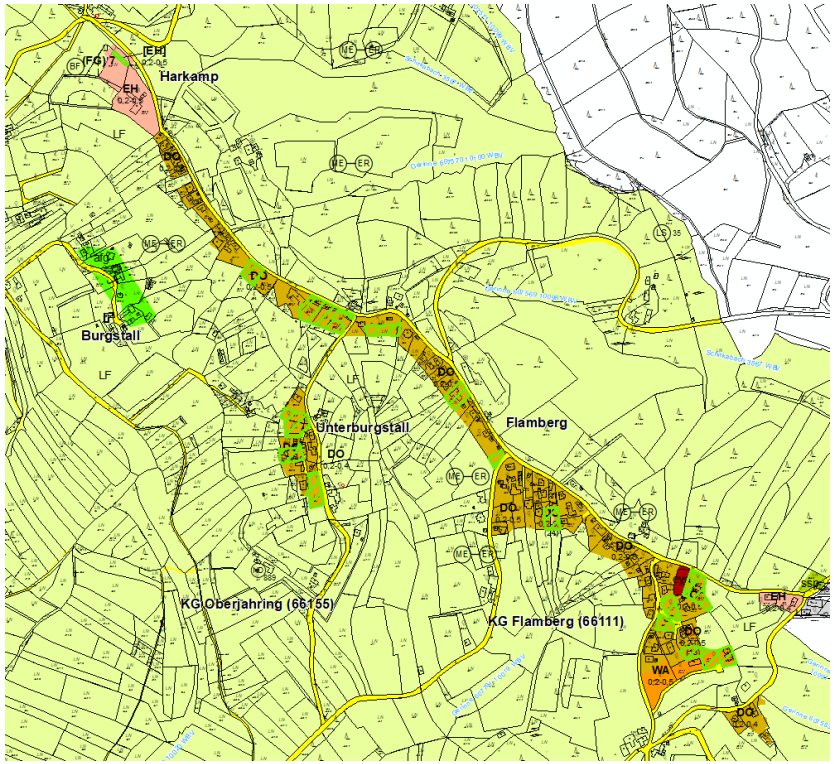


Bauland gesamt (Rechtsbestand 15.07.2016): 44.435 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 13.475 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 30.960 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 6.192 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00: 5.850 m²
Differenz: ca. 342 m² (noch verfügbar)

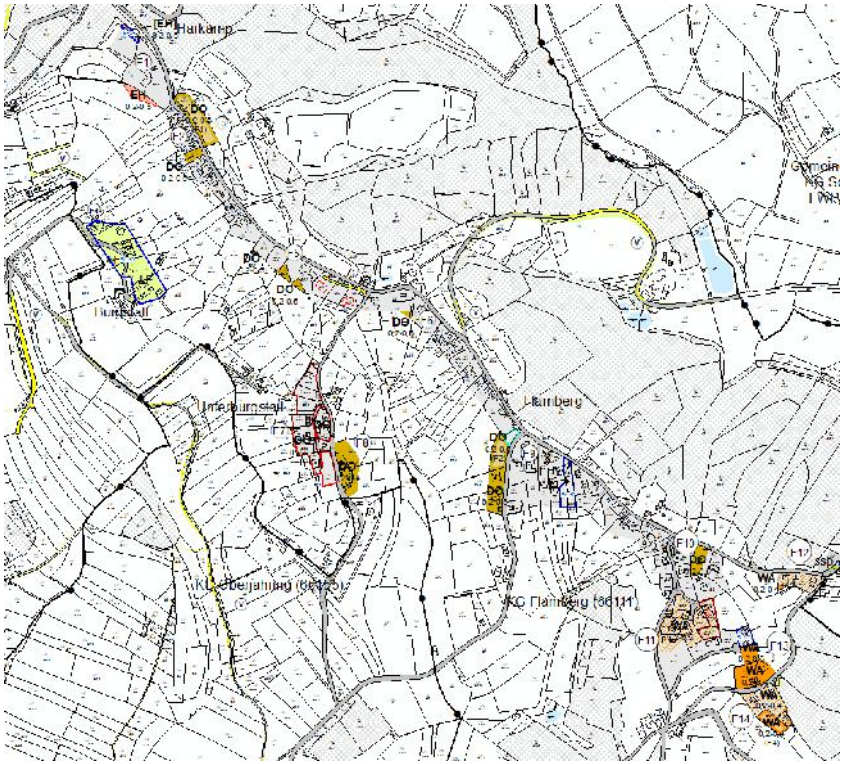
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Flamberg: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

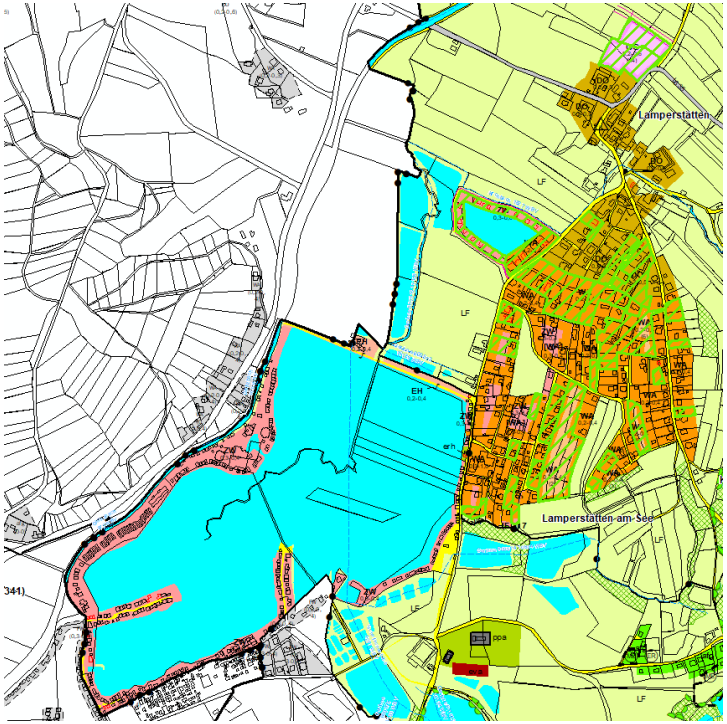


Bauland gesamt (Rechtsbestand 15.07.2016): 94.437 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 13.086 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 81.351 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 16.270 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.07: 193 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.12: 964 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.17: 1.136 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage): 9.607 m²
Differenz: ca. 4.370 m² (noch verfügbar)

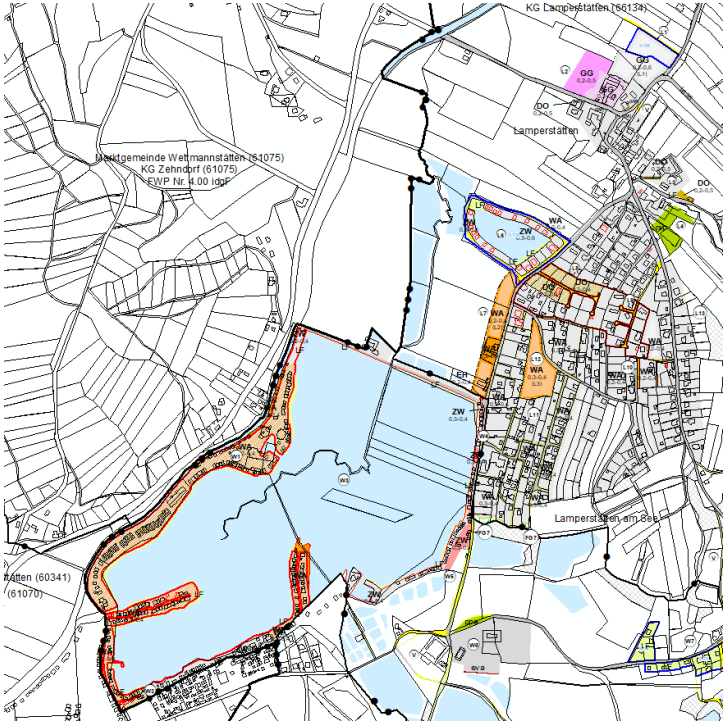
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Lamperstätten: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):

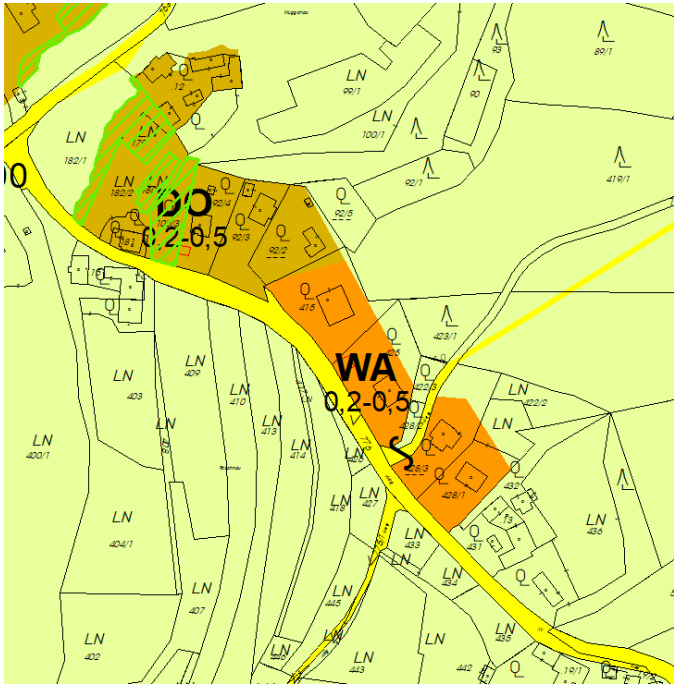


Bauland gesamt (Rechtsbestand 15.07.2016): 432.725 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 111.451 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 321.274 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 64.255 m²
Neu ausgewiesen in FWP 5.08: 6.325 m²
Neu ausgewiesen in FWP 5.09: 15.562 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage): 19.934 m²
Differenz: ca. 22.434 m² (noch verfügbar)

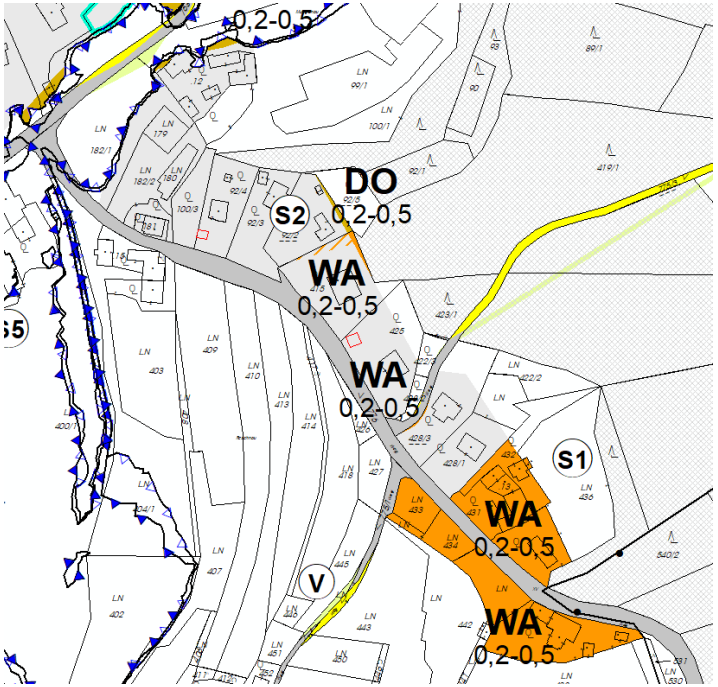
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

Sankt Nikolai: REPRO Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
(Stand REPRO Südweststeiermark 2016):



Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage):



Bauland gesamt (Rechtsbestand 15.07.2016): 17.507 m²
Unbebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 2.536 m²
Bebautes Bauland (Rechtsbestand 16.07.2016): 14.971 m²
20 % von bebautem Bauland: ca. 2.994 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 6.00 (Auflage): 1.241 m²
Differenz: ca. 1.753 m² (noch verfügbar)

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.
"L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LB\St. Nikolai im Sausal\Gde\076FR24_ÖEK_EP und FWP Nr. 6.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20260330_076FR24_Bl_Ortsteile_20_Prozent"

4.5 Berechnungsgrundlagen freie Schallausbreitung für Landesstraßen

Grundlage Berechnung freie Schallausbreitung gemäß Diagramme aus Lärmschutzrichtlinie des Landes Steiermark

Str. Nr.	Straßenname	DTV 2019 *)	Geschw. km/h **)	Tag 55dB	Nacht 45dB	Tag 60dB	Nacht 50dB
L635	Lamperstättenstraße	500	100	18	27	10	10
L635	Lamperstättenstraße	500	50	5	12	4	4
L634	St.-Nikolai-Straße	1600	50	19	30	10	12
L634	St.-Nikolai-Straße	1600	100	44	64	24	27
L634	St.-Nikolai-Straße	1700	100	45	68	25	28
L634	St.-Nikolai-Straße	1700	50	20	31	11	13
				Abstand in Meter von der GIP-Route ***)			
*) Quelle: GIS-Atlas							
**) Quelle: Gemeindeangabe							
***) GIP (Intermodales Verkehrsreferenzsystem Österreich) aus der Datenlieferung, Stmk. LR, Abt. 17							

4.6 wasserrechtliche Bewilligungsbescheide

Das Land Steiermark

➔ **Anlagenreferat**

Wasserrecht

Bearb.: Mag. Heike Braunegger
Tel.: +43 (3452) 82911-295
Fax: +43 (3452) 82911-550
E-Mail: bhlb-anlagenreferat@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

Bezirkshauptmannschaft Leibnitz

Marktgemeinde Sankt Nikolai im Sausal
Sankt Nikolai im Sausal 5
8505 Sankt Nikolai im Sausal

GZ: BHLB-24515/2025-9

Leibnitz, am 03.06.2025

Ggst.: Wasserverband Laßnitz, 8411 Hengsberg, Schrötten 9;
Standort: 8505 St. Nikolai im Sausal, Grötsch 64;
Gst. Nr. 940, KG: Grötsch
Geländeveränderung im HQ30 Abflussbereich im Zuge der Erweiterung des Instandhaltungsstützpunktes Grötsch
wasserrechtliche Bewilligung

B E S C H E I D

S p r u c h

Gemäß den §§ 38, 41, 98, 107, 111 und 112 des Wasserrechtsgesetzes 1959, BGBl. Nr. 215, in der Fassung BGBl. 73/2018, wird dem **Wasserverband Laßnitz, 8411 Hengsberg, Schrötten 9,** für die **Geländeveränderung im Hochwasserabflussbereich HQ_{30} der Laßnitz,** im Zuge der Erweiterung des Instandhaltungsstützpunktes Grötsch auf **Grundstück Nr. 940, KG Grötsch,** nach Maßgabe der vorgelegten Planunterlagen vom 20.01.2025, die **wasserrechtliche Bewilligung** erteilt.

Als Frist für die Bauvollendung der Anlage bzw. für die Erfüllung der Auflagen wird der **30.06.2028** bestimmt.

Bis zu diesem Zeitpunkt hat der Wasserverband Laßnitz unaufgefordert die Bauvollendung der Anlage bzw. die Erfüllung der Auflagen schriftlich der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz anzuzeigen oder begründet um Fristverlängerung anzusuchen.

Gemäß § 111 Abs. 4 leg.cit. gelten mit Erteilung der gegenständlichen wasserrechtlichen Bewilligung die erforderlichen Dienstbarkeiten im Sinne des § 63 lit. b leg.cit. als eingeräumt.

K o s t e n

Gemäß den §§ 76 - 78 AVG. 1991, BGBl. Nr. 51, hat der Wasserverband Laßnitz nachstehend bemessene Verfahrenskosten zu tragen:

1.	an Verwaltungsabgabe für die Vidierung von 2 Planparien nach TP A 7 der Bundesverwaltungs-abgabenverordnung 1983, BGBl. Nr. 24, in der Fassung BGBl. II/5/2008,	€	6,40
2.	an Verwaltungsabgabe für diesen wasserrechtlichen Bescheid nach TP A 1 leg.cit.	€	6,50
3.	an Kommissionsgebühren für eine 2/2-stündige Amtshandlung von 2 Amtsorganen der Bezirks-hauptmannschaft Leibnitz für die Verhandlung vom 10.04.2025 nach der Landes-Kommissions-gebührenverordnung 2015, LGBl. Nr. 55,	€	71,60
	zusammen:	€	84,50

Es wird ersucht, die vorgeschriebenen Kosten in der Höhe von € 84,50, zuzüglich einer Bundesabgabe in der Höhe von € 72,20 (je € 14,30 für das Ansuchen vom 20.01.2025 und für die Verhandlungsschrift vom 10.04.2025, sowie 2 x € 21,80 für die vorgelegten Unterlagen), **zusammen**

€ 156,70

auf das Konto bei der Stmk. Bank und Sparkassen AG, IBAN AT88 2081 5100 0001 1113, **binnen zwei Wochen ab Rechtskraft** zur Einzahlung zu bringen. Als **Verwendungszweck** ist die Geschäftszahl **BHLB-24515/2025-9** anzugeben.

B e g r ü n d u n g

A) Sachverhaltsdarstellung:

Mit der Eingabe vom 20.01.2025 hat der Wasserverband Laßnitz, 8411 Hengsberg, Schrötten 9, um die wasserrechtliche Bewilligung für die Geländeveränderung im Hochwasserabflussbereich HQ_{30} der Laßnitz, im Zuge der Erweiterung des Instandhaltungsstützpunktes Grötsch auf Grundstück Nr. 940, KG Grötsch, angesucht.

Hierüber fand am 10.04.2025 eine mündliche Verhandlung statt.

Von der Gemeinde wird die öffentliche Bekanntmachung mit dem Vermerk (angeschlagen von 12.03.2025 bis 10.04.2025) der Verhandlungsleiterin übergeben.

Der Vertreter der Gemeinde St. Nikolai im Sausal gibt an keine Einwände gegen das vorliegende Projekt zu erheben.

Nach Besprechung der Projektunterlagen gibt der anwesende Vertreter des Fischereivereines an, gegen das Projekt keine Einwände zu erheben.

Der heute anwesende Amtssachverständige für Wasserbautechnik erstattet in der Folge

BEFUND und GUTACHTEN

wie folgt:

Befund und Gutachten des wasserbautechnischen Amtssachverständigen:

Am heutigen Tag liegt das Ansuchen wasserrechtliche Bewilligung für die Geländeveränderung im HQ 30 Abflussbereich im Zuge der Erweiterung des Instandhaltungsstützpunktes Grötsch, datiert 13.01.2025, vor. Diese Unterlage beschreibt die Anschüttung der Bauplatzfläche im Hochwasserabflussbereich der Laßnitz. Diese liegt bis nähestens 9 m von der Uferlinie des Seitenarms der Laßnitz entfernt. Weiters ist sie aufgrund der Geländesituation am Rand des Abflussbereich gelegen und wird somit keine mehr als geringfügigen abströmtechnisch relevanten Auswirkungen haben. Durch die Geländeveränderung wird ein Teil des Rückhaltevolumens ausgeschalten. Deshalb wird, heute projektpräzisierend angeführt, im Nahbereich der Schüttung eine entsprechende Volumskompensation durchgeführt. Auf der Schüttung wird die Erweiterung des Instandhaltungsstützpunktes durchgeführt werden, diesbezüglich liegen die entsprechenden Grundrisse und Schnitte des Gebäudes sowie die Baubeschreibung, datiert mit 08.01.2025, vor. Ergänzend zu diesen Unterlagen wird heute angegeben, dass im Gebäude maximal 400 l Diesel in einem Doppelwandtank gelagert werden. Weiters werden maximal 50 l Benzin in Kanistern, welche in entsprechend großen Auffangwannen aufgestellt werden, gelagert werden. Diese Mengen liegen deutlich unter den zulässigen Mengen gemäß VbF 2023. Das Gebäude wird in der Brandwiderstandsklasse REI 30 ausgeführt werden. Die tragenden Konstruktionen und Tore bzw. Türen sind entsprechend ausgerüstet. Eine Bestätigung hierüber wird im Zuge der Kollaudierung vorgelegt werden. Die Grenzabstände und Raumhöhen des Gebäudes entsprechen den bautechnischen Vorschriften. In die Garagen werden jeweils dauerhafte Be- und Entlüftungen mit mindesten 400 cm² Querschnitt je Öffnung eingebaut werden. Im Gebäude wird an einer gut erreichbaren Stelle ein Handfeuerlöscher gemäß den Vorschriften der TRVB 124 angebracht werden zur allfälligen Verwendung. Die Garagentore werden elektrisch betrieben. Dementsprechend werden die Prüfbücher angelegt und geführt werden.

Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass durch die Errichtung und den Betrieb dieser Anlage keine Rechte Dritter oder öffentliche Interessen mehr als geringfügig beeinträchtigt werden.

Die Fertigstellung sollte aufgrund der Finanzierungssituation bis längstens **30.06.2028** erfolgen.

B) Rechtliche Beurteilung und Beweiswürdigung:

Aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere des schlüssigen Gutachtens des Amtssachverständigen, war spruchgemäß zu entscheiden. Die Vorschreibung der bezughabenden Auflagen war zum Schutze des öffentlichen Interesses nach § 105 WRG und von im Wasserrechtsverfahren zu berücksichtigenden fremden Rechten geboten. Die Kostenvorschreibung erfolgte tarifgemäß.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde an das Verwaltungsgericht** zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich **bei uns** einzubringen.

Sie haben auch die Möglichkeit, die Beschwerde über das Internet mit Hilfe eines Web-Formulars einzubringen (https://egov.stmk.gv.at/rmbe). Bitte beachten Sie: Dies ist derzeit die einzige Form, mit der Sie eine beweiskräftige Zustellbestätigung erhalten. Weitere technische Einbringungsmöglichkeiten für die Beschwerde (z.B. Telefax, E-Mail) können Sie dem Briefkopf entnehmen. Der Absender trägt dabei die mit diesen Übermittlungsarten verbundenen Risken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

Bitte beachten Sie, dass für elektronische Anbringen die technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen im Internet kundgemacht sind: http://egov.stmk.gv.at/tvob

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die belangte Behörde zu **bezeichnen**.

Weiters hat die Beschwerde **zu enthalten**:

- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,

- das Begehren und

- die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr von € 30 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Sie müssen daher bereits **bei der Eingabe der Beschwerde die Zahlung nachweisen**; sie können dazu einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung der Eingabe anschließen.

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) unter Angabe des jeweiligen Verfahrens (Geschäftszahl des Bescheides) als Verwendungszweck zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung mittels „Finanzamtszahlung“ sind neben dem genannten Empfänger die Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“ sowie das Datum des Bescheides (als Zeitraum) anzugeben.

Sie haben das Recht, bei Mittellosigkeit für dieses Verfahren Verfahrenshilfe (anwaltliche Unterstützung) zu beantragen. Der Antrag ist schriftlich zu stellen, bei der Behörde einzubringen und muss ein Vermögensbekenntnis enthalten. Falls Sie Verfahrenshilfe innerhalb der Beschwerdefrist beantragen, beginnt die Beschwerdefrist mit dem Zeitpunkt der Zustellung des Beschlusses über die Bestellung der Rechtsanwältin/des Rechtanwaltes und des verfahrensgegenständlichen Bescheides an diese/n (neu) zu laufen. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie (neu) zu laufen.

Hinweis:

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen. Bitte beachten Sie, dass Sie, falls die Behörde von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung absieht, auf Ihr Recht auf Durchführung einer Verhandlung verzichten, wenn Sie in der Beschwerde keinen solchen Antrag stellen.

Ergeht an:

1. Wasserverband Laßnitz, Obmann Johann Mayer, Schrötten 9, 8411 Hengsberg, mit dem Ersuchen, die vorgeschriebenen Kosten in der Höhe von EUR 156,70 zur Einzahlung zu bringen; und unter Anschluss einer vidierten Planunterlage, mit Zustellnachweis (RSb)
2. Marktgemeinde Sankt Nikolai im Sausal, Sankt Nikolai im Sausal 5, 8505 Sankt Nikolai im Sausal, per E-Mail
3. Baubezirksleitung Südweststeiermark - Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, Marburger Straße 75, 8435 Wagna, per E-Mail
4. Baubezirksleitung Südweststeiermark - Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, z.H. Franz Lierzer, Marburger Straße 75, 8435 Wagna, als Planer, per E-Mail
5. Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 14, Wasserwirtschaftliches Planungsorgan, Wartingergasse 43, 8010 Graz, per E-Mail
6. Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 14, Verwalter des öffentlichen Wassergutes, Wartingergasse 43, 8010 Graz, per E-Mail
7. Arbeiterfischereiverein Graz, Vinzenz-Muchitsch-Straße 24, 8020 Graz, per E-Mail

Die Bezirkshauptfrau i.V.

Mag. Heike Braunegger
(elektronisch gefertigt)

Das Land Steiermark	**Unterzeichner**	Land Steiermark
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-03T13:22:27+02:00
Prüfinformation	Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter https://as.stmk.gv.at	

034663

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT LEIBNITZ

Das Land Steiermark

➔ **Anlagenreferat**

Wasserrecht

Bearbeiter: ORR Dr. Peheim
Tel.: 03452/82911-210
Fax: 03452/82911-304
E-Mail: bhlb@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
Eing.: 12. Feb. 2014

GZ: 3.0-134/2011

Leibnitz, am 11.02.2014

Ggst.: Sägewerk Resch, Hr. Hermann Resch,
8505 St. Nikolai i. S. Oberjahring 23,
Holzlagerung in der KG Oberjahring -
wasserrechtliche Überprüfung

BESCHEID

Spruch

Gemäß den §§ 98 und 121 Abs. 1 des Wasserrechtsgesetzes 1959, BGBl. Nr. 215, in der Fassung BGBl. I/123/2006, wird aufgrund des Verhandlungsergebnisses vom 06.02.2014 festgestellt, dass die Anlage projektsgemäß errichtet und den Auflagen des Bewilligungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 04.12.2012, GZ.: 3.0-134/2011, vollinhaltlich entsprochen wurde.

Kosten

Gemäß den §§ 76 - 78 AVG. 1991, BGBl. Nr. 51, hat Hermann Resch nachstehend bemessene Verfahrenskosten zu tragen:

1. an Verwaltungsabgabe für diesen wasserrechtlichen Bescheid nach TP A 1 der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983, BGBl. Nr. 24, i.d.F. BGBl. II/5/2008, € 6,50

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

2. an Kommissionsgebühren für eine 1/2-stündige Amtshandlung von 2 Amtsorganen der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz für die Verhandlung vom 06.02.2014 nach der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013, LGBl. Nr. 123, € 35,80

zusammen: € 42,30

welcher Betrag binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage des Eintrittes der Rechtskraft dieses Bescheides, mit dem beiliegenden Erlagschein an die Bezirkshauptmannschaft Leibnitz einzuzahlen ist.

Begründung

A) Sachverhaltsdarstellung:

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 04.12.2012, GZ.: 3.0-134/2011, wurde dem Sägewerk Resch, Herrn Hermann Resch, 8505 St. Nikolai i. S., Oberjahring 23, die wasserrechtliche Bewilligung für die Lagerung von Holz auf Grundstück Nr. 208 und 209, KG Oberjahring, im Hochwasserabflussgebiet HQ_{30} des Muggenaubaches, erteilt.

Am 17.12.2013 hat Herr Hermann Resch die Fertigstellungsanzeige erstattet.

Aufgrund der hierüber am 06.02.2014 durchgeführten örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung wird unter Verweis auf die Fertigstellungsmeldung vom 14.12.2013 und die damit vorgelegten Lichtbilder eine Besichtigung der fertiggestellten Lagerfläche einschließlich der Konstruktionen für die Lagerung der Bretterstapel durchgeführt.

Daran anschließend erstattet der wasserbautechnische Amtssachverständige

Befund und Gutachten

wie folgt:

Beim heutigen Ortsaugenschein konnten die Konstruktionen besichtigt werden. Diese setzen sich aus den ursprünglichen Betonsockeln und den Holzträgern zusammen. Diese wurden auf Baumrundlinge aufgesetzt und mit einem Stahlband miteinander verbunden. Die Konstruktion scheint so schwer zu sein, dass im Falle eines Hochwassers ein Abschwemmen nicht wahrscheinlich ist. Die Höhe dürfte augenscheinlich auch eingehalten sein.

Somit kann aus wasserbautechnischer Sicht die Übereinstimmung mit dem Bescheid vom 04.12.2012 festgestellt werden.

Die geforderten Ausführungspläne sind mittels Lichtbild ausreichend genau nachgewiesen.

B) Rechtliche Beurteilung und Beweiswürdigung:

Die vorstehende Entscheidung gründet sich auf das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung vom 06.02.2014 und auf die im Spruch bezogenen Gesetzesstellen.

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

Die Entscheidung über die Kosten ist eine Folge der Sachentscheidung, gründet sich ebenfalls auf die bezogenen Gesetzesstellen und erfolgte die Vorschreibung tarifgemäß.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen.
Sie haben auch die Möglichkeit, die Beschwerde über das Internet mit Hilfe eines Web-Formulars einzubringen (https://egov.stmk.gv.at/rmbe). Bitte beachten Sie: Dies ist derzeit die einzige Form, mit der Sie eine beweiskräftige Zustellbestätigung erhalten.
Weitere technische Einbringungsmöglichkeiten für die Beschwerde (z.B. Telefax, E-Mail) können Sie dem Briefkopf entnehmen. Der Absender trägt dabei die mit diesen Übermittlungsarten verbundenen Risken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).
Bitte beachten Sie, dass für elektronische Anbringen die technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen im Internet kundgemacht sind: http://egov.stmk.gv.at/tvob
Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die belangte Behörde zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde zu enthalten:

- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und
- die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.
Für die Beschwerde ist eine Gebühr von € 14,30, für Beilagen zum Antrag je € 3,90 pro Bogen, maximal aber € 21,80 pro Beilage zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die abschließende Erledigung über die Beschwerde zugestellt wird.

Hinweis:
Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen. Bitte beachten Sie, dass Sie, falls die Behörde von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung absieht, auf Ihr Recht auf Durchführung einer Verhandlung verzichten, wenn Sie in der Beschwerde keinen solchen Antrag stellen.

Ergeht an:

1. Sägewerk Resch, Hr. Hermann Resch, 8505 St. Nikolai i. S., Oberjahring 23,
   unter Anschluss eines Erlagscheines mit dem Ersuchen, die vorgeschriebenen Kosten, zuzüglich einer Bundesabgabe in der Höhe von € 28,60 (je € 14,30 für die Fertigstellungsmeldung vom 17.12.2013 und für die Verhandlungsschrift vom 06.02.2014), zusammen ***€ 70,90*** *zur Einzahlung zu bringen.*

2. die Marktgemeinde St. Nikolai i. S., per E-Mail;

3. die Baubezirksleitung Südweststeiermark, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, 8435 Wagna, Marburgerstraße 75, per E-Mail;

4. das Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 14, als wasserwirtschaftliches Planungsorgan, 8010 Graz, Stempfergasse 7, per E-Mail;

Der Bezirkshauptmann
i.V.:
ORR Dr. Peheim eh.

F.d.R.d.A.:
Maria Hierzer

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

034529

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT LEIBNITZ

Das Land Steiermark

➔ **Anlagenreferat**

Wasserrecht

Bearbeiter: ORR Dr. Peheim
Tel.: 03452/82911-210
Fax: 03452/82911-304
E-Mail: bhlb@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
Eing.: 22. Jan. 2014

GZ: 3.0-134/2011

Leibnitz, am 21.01.2014

Ggst.: Sägewerk Resch, z. H. Hr. Hermann Resch,
8505 St. Nikolai i. S., Oberjahring 23,
Holzlagerung in der KG Oberjahring –
wasserrechtliche Überprüfung

Kundmachung

Mit der Eingabe vom 17.12.203 hat Herr Hermann Resch, Oberjahring 23, 8505 St. Nikolai i.S., die Bauvollendung der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 04.12.2012, GZ.: w.o., wasserrechtlich bewilligten Errichtung der Anlage für die Lagerung von Holz auf Grundstück Nr. 208 und 209, KG Oberjahring, im Hochwasserabflussgebiet HQ_{30} des Muggenaubaches, angezeigt.

Hierüber wird im Sinne der §§ 40 bis 44 AVG. 1991, BGBl. Nr. 51, und der §§ 98 und 107 WRG. 1959, BGBl. Nr. 215, in der Fassung BGBl. I/123/2006, die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung für

Donnerstag, 06.02.2014
um ca. 11.15 Uhr

mit dem Zusammentritt an Ort und Stelle angeordnet.

Verhandlungsleiter ist:
Dr. Josef Peheim

wasserbautechnischer Amtssachverständiger ist:
DI Christian EHRENREICH

Zur Beachtung durch die Geladenen:

Die Parteien und sonstigen Beteiligten werden eingeladen, sofern sie etwas vorzubringen beabsichtigen, bei der Verhandlung zu erscheinen.

Ergeht an:

1. Sägewerk Resch, z.H. Hr. Hermann Resch, 8505 St. Nikolai i.S., Oberjahring 23; mit dem Hinweis, dass im Falle des Nichterscheinens die Verhandlung kostenpflichtig vertagt werden müsste;

2. die Marktgemeinde St. Nikolai/S., mit dem Ersuchen, die beigeschlossene öffentliche Bekanntmachung an der Amtstafel anzuschlagen; diese ist, versehen mit dem Anschlags- und Abnahmevermerk anlässlich der Verhandlung dem Verhandlungsleiter zu übergeben;

3. die Baubezirksleitung Südweststeiermark, Abteilung Wasser, Umwelt und Baukultur, per E-Mail;

4. das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 14, Wasserwirtschaftliches Planungsorgan, Stempfergasse 7, 8010 Graz, per E-Mail an: abteilung14@stmk.gv.at;

Der Bezirkshauptmann

i.V.:

ORR Dr. Josef Peheim eh.

F.d.R.d.A.:

Manuela Neumeister

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT LEIBNITZ

Das Land Steiermark

➔ Anlagenreferat

Wasserrecht

Bearbeiter: ORR Dr. Peheim
Tel.: 03452/82911-210
Fax: 03452/82911-304
E-Mail: bhlb@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
Eing.: 25. Juni 2013

031281

GZ: 3.0-134/2011

Leibnitz, am 24.06.2013

Ggst.: Sägewerk Resch, 8505 St. Nikolai i. S., Oberjahring 23, Holzlagerung in der KG Oberjahring – Fristverlängerung

BESCHEID

Spruch

Über Ansuchen des Herrn Hermann Resch, 8505 St. Nikolai i. S., Oberjahring 23, vom 12.06.2013 wird gemäß § 112 Abs. 2 Wasserrechtsgesetz 1959, BGBl. Nr. 215, in der Fassung BGBl. I/123/2006, die mit ha. Bescheid vom 04.12.2012, GZ.: 3.0-134/2011, per 30.06.2013 festgesetzte Bauvollendungsfrist für die Lagerung von Holz auf Grundstück Nr. 208 und 209, KG Oberjahring, im Hochwasserabflussgebiet HQ_{30} des Muggenaubaches bis zum **31.12.2013** erstreckt.

Kosten

Gemäß TP A 1 der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983, BGBl. Nr. 24, i.d.F. BGBl. II/371/2006, hat die antragstellende Partei eine Bundesverwaltungsabgabe in der Höhe von € 3,25 binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegenden Erlagscheines zur Einzahlung zu bringen.

Begründung

Gemäß § 58 (2) AVG. 1991 entfällt die Begründung, da dem Ansuchen der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen worden ist.

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann gemäß § 63 Abs. 5 AVG 1991, BGBl. Nr. 51, binnen zwei Wochen, vom Zustellungstag an gerechnet, bei der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz schriftlich, telegrafisch, mittels Telefax oder E-Mail eine Berufung eingebracht werden, die den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (GZ, Datum) und einen begründeten Antrag zu enthalten hat.
Für eine allfällige Berufung wird eine Bundesabgabe in der Höhe von € 14,30 zu gegebener Zeit vorgeschrieben werden.
Zur Einbringung mit E-Mail steht folgende Adresse zur Verfügung: bhlb@stmk.gv.at.

Ergeht an:

1. das Sägewerk Resch, Herrn Hermann Resch, 8505 St. Nikolai i. S., Oberjahring 23,
   unter Anschluss eines Erlagscheines mit dem Ersuchen, die vorgeschriebenen Kosten zuzüglich einer Bundesabgabe in der Höhe von € 14,30 (für das Fristverlängerungsansuchen vom 12.06.2013) zusammen ***€ 17,55*** *zur Einzahlung zu bringen;*

2. die Marktgemeinde St. Nikolai i. S., per E-Mail;

Der Bezirkshauptmann
i.V.:

ORR Dr. Peheim eh.

F.d.R.d.A.:
Maria Hierzer

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

31.3.11 Vwph. VfGH Beschw

E 376

EINGELANGT
21. Feb. 2011

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Das Land Steiermark

Fachabteilung 13A

➔ **Umwelt- und Anlagenrecht**

Wasser- und Schifffahrtsrecht

Bearbeiter: Fr. Mag. Hofer
Tel.: (0316) 877-2405
Fax: (0316) 877-3490
E-Mail: fa13a@stmk.gv.at

Graz, am 28. Jänner 2011

GZ: FA13A-30.40-173/2009-23

Ggst.: Marktgemeinde St. Nikolai i.S.; Errichtung eines Altstoffsammelzentrums im Hochwasserabflussbereich des Muggenaubaches sowie die Errichtung von Kompensationsmaßnahmen in der KG St. Nikolai i.S., wasserrechtliche Bewilligung – **Berufung.**

B e s c h e i d

Spruch I

Gemäß § 13 Abs.8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl.Nr. 51, i.d.F. BGBl. I Nr. 10/2004 (im Folgenden AVG), in Verbindung mit den §§ 38, 41, 99, 107 und 111 Wasserrechtsgesetz 1959 (im Folgenden WRG), BGBl. Nr. 215/1959 i.d.g.F., wird der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal in Ergänzung zum Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 26. 8. 2009, GZ.: 3.4-2/2005, die wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung des Altstoffsammelzentrums sowie des offenen Gerinnes samt Begleitmaßnahmen (Damm, Verrieselungsbecken, Sickerschacht, Verrieselungsstreifen, Räumung des bestehenden Retentionsteiches) auf Gst.Nr. 215/3, KG St. Nikolai i.S., im Hochwasserabflussbereich des unbenannten Gerinnes zum Muggenaubach nach Maßgabe des in der Begründung enthaltenen Befundes und der vorgelegten Änderungspläne der Ziviltechniker GmbH Heidinger & Schwarzl vom August 2010 bei Erfüllung nachstehender

A u f l a g e n

1.) Die Anlagen sind bescheidgemäß unter fachkundiger Aufsicht und Leitung zu errichten und zu betreiben. Die bescheidgemäße Ausführung unter Einhaltung des Standes der Technik ist durch eine fachkundige Aufsicht bestätigen zu lassen.

2.) Bei den Bauarbeiten sind die Baugeräte außerhalb der benetzten Gewässersohle aufzustellen.

3.) Baustoffe, Aushubmaterial, Baugeräte, Treibstoffe und Schmiermittel sind so zu lagern, dass keine Abschwemmungen durch Hoch- oder Niederschlagswässer erfolgen.

4.) Es dürfen nur Baugeräte eingesetzt werden, die mit biologisch abbaubaren Schmiermitteln und Hydraulikölen betrieben werden.

5.) Alle Anlagenteile (Retentionsteich, Retentionsbecken, Verrieselungszonen, Durchlass) sind regelmäßig zu warten. Nach Starkregenereignissen sind alle Anlagenteile zu überprüfen und ist bei Bedarf der projektsgemäße Zustand herzustellen.

6.) Die Fertigstellung der Anlage ist der Behörde unaufgefordert schriftlich mitzuteilen. Folgende Unterlagen sind 2-fach vorzulegen:

- Ausführungspläne
- Kataster-Lageplan mit Grundstücksverzeichnis (bei Änderungen)
- Bestätigung der Bauaufsicht

erteilt.

Als neue Bauvollendungsfrist wird der **31. Dezember 2011** vorgeschrieben. Gemäß § 27 Abs.1 lit.f WRG, BGBl.Nr. 215 i.d.g.F., wird darauf hingewiesen, dass durch Unterlassung der Inangriffnahme des Baues oder der Fertigstellung das Erlöschen des Wasserbenutzungsrechtes eintritt.

Gemäß § 55c WRG wird festgestellt, dass ein Widerspruch zum NGP nicht vorliegt.

Gemäß §§ 54 Abs.3 und 55g Abs.1 Zif.1-5 WRG wird festgestellt, dass für den Bereich der Anlage keine wasserwirtschaftliche Rahmenverfügung, kein wasserwirtschaftliches Regional- bzw. Sanierungsprogramm vorliegt.

Spruch II

Gemäß § 66 Abs.4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl.Nr. 51, i.d.F. BGBl. I Nr. 10/2004 (im Folgenden AVG), wird die Berufung von Frau Ingrid Pichler und Frau Theresia Muhry, beide wohnhaft 8505 St. Nikolai i.S. 25, vertreten durch Rechtsanwälte OEG Kortschak und Höfler, Kadagasse 15, 8430 Leibnitz, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 26.8.2009, GZ: 3.4-2/2005, hinsichtlich Spruch III und Spruch IV als

unbegründet abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 26.8.2009, berichtigt durch den Bescheid vom 2.9.2009, beide GZ: 3.4-2/2005, wurde in Spruch I der Marktgemeinde

St. Nikolai i.S. die abfallrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Altstoffsammelzentrums auf Gst.Nr. 215/3, KG St. Nikolai, erteilt. In Spruch II wurde der Konsenswerberin die naturschutzrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Altstoffsammelzentrums sowie eines offenen Gerinnes und eine Geländeabsenkung auf dem Gst.Nr. 214/3, KG St. Nikolai, erteilt. In Spruch III wurde die wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Altstoffsammelzentrums sowie eines offenen Gerinnes samt Geländeabsenkungen auf dem Gst.Nr. 215/3, KG St. Nikolai, unter Vorschreibung von Auflagen erteilt und in Spruch IV wurde der Antrag von Frau Ingrid Pichler vom 1.12.2008 auf Beseitigung einer Schüttung auf Gst.Nr. 215/3, KG St. Nikolai, und Herstellung der ursprünglichen Geländeform auf Grund der erteilten wasserrechtlichen Bewilligung abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid haben Frau Ingrid Pichler und Frau Theresia Muhry das Rechtsmittel der Berufung erhoben und wird damit dieser Bescheid vollinhaltlich bekämpft, insbesondere die darin enthaltene wasserrechtliche Bewilligung für das Altstoffsammelzentrum (im Folgenden ASZ) gemäß Spruch III und die Abweisung der Einwendung der Berufungswerberinnen in Spruch IV. In der Berufung wird im Wesentlichen zusammenfassend nachfolgendes vorgebracht:

Das gegenständliche ASZ wurde von der Konsenswerberin bereits im Jahre 2004 ohne abfall-, naturschutz- oder wasserrechtliche Bewilligung errichtet. Durch diese Errichtung sei es zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation für die Nachbarn gekommen und daher hätte im Hinblick auf die durch das Wasserrecht geschützten Rechte der Nachbarn jedenfalls eine wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung dieses Altstoffsammelzentrums nicht erteilt werden dürfen. Die erstinstanzliche Behörde habe die Bewilligungsvoraussetzungen unrichtig beurteilt bzw. der von der erstinstanzlichen Behörde als entscheidungsrelevant herangezogene Sachverhalt beruhe auf unrichtigen Annahmen. Insbesondere sei der durch die Errichtung des ASZ verloren gegangene Retentionsraum als Maßstab der geänderten Hochwasserabflussverhältnisse unrichtig berechnet worden. Dies, weil im Zuge der Errichtung des ASZ Geländeveränderungen vorgenommen worden seien, die nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Die Geländeverhältnisse vor der Errichtung des ASZ wurden nicht ordnungsgemäß vermessen und der Retentionsraumermittlung zugrundegelegt worden. Auch die Aufnahmefähigkeit des Bodens sei unrichtig beurteilt worden, da im Zuge der Errichtung des ASZ beim Bodenaustausch zur Befestigung von Asphaltflächen vorgenommen worden sei. Als Berufungsgründe wurden zusammenfassend geltend gemacht: Mangelhaftes Ermittlungsverfahren der erstinstanzlichen Behörde, unschlüssige Bescheidbegründung, unrichtige bzw. unvollständige Tatsachenfeststellungen als Ausfluss einer unrichtigen Beweiswürdigung bzw. Übernahme eines unrichtigen und unschlüssigen Befundes. Da somit das durch die erstinstanzliche Behörde zur Bewilligung gelangte Projekt für die Unterliegergrundstücke der Berufungswerberinnen ein Risiko im Hochwasserfall nach HQ 5 bedeute, was sich auch aus den geänderten Projektsunterlagen ergäbe, könne dies naturgemäß nur zu einer Verschlechterung zur vorherigen Situation führen. Da die erstinstanzliche Behörde es sohin unterlassen habe, den maßgeblichen Sachverhalt zu ermitteln, werde daher beantragt, die Berufungsbehörde möge den erstinstanzlichen Bescheid beheben bzw. in eventu die Sache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an die erste Instanz zurückzuverweisen.

Verfahrensgang:

Im Zuge des Berufungsverfahrens zur gegenständlichen wasserrechtlichen Bewilligung für die Errichtung des ASZ sowie eines offenen Gerinnes auf dem Gst.Nr. 215/3, KG St. Nikolai, durch die Marktgemeinde St. Nikolai i.S. wurde mit Eingabe vom 4.8.2010 der ha. Behörde ein

von der ZT Heidinger & Schwarzl GmbH erstelltes Projekt vorgelegt, welches das bisher vorliegende dahingehend konkretisiert, dass keine Verschlechterungen des bestehenden Hochwasserabflussgeschehens durch die getroffenen Maßnahmen eintreten. Diese Konkretisierungen umfassen nunmehr sämtliche Maßnahmen, die verwirklicht werden sollen und wird damit auf das Vorbringen in der Berufung zur Gänze inhaltlich eingegangen. Inhaltlich richtet sich die Berufung wie bereits oben ausgeführt dagegen, dass von den Berufungswerberinnen durch die gegenständlichen Maßnahmen eine Verschlechterung der Hochwasserabflusssituation für ihre Grundstücke befürchtet wurde.

Zum Zwecke der ergänzenden Sachverhaltsermittlung und der Durchführung einer unmittelbaren Beweisaufnahme fand am 15.3.2010 sowie am 10.11.2010 eine Berufungsverhandlung an Ort und Stelle statt. Zu Beginn der Verhandlung wurde die vorgenommene Projektsänderung bzw. –ergänzung durch den Planer, Herr Dipl.-Ing. Reinhold Heidinger, ZT Heidinger & Schwarzl, eingehend erörtert und beurteilte nach Durchführung eines Ortsaugenscheines der wasserbautechnische Amtssachverständige den nunmehr vorliegenden Sachverhalt aus technischer Sicht wie folgt:

Im vorliegenden Projekt der Heidinger & Schwarzl ZT GmbH vom 28.07.2010 werden die zu Verwirklichung vorgesehenen Maßnahmen wie folgt beschrieben:

Allgemeines

Im Zuge des Verfahrens zur Berufung von Frau Ingrid Pichler und Frau Theresia Muhry als Grundeigentümerinnen des Gst.Nr. .16 der KG St. Nikolai i.S. gegen die geplanten Maßnahmen auf dem Gst.Nr. 215/3 der KG St. Nikolai i.S. wurden die Projektanten beauftragt, das Projekt dahingehend zu adaptieren, dass ein weiterer Retentionsraum auf dem letztgenannten Grundstück bereitgestellt werden könne.

Im Zuge diverser Besprechungen mit den Berufungswerbern und den Vertretern der Antragstellerin, Marktgemeinde St. Nikolai i.S., wurden nun Maßnahmen projektiert, die gegenüber dem Zustand vor der Bebauung des Grundstückes im Hinblick auf die Retention einer aus Nordwesten ankommenden Hochwasserwelle eine wesentliche Verbesserung bedeuten. Die nunmehr im Detail geplanten Maßnahmen – insbesondere die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Einreichprojekt – sind im Folgenden dargelegt.

Wesentliche Maßnahmen und deren Konsequenz

Vergrößerung des Retentionsraumes

Durch die Vergrößerung der vorgesehenen „Feuchtflächen", wie sie durch den Aushub im Bereich der bestehenden Verrohrung und deren Entfernung sowie einer teilweisen Entfernung der bestehenden Asphaltfläche entsteht einerseits und durch eine Eindämmung dieses Bereiches mit einer Höhe der Dammkrone von durchgehend 310,8 m ü.A. wird unter Einhaltung eines geringen Freibords von 0,10 m und unter Einbeziehung des bestehenden Biotops an der Nordwestecke des Grundstückes ein Retentionsraum von nunmehr insgesamt ca. 1.700 m3 bereitgestellt. Dieses Volumen setzt sich – jeweils bei einer Füllhöhe bis 310,70 m.ü.A. – aus ca. 300 m3 Zusatzvolumen über dem Wasserspiegel des bestehenden Biotops und einem neu geschaffenen Volumen von ca. 1.400 m3 im Bereich der geplanten „Feuchtfläche", die den künftigen Bachlauf begleitet, zusammen.

Um eine definierte Überströmung des Dammes im Extremhochwasserfall zu schaffen, wird eine Überströmstrecke im Dammbereich beim Übergang vom bestehenden Biotop zum künftigen Retentionsraum geschaffen, sodass im Katastrophenfall ein breitflächiges Abströmen über die vorhandene Asphaltfläche in Richtung Süden erfolgt. So kann ein direktes Zuströmen zum Anwesen Pichler-Muhry abgemindert bzw. minimiert werden.

Bachführung

Ausgehend vom bestehenden Biotop wird nunmehr die Ableitung nicht mehr über die zu entfernende Verrohrung sondern über ein offenes Gerinne erfolgen. Dieses wird mäandrierend durch das oben angeführte Feuchtbiotop bis zur Anbindung an einen Schacht beim bestehenden Straßendurchlass DN800 geführt. Diese Einbindung erfolgt über eine Verrohrung mit einem Durchmesser von 600 mm, um eine zusätzliche Drosselung des Abflusses in den westlich beginnenden Muggenaubach zu erreichen.

Die Bachsohle wird mit Kies als Sohlsubstrat ausgebildet und – wo möglich – in tiefer liegende sickerfähige Schichten eingebunden.

Versickerungs- und Verrieselungsanlagen

Um das Oberflächenwasser von den Dachflächen des Altstoffsammelzentrums und den Fahrflächen möglichst auf dem eigenen Grundstück zu verrieseln, werden einerseits an der Westseite des Grundstückes ein Sickerschacht und ein Verrieselungsbecken so ausgebildet, dass sie in eine sickerfähige Bodenschichte eingebunden werden.

Andererseits werden an der Nordseite und an der Ostseite der bestehenden Asphaltfläche Verrieselungszonen durch die Schaffung von Kiesrigolen errichtet, die einen großen Teil der Oberflächenwässer, die auf der befestigten Fläche anfallen, aufnehmen können.

Restbereiche müssen allerdings über den bestehenden Einlaufschacht zum in der Straße verlaufenden Regenwasserkanal geleitet werden.

Wartung der Anlage

Das nunmehr geschaffene offene Gerinne ist jedenfalls weniger störungsanfällig (z.B. gegen Verklausung) als die bisher bestehende Verrohrung. Allerdings wird der Einlauf des Baches zum bestehenden Regenwasserschacht an der Ostecke des Gst.Nr. 215/3 laufend gewartet werden und der Schacht während größerer Regenereignisse und auch danach im Hinblick auf Verklausungen kontrolliert werden. Diese Aufgaben werden seitens der Marktgemeinde St. Nikolai i.S. übernommen werden.

Aus wasserbautechnischer Sicht wird das im Rahmen des Berufungsverfahrens zur Bewilligung vorgelegte Projekt wie folgt beurteilt:

Im Bewilligungsbescheid der I. Instanz wurde die wasserrechtliche Bewilligung gemäß §§ 39, 41 und 42 WRG erteilt. Auf Grund der gegebenen örtlichen Verhältnisse und der Ergebnisse der hydraulischen Berechnungen kommt das gegenständliche ASZ im 30-jährigen Hochwasserabflussbereich zu liegen. Daher ist es aus fachlicher Sicht zu prüfen, ob durch die Errichtung

des ASZ eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses eintritt und ob merkliche Auswirkungen auf fremde Rechte eintreten.

Die im Projekt vorgesehenen ergänzenden Maßnahmen (Vergrößerung des Retentionsraumes, Errichtung von Versickerungs- und Verrieselungsanlagen für Dachflächen und Oberflächenwässer von Fahrflächen) führen zur einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Einleitungen in den Muggenaubach. Weiters wurde der Retentionsraum nördlich der Gemeindestraße um ca. 1.000 m³ vergrößert und steht nunmehr ein Gesamtrückhaltevolumen von ca. 1.700 m³ zur Verfügung. Durch die vorgesehene Reduzierung des Querschnittes der Rohrleitung zum Sammelschacht hin von DN 800 auf DN 600 wird auch die hydraulische Belastung des Muggenaubaches reduziert.

Für den Fall von Extremereignissen und damit verbundenem Überschreiten des Volumens des Rückhaltebeckens ist ein gesicherter Überlauf zur befestigten Fläche des ASZ hin vorgesehen. Die in diesem Fall überströmenden Wässer gelangen über die Gemeindestraße und strömen in der Folge wie bisher in einer Geländemulde westlich des Anwesens Pichler/Muhry zum Muggenaubach hin ab.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind so ausgelegt, dass eine Retention bis zu einem HQ10 erreicht werden kann. Bisher war in diesem Bereich kein Hochwasserschutz gegeben und sind die zufließenden Hochwässer nördlich der Gemeindestraße zum Teil auf landwirtschaftlichen Flächen zurückgehalten worden. Die Höhe der Retentionswirkung kann ungefähr mit einem HQ1 angesetzt werden.

Somit kann zu den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, welche durch die Errichtung des ASZ notwendig wurden, festgestellt werden, dass diese jedenfalls als ausreichend anzusehen sind und eine Verschlechterung der Abflusssituation nicht gegeben ist. Zusätzlich kann eine Verbesserung der Hochwassersituation in diesem Bereich erzielt werden, was aber nicht bedeutet, dass der gegenständliche Bereich zukünftig außerhalb eines HQ30-Bereiches liegt.

Für das ASZ sind Objektschutzmaßnahmen vorgesehen, um eine Beeinträchtigung des ASZ bzw. eine Gefährdung von Oberflächengewässern hintan zu halten. Diese Maßnahmen wurden im Bescheid I. Instanz bereits berücksichtigt und die Höhenlage so festgelegt, dass ein Schutz bis zu einem HQ30 gegeben ist.

Als zusätzliche Verbesserung ist auch die getrennte Fassung der Niederschlagswässer im Bereich des ASZ und der Verrieselung bzw. Versickerung dieser Oberflächenwässer anzusehen. Dadurch gelangen diese Niederschlagswässer nicht mehr direkt im Vorfluter zum Abfluss.
Zum Vorbringen der Berufungswerberinnen, dass das Grundstück Nr. 215/3, KG St. Nikolai im Sausal, nicht mehr dem ursprünglichen Zustand entspricht, da dieses durch Aufschüttungen verändert wurde und damit der Hochwasserabfluss beeinträchtigt wird, wird festgehalten, dass durch die Herstellung eines Retentionsraumes auf diesem Grundstück eine Kompensation gegeben ist. Die angeführten Geländeveränderungen müssen im Zuge der Verwirklichung der Maßnahmen (Herstellung des offenen Gerinnes und des Umgebungsdammes) entfernt werden. Das genannte Grundstück wird durch die beabsichtigten Maßnahmen zum größten Teil neu gestaltet.

Zusammenfassend kann somit festgehalten, dass durch die Errichtung des ASZ und der befestigten Fahr- und Manipulationsflächen und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen

gemäß Projekt der Heidinger & Schwarzl ZT GmbH vom 28.07.2010 keine Verschlechterung des Hochwasserabflusses des unbenannten Gerinnes zum Muggenaubach hin gegeben ist und auch die Liegenschaften von Pichler Ingrid und Muhry Theresia (Grundstück Nr. 400/1 und .16, KG St. Nikolai im Sausal) nicht beeinträchtig werden. Somit bestehen aus wasserbautechnischer Sicht gegen die Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung für die Errichtung des ASZ sowie des offenen Gerinnes samt Begleitmaßnahmen (Damm, Verrieselungsbecken, Sickerschacht, Verrieselungsstreifen, Räumung des bestehenden Retentionsteiches) auf Grundstück Nr. 215/3, KG St. Nikolai im Sausal, im Hochwasserabflussbereich (HQ30) des unbenannten Gerinnes zum Muggenaubach keine Einwände, wenn vorstehende Auflagen vorgeschrieben werden.

Stellungnahme der Vertreterin des wasserwirtschaftlichen Planungsorgans (FA 19A):

Geländeveränderungen im Hochwasserabflussbereich

Das wasserwirtschaftliche Planungsorgan lehnt grundsätzlich jede Verbauung und Schüttung innerhalb des Hochwasserabflussbereiches (HQ_{30} bzw. HQ_{100}) ab, um eine Verschärfung des Hochwassergeschehens bzw. Schäden an den bestehenden, hochwassergefährdeten Bauten oder Objekten zu minimieren.

Von Seiten der wasserwirtschaftlichen Planung wird geplanten Schüttungen bzw. Geländeanhebungen im $HQ_{30,100}$ -Bereich nur in Ausnahmefällen und nur für den Schutz bestehender Objekte zugestimmt.

In diesen Zusammenhang wird allgemein auf das beschlossene Programm zur hochwassersichern Entwicklung der Siedlungsgebiete hingewiesen, wonach Hochwasserabflussgebiete des HQ_{100} von Baugebieten gemäß §23, Sondernutzungen im Freiland gemäß § 25 Abs. 2 und Neu- und Zubauten für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 25 Abs. 3 Z 1 lt. b des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes freizuhalten sind.

- Laut dem technischen Bericht bleibt der Hochwasserabfluss aufgrund der geplanten Maßnahmen ab dem HQ_{10} unverändert. Bis zum HQ_{10} kommt es aufgrund der projektierten Maßnahmen zu Verbesserungen im Hochwasserabfluss.
- Das gegenständliche Projekt sieht eine über das erforderliche Ausmaß hinausgehende Kompensation des durch dieses Projekt entfallenen Hochwasserretentionsraumes vor.
  Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der Konsenswerber die Pflege und Instandhaltung der Retentionsmaßnahmen durchzuführen hat.
  Diese Retentionsmaßnahmen sind vom Konsenswerber nach jedem Hochwasser zu überprüfen bzw. bei Bedarf sofort von Anlandungen zu räumen, damit das bewilligte Retentionsvolumen erhalten bleibt.
- Trotz der projektierten Maßnahmen werden das Areal des Abfallsammelzentrums und die angrenzenden Liegenschaften wie bisher ab dem HQ_{10} überflutet.
  Von Seiten der wasserwirtschaftlichen Planung wird gefordert, dass durch die laufende Instandhaltung der Kompensationsmaßnahmen sicher zu stellen ist, dass es dadurch zu keinen nachteiligen Veränderungen bzw. der Gefahr von negativen Auswirkungen für Anrainer, Ober- und Unterlieger im Hochwasserfall und beim Oberflächenwasserabfluss kommen kann.
- Da derzeit kein ausreichender Hochwasserschutz für dieses Gebiet vorhanden ist, sind für das Abfallsammelzentrum Objektschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese Objektschutzmaßnahmen sind auf das HQ_{30} ausgelegt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollten Objektschutzmaßnahmen grundsätzlich auf den HQ_{100} – Fall ausgelegt sein.

- Durch das gegenständliche Projekt dürfen die zukünftigen Hochwasserschutzmaßnahmen für die bestehenden hochwassergefährdeten Objekte nicht erschwert, behindert, verhindert oder unverhältnismäßig verteuert werden.
- **Der Konsenswerber wird darüber hinaus ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bewusst Maßnahmen im Hochwasserüberflutungsgebiet bzw. Ausuferungsbereich gesetzt werden. Darüber hinaus kann für die eventuell nachträglich erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen kein Anspruch auf Förderungen abgeleitet werden.**

Errichtung eines offenen Gerinnes

- Der Rückbau der nicht bewilligten Verrohrung zwischen dem bestehenden Rückhalteteich und dem bestehenden Straßendurchlass wird aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht begrüßt.
- Für die Errichtung des offenen Gerinnes bzw. der Gewässerverlegung sind die Richtlinien des naturnahen Wasserbaus einzuhalten. Außerdem ist die ingenieurbiologische Bauweise bei der Umsetzung der Maßnahmen der technischen Bauweise vorzuziehen.
- Von Seiten des Wasserwirtschaftlichen Planungsorganes wird zudem darauf hingewiesen, dass im Sinne des WRG i.d.g.F. und der Qualitätszielverordnung Ökologie sicherzustellen ist, dass sich der Wasserkörper bzw. der Gewässerzustand nicht verschlechtert und dass die Zielzustandserreichung in der gesetzlichen Frist nicht erschwert, behindert, verhindert oder unmöglich wird.

Oberflächenentwässerung

- Die anfallenden Oberflächenwässer von den Dach und den befestigten Flächen werden in Mulden verrieselt bzw. versickert.
- Bei der Verrieselung bzw. Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer ist sicherzustellen, dass die Qualitätszielverordnung „Chemie Grundwasser", Anlage 2 (betreffend Mineralöle, Kohlenwasserstoffe u. A.) eingehalten wird, die seit 29.3.2010 Bestandteil des Wasserrechtsgesetzes ist.

Von Seiten der wasserwirtschaftlichen Planung besteht bei Einhaltung der oben angeführten Punkte grundsätzlich kein Einwand gegen das gegenständliche Bauvorhaben.

Es kann somit abschließend festgehalten werden, dass durch die im Rahmen des gegenständlichen Berufungsverfahrens seitens der Konsenswerberin beantragte Abänderung des Verfahrensantrages den Forderungen der Berufungswerberin weitgehend entsprochen werden konnte, ohne jedoch öffentliche Interessen oder fremde Rechte zu beeinträchtigen.

Gemäß § 38 WRG besteht für die Errichtung von Anlagen innerhalb der Grenzen des Hochwasserabflusses fließender Gewässer sowie von Unterführungen unter Wasserläufen die wasserrechtliche Bewilligungspflicht. Schutzzweck der Bewilligungspflicht nach § 38 WRG ist die Sicherung eines möglichst ungehinderten Hochwasserabflusses und der Vermeidung zusätzlicher Hochwassergefahren oder Schäden.

Die für die Parteistellung maßgeblichen Gesichtspunkte ergeben sich aus dem Schutzweg des § 38 WRG. Demnach sind die Inhaber bestehender Rechte im Sinne des § 12 Abs.2 WRG, das sind rechtmäßig geübte Wassernutzungen, Nutzungsbefugnisse nach § 5 Abs.2 und das Grund-

eigentum Parteien, eine Verletzung ihrer Rechte kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn diese durch die Auswirkungen einer durch das bewilligte Projekt bedingten Änderung der Hochwasserabfuhr größere Nachteile im Hochwasserfall erfahren würden. Als Beurteilungsmaßstab ist ein 30-jährliches Hochwasser heranzuziehen. Die Beurteilung der Hochwassersicherheit betrifft nicht ausschließlich öffentliche Interessen, sondern eben die im Verfahren wahrzunehmenden Rechte der Eigentümer der von einer Veränderung des Hochwasserabflusses betroffenen Liegenschaften, wobei öffentliche Interessen durch eine erhebliche Beeinträchtigung des Hochwasserablaufes, Rechte der Grundeigentümer durch substantielle Einwirkungen verletzt werden.

Durch die widmungsgemäße Verwendung der Liegenschaft für das gegenständliche ASZ soll es zu keiner Beeinträchtigung der Hochwasserabflusssituation kommen und war dies im Rahmen des ha. durchgeführten Bewilligungsverfahrens nach § 38 WRG auf Basis des neu vorgelegten Ergänzungsprojektes abzuklären. Die im Projekt vorgesehenen ergänzenden Maßnahmen dienen jedenfalls als Ausgleichsmaßnahmen, um eine Beeinträchtigung der Grundstücke der Berufungswerberinnen hintanzuhalten.

Für das Auslösen der Bewilligungspflicht nach § 38 Abs.1 WRG ist der jeweilige Ist-Zustand eines Gewässers maßgeblich. Als Hochwasserabflussgebiet gilt gemäß § 38 Abs.3 WRG das bei 30-jährlichem Hochwasser überflutete Gebiet. Überflutet im Sinne des § 38 Abs.3 WRG lässt nur den Schluss zu, dass die tatsächlichen Verhältnisse maßgebend sind. Gemäß § 41 Abs.1 WRG bedürfen alle Schutz- und Regulierungsbauten in öffentlichen Gewässern vor ihrer Ausführung der wasserrechtlichen Bewilligung. Unter Schutzbauten sind alle wasserbaulichen Maßnahmen zu verstehen, deren Ausgleich schließlich ihrer hauptsächliche Aufgabe ist, das Gerinne eines Gewässers zur Abweisung seiner schädlichen Wirkungen zu beeinflussen, die Ufer zu festigen und das anliegende Gelände vor Überflutungen zu bewahren. Der Bewilligungspflicht nach § 41 WRG unterliegt daher die Errichtung des Dammes als Begleitmaßnahme im Rahmen der Errichtung des ASZ.

Gemäß § 13 Abs.8 AVG 1991, BGBl.Nr. 51 i.d.d.g.F., kann der verfahrenseinleitende Antrag in jeder Lage des Verfahrens geändert werden. Durch die Antragsänderung darf die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden. Im Hinblick auf diese Möglichkeit einer Änderung des verfahrenseinleitenden Antrages in jeder Lage des Verfahrens, also auch noch im Berufungsverfahren, ergab sich somit in diesem Verfahren auf Grund des eingereichten Änderungsprojektes die Pflicht zur Ergänzung des Ermittlungsverfahrens im Sinne des § 37 AVG 1991 und der Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung. Auf Grundlage des Ergebnisses dieser Verhandlung und des Gutachtens des wasserbautechnischen Amtssachverständigen konnte daher im Rahmen des Berufungsverfahrens der im ergänzenden erstinstanzlichen Bescheid vorgelegte Abänderungsantrag einer zusätzlichen wasserrechtlichen Bewilligung zugeführt werden. Dadurch wurde im Vorbringen der Berufungswerberin nun zur Gänze entsprochen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine weitere Berufung nicht zulässig.

Hinweis

Es besteht aber die Möglichkeit, binnen 6 Wochen ab Zustellung des Bescheides Beschwerde beim Verwaltungs- und/oder Verfassungsgerichtshof zu erheben. Diese Beschwerde muss von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Bei der Einbringung einer solchen Beschwerde ist eine Gebühr von € 220,-- zu entrichten.

Hievon werden verständigt:

1.) Frau Ingrid Pichler und Frau Theresia Muhry, 8505 St. Nikolai im Sausal 25,
vertreten durch die Kortschak und Höfler Rechtsanwälte OEG, Kadagasse 15, 8430 Leibnitz,

2.) die Marktgemeinde in 8505 St. Nikolai i.S.,
vertreten durch die Eisenberger & Herzog Rechtsanwalts GmbH, Hilmgasse 10, 8010 Graz,

3.) die Bezirkshauptmannschaft in 8430 Leibnitz,
unter Anschluss des do. Aktes samt ergänzender Projektspläne (PLS I + II),

4.) die Fachabteilung 19A, Wasserbuch, Stempfergasse 5 – 7, 8010 Graz, unter Anschluss der PLS III und IV, OZ. 10, zum Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 26. 8. 2009, GZ: 3.4 – 2/2005.

Für den Landeshauptmann:
Der Leiter der Fachabteilung:
i.V.:
Mag. H o f e r eh.

F.d.R.d.Ausf.:

007828

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT LEIBNITZ

Das Land Steiermark

➔ **Wasserrecht, Recht der Technik, land- und forstwirtschaftliche Angelegenheiten**

An die
Marktgemeinde St. Nikolai i. S.
8505 St. Nikolai i. S. 5

Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
Eing.: 27. Aug. 2009
GZ: Zuw:

Bearbeiter: ORR Dr. Peheim
Tel.: 03452/82911-210
Fax: 03452/82911-304
E-Mail: bhlb@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: 3.4-2/2005

Leibnitz, am 26. August 2009

Ggst.: Marktgemeinde St. Nikolai i. S., 8505 St. Nikolai i.S. 5,
Errichtung eines Altstoffsammelzentrums, Geländeanhebung,
Errichtung eines offenen Gerinnes und Geländeabsenkung
in der KG St. Nikolai i. S. –
abfall-, naturschutz- und wasserrechtliche Bewilligung

BESCHEID

Spruch I

Gemäß § 54 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Abfallwirtschaftsgesetz 2002, wird der Marktgemeinde St. Nikolai i. S., 8505 St. Nikolai i. S. 5, für die Errichtung eines Altstoffsammelzentrums auf dem Grundstück Nr. 215/3, KG St. Nikolai i. S., nach Maßgabe der vorgelegten Planunterlagen, die abfallrechtliche Bewilligung erteilt.

Spruch II

Gemäß § 7 Abs. 2 lit. b Steiermärkisches Naturschutzgesetz 1976, LGBl. Nr. 65 i.d.g.F., wird der Marktgemeinde St. Nikolai i. S., 8505 St. Nikolai i. S. 5, für die Errichtung eines Bauhofes und eines Altstoffsammelzentrum, sowie eines offenen Gerinnes und Geländeabsenkung auf dem Grundstück Nr. 215/3, KG St. Nikolai i. S., nach Maßgabe der vorgelegten Planunterlagen, die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt.

Spruch III

Gemäß den §§ 39, 41, 42, 98, 107, 111 und 112 des Wasserrechtsgesetzes 1959, BGBl. Nr. 215, in der Fassung BGBl. I/123/2006, wird der Marktgemeinde St. Nikolai i. S., 8505 St. Nikolai i. S. 5, für die Errichtung eines Bauhofes und Altstoffsammelzentrums, sowie eines offenen Gerinnes und einer Geländeabsenkung auf dem Grundstück Nr. 215/3, KG St. Nikolai i. S., nach Maßgabe der vorgelegten Planunterlagen, die wasserrechtliche Bewilligung bei Erfüllung bzw. Einhaltung nachstehender

Auflagen,

erteilt:

1. Die Anlage ist bescheidgemäß unter fachkundiger Aufsicht und Leitung zu errichten und zu betreiben. Die bescheidgemäße Ausführung unter Einhaltung des Standes der Technik ist durch die fachkundige Aufsicht zu bestätigen.

2. Bei den Bauarbeiten sind die Baugeräte außerhalb der benetzten Gewässersohle aufzustellen.

3. Baustoffe, Aushubmaterial, Baugeräte, Treibstoffe und Schmiermittel sind so zu lagern, dass keine Abschwemmungen durch Hoch- oder Niederschlagswässer erfolgen.

4. Es dürfen nur Baugeräte eingesetzt werden, die mit biologisch abbaubaren Schmiermitteln und Hydraulikölen betrieben werden.

5. Die abgesenkten Flächen und der Rückhalteteich sind von Anlandungen freizuhalten bzw. sind solche regelmäßig bei Erfordernis und nach Starkregenereignissen zu räumen.

6. Die Fertigstellung der Anlage ist der Behörde unaufgefordert schriftlich mitzuteilen. Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

   - Ausführungspläne (2-fach) bei geringfügigen Änderungen
   - Kataster - Lageplan mit Grundstücksverzeichnis (2-fach), bei Änderungen
   - Bestätigung der Bauaufsicht

Als Frist für die Bauvollendung der Anlage bzw. für die Erfüllung der Auflagen wird der **31.10.2009** bestimmt.

Bis zu diesem Zeitpunkt hat die Marktgemeinde St. Nikolai i. S. unaufgefordert die Bauvollendung der Anlage bzw. die Erfüllung der Auflagen schriftlich der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz anzuzeigen oder begründet um Fristverlängerung anzusuchen.

Gemäß § 54 Abs. 3 leg.cit. wird festgestellt, dass kein Widerspruch mit der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung vorliegt.

Spruch IV

Gemäß den § 138 und 98 in Verbindung mit § 39 des Wasserrechtsgesetzes 1959 Bundesgesetzblatt Nr. 215 in der Fassung BBL I/82/2003 wird der Antrag von Frau Ingrid Pichler vom 01.12.2008 auf Beseitigung einer Schüttung auf Grundstück Nr. 215/3 St. Nikolai/S. und Herstellung der ursprünglichen Geländeform auf Grund der in Spruch III erteilten wasserrechtlichen Bewilligung als unbegründet abgewiesen.

Kosten

Gemäß § 143a Wasserrechtsgesetz unterliegt die gegenständliche Amtshandlung nicht der Verpflichtung zur Entrichtung von Verwaltungsabgaben.

Gemäß dem §§ 77 AVG. 1991, BGBl. Nr. 51, hat die Marktgemeinde St. Nikolai i. S. nachstehend bemessene Verfahrenskosten zu tragen:

an Kommissionsgebühren für eine 6/2-stündige Amtshandlung von 3 Amtsorganen der Bezirks-hauptmannschaft Leibnitz für die Verhandlung vom 19.06.2008		
für eine 3/2-stündige Amtshandlung von 3 Amtsorganen der Bezirks-hauptmannschaft Leibnitz für die Verhandlung vom 19.05.2009		
nach der Landes-Kommissions-gebührenverordnung 2002, LGBl. Nr. 2,	€	294,30

welcher Betrag binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage des Eintrittes der Rechtskraft dieses Bescheides, mit dem beiliegenden Erlagschein an die Bezirkshauptmannschaft Leibnitz einzuzahlen ist.

Begründung

A) Sachverhaltsdarstellung:

Mit Schreiben vom 22.04.2005 teilte die Marktgemeinde St. Nikolai/S. der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz mit, dass Sie in den Jahren 2004 und 2005 mit fachlicher Beratung des Abfallwirtschaftsverbandes Leibnitz ein Altstoffsammelzentrum laut beigelegtem Plan auf dem Grundstück Nr. 215/3 KG St. Nikolai/S. errichtet habe, wobei nunmehr um Genehmigung dieses Altstoffsammelzentrums ersucht werde.

Das Ansuchen wurde in der Folge der Baubezirksleitung Leibnitz mit dem Ersuchen übermittelt, zur erheben, ob durch den Betrieb dieses Zentrums eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 3 AWG 2002 beschriebenen öffentlichen Interessen zu erwarten sei.

Mit Schreiben vom 27.07.2006 teilte der wasserbautechnische Amtssachverständige der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz mit, dass am 18.07.2006 eine örtliche Erhebung bzgl. der Errichtung des Altstoffsammelzentrums erfolgte. Bei dieser wurde festgestellt, dass im Zuge der Errichtung des Altstoffsammelzentrums der vom nördlichen Landschaftsbereich zum

Altstoffsammelzentrum zufließende Bach unterhalb des Grundstückes des Altstoffsammelzentrums verrohrt wurde und in eine vermutlich bereits zuvor bestehende Verrohrung unterhalb der Gemeindestraße, Grundstück Nr. 763, KG St. Nikolai i. S., im Osten des Altstoffsammelzentrums mündet.
Vor Einbindung dieses Fließgewässers in die Rohrleitung wurde ein Pufferbecken errichtet. Dies dürfte offensichtlich den Zweck einer Vergleichmäßigung bzw. Pufferung als auch der Aufnahme von Schwemmmaterialien dienen.
Aus Sicht des Unterfertigten unterliegt eine derartige Maßnahme einer wasserrechtlichen und vermutlich auch naturschutzrechtlichen Bewilligung.
Es wird daher ersucht, ein entsprechendes Ansuchen samt Technischer Beschreibung und Plandarstellung entsprechend der genannten Materiengesetze zu erstellen. Es erscheint sinnvoll, in der Folge im Zuge einer örtlichen Verhandlung im Sinne des WRG bzw. Naturschutzgesetzes auch das Bewilligungsverfahren nach dem AWG zu einem entsprechenden Ergebnis zu bringen.
Aus wasserbautechnischer Sicht wird hingewiesen, dass das Projekt über die Verrohrung des gegenständlichen Baches, insbesondere Aussagen und Berechnungen über die hydraulischen Verhältnisse im Hochwasserfalle enthalten sollte. Ebenfalls sollte eine Dimensionierung des Pufferbeckens nachvollziehbar sein.

Weiters wird ersucht, darzulegen, weshalb eine Verrohrung des Baches vorgenommen wurde und dieser nicht weiterhin als offenes Fließgewässer über die in der Natur nur als Wiesenflächen vorhandenen Teile des Grundstückes des Altstoffsammelzentrums (Grundstück Nr. 215/3, KG St. Nikolai i. S.) geführt wurde.

Dies wäre grundsätzlich im öffentlichen Interesse im Sinne eines natürlichen Gewässerlaufes.

Diese wasserbautechnische Stellungnahme wurde der Bewilligungswerberin mitgeteilt und hat die Heidinger & Schwarzl Ziviltechniker GmbH. nach umfangreichen Schriftverkehr und mehreren Vorbesprechungen mit der Wasserrechtsbehörde und dem Amtssachverständigen am 26.05.2008 namens der Marktgemeinde St. Nikolai/S. ein Einreichprojekt „Bauhof und Altstoffsammelzentrum St. Nikolai/S." mit dem Ersuchen um abfall-, naturschutz- und wasserrechtliche Bewilligung vorgelegt.

Über dieses Vorhaben wurde für den 19.06.2008 die örtliche Verhandlung anberaumt, in welcher vom Vertreter des Projektanten das Vorhaben, welches zu einem wesentlichen Teil, nämlich insbesondere das Altstoffsammelzentrum bereits errichtet ist, vorgestellt.

Im Anschluss an die Vorstellung des Vorhabens steht der Projektant für die Anfragen der Sachverständigen, des Verhandlungsleiters und der Wasserwirtschaftlichen Planung zur Verfügung.

Daran anschließend wird vom Verhandlungsleiter festgehalten, dass hinsichtlich der abfallrechtlichen Bewilligung des Abfallsammelzentrums noch Unterlagen, nämlich eine bauplanmäßige Darstellung des Altstoffsammelzentrums insbesondere auch im Hinblick auf die Höhen der einzelnen Gebäudeteile sowie eine Aufstellung der jeweils maximal zu lagernden Abfälle beizubringen ist.

Daran anschließend wird eine Besichtigung des Projektsbereiches durchgeführt.

Im Zuge dieser Besichtigung erhebt Frau Ingrid Pichler in ihrem und im Namen von Frau Theresia Muhry eine Einwendung dahingehend, dass sie befürchte, dass durch die Ableitung des ankommenden Oberflächenwassers durch eine Rohrleitung DN 1200 im Unterschied zum bisher bestehenden Abflussverhalten eine wesentliche Verschlechterung der

Hochwassersituation für ihre landwirtschaftlichen Grundstücke eintreten werden, da der Muggenaubach an ihrer Grundgrenze nach ihrer Meinung diese Wassermengen über die gesamte Länge nicht fassen könne. Das Projekt enthalte eine Geländeaufnahme mit Bemessung nur bis etwa auf die Höhe der südlichen Gebäudegrenze, im weiteren Verlauf sei jedoch der Muggenaubach nach ihrer Darstellung nicht so aufnahmefähig wie im beschriebenen Bereich.

Daran anschließend erstattet der naturschutzfachliche Amtssachverständige

Befund und Gutachten

wie folgt:

Gegenständlicher Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 35 und ebenso im Naturpark Südsteirisches Weinland. Demnach ist zu prüfen, ob durch diese Maßnahmen negative Auswirkungen auf den Landschaftscharakter bzw. auf das ökologische Gleichgewicht der Natur zu erwarten sind. Die vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen wurden nach den Grundsätzen des naturnahen Wasserbaus geplant, es wurde darauf geachtet, Durchlaufstrecken (Verrohrungen) möglichst durch ein offenes Gerinne zu ersetzen. Aufgrund der Situierung des nördlichen Gebäudes, des geplanten Bauhofes wird ein überbauter Plattendurchlass Länge ca. 21 m erforderlich. Davon werden die ersten 5 m mit einem Gitterrost abgedeckt. Ein weiterer Durchlass mit einer Gesamtlänge von ca. 30 m kommt im Bereich der Querung der Gemeindestraße zur Anwendung. Die Linienführung wurde aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit so gewählt. Beide oben genannten Durchlässe haben eine natürliche Sohle, das heißt die Bauwerke wurden gegenüber der Sohle um ca. 30 cm abgesenkt. Die Sohlstruktur wird durch Ausbildung einer Niederwasserrinne mit Kies 0/32 und den Einbau von Gegenschwellen hergestellt. Die offenen Gerinne werden mit variablen Böschungsneigungen 1:2 bis 1:1 gestaltet. Die Sohlstrukturierung einschließlich Niederwasserrinne mit Kies 0/32 hergestellt. Die Gerinne sowie das Rückhaltebecken im Nebenschluss werden humusiert und begrünt an den Böschungsoberkanten sind Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen vorgesehen. Im Bereich des Rückhalteteiches sind Tiefenbereiche geplant sowie Flachwasserzonen die mit diversen Pflanzen bepflanzt werden. Von Seiten des Naturschutzes wird darauf hingewiesen, dass diese Tiefenzonen mindestens 1 m betragen sollten, um ein Ausfrieren zu verhindern. Zusammenfassend wird festgehalten, dass durch diese Maßnahmen die bereits vorhandene Rohrleitung DN 300 teilweise durch ein offenes Gerinne ersetzt wird. Im Sinne des § 2 Stmk. Naturschutzgesetz sind somit keine negativen Auswirkungen auf das ökologische Gleichgewicht in der Natur zu erwarten. Ebenso wird sich das Landschaftsbild, der Landschaftscharakter erwartungsgemäß nicht verschlechtern. Somit kann von Seiten des Naturschutzes einer Bewilligung zugestimmt werden.

In der Folge wird seitens der Vertreterin der wasserwirtschaftlichen Planung nachstehende Stellungnahme abgegeben:

Das wasserwirtschaftliche Planungsorgan lehnt grundsätzlich jede Verbauung und Schüttung innerhalb des Hochwasserabflussbereiches (HQ 30 bzw. HQ 100) ab, um eine Verschärfung des Hochwassergeschehens bzw. Schäden an den bestehenden, hochwassergefährdeten Bauten oder Objekten zu minimieren. Von Seiten der wasserwirtschaftlichen Planung wird geplanten Schüttungen bzw. Geländeanhebungen im HQ-30, HQ-100 Bereich nur in Ausnahmefällen und nur für den Schutz bestehender Objekte zugestimmt. In diesem Fall handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen um durch die Hochwasserfreistellung eines Grundstückes eine zukünftige Bebauung zu ermöglichen. Der maximal erreichbare Hochwasserschutz des Projektes (Anhebung, Rückhaltebecken und Objektschutz) ist auf ein HQ_5 bis HQ_{10} Ereignis projektiert. Dies kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht aufgrund der geplanten Gebäude bzw. ihrer Nutzung (Altstoffsammelzentrum und Bauhof) als nicht ausreichend erachtet werden. Das verbleibende Restrisiko ist bei diesem Projekt im

Hochwasserfall extrem hoch. Das gegenständliche Projekt sieht nur die Kompensation des entfallenen Hochwasserretentionsraumes vor. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen das die laufende Pflege, Instandhaltung, sowie die laufende erforderlichen Räumungen von Anlandungen bzw. des Bewuchses auf den Kompensationsflächen vom Konsenswerber durchzuführen sind.

Der Konsenswerber wird darüber hinaus ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bewusst Maßnahmen im Hochwasserüberflutungsgebiet bzw. Ausuferungsbereich gesetzt werden. Darüber hinaus kann für die eventuell nachträglich erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen kein Anspruch auf Förderung abgeleitet werden.

Für die Gewässerverlegung sind die Richtlinien des naturnahen Wasserbaus einzuhalten. Außerdem sind ingenieurbiologische Maßnahmen technischen Maßnahmen vorzuziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Wasserrechtsgesetz § 30a die Oberflächenwässer derart zu schützen, verbessern oder zu sanieren sind, dass der Zielzustand bis 2015 erreicht wird.

Durch Verrohrungen fällt im unmittelbaren Überdeckungsbereich die natürliche Entwässerungsfunktion weg. Dies kann aber in diesem Projekt vernachlässigt werden, da die Verrohrung auf die minimale Länge beschränkt wird.

Bei der geplanten Verrohrung besteht im Einlaufbereich so wie bei allen Verrohrungen meist Verklausungsgefahr und ist in Folge mit Rückstau und eventuell Überflutungen zu rechnen. Durch diesen nachteiligen Fall darf es zu keinen erheblichen Veränderungen des Hochwasserabflusses bzw. zu einer Gefahr der Verschlechterung für Anrainer und Unterlieger kommen.

Ebenso kann es durch die Verrohrung zu einer Erhöhung der Fließgeschwindigkeit kommen, die jedoch in der anschließenden freien Gewässerstrecke wahrscheinlich wieder gebremst wird. Dies ist im Projekt sicherzustellen. Eine Verrohrung stellt immer eine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers da. Denn durch die Verrohrung wird das Gewässer als Kontinuum aus ökologischer Sicht unterbrochen.

Betreffend der geplanten Oberflächenentwässerung wird angemerkt, dass eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erst nach ausreichender Retention erfolgen darf. Insbesondere da der betroffene Vorfluter nur sehr kleine Hochwässer schadlos ableiten kann.

Das wasserwirtschaftliche Planungsorgan stimmt dem gegenständlichen Bauvorhaben aufgrund der oben angeführten Punkte grundsätzlich nicht zu.

In der Folge erstattet der wasserbautechnische Amtssachverständige

Befund und Gutachten

wie folgt:

Mit Eingabe vom 26.05.2008 hat die Heidinger & Schwarzl ZT GmbH, 8430 Leibnitz, namens der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal um abfall- und wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Altstoffsammelzentrums sowie einen Bodenaustausch und Geländeanhebung und Errichtung von Gebäuden zu Bauhofzwecken auf dem Grundstück Nr. 215/3, der KG St. Nikolai, angesucht.

Zusätzlich sind im Projekt Maßnahmen auf Grundstück Nr. 215/1 (Errichtung eines Rückhalteraumes im Nebenschluss) vorgesehen, sowie die Adaptierung der bestehenden Gewässerquerung der Gemeindestrasse Grundstück Nr. 736, KG St. Nikolai i. S., im Bereich des östlichsten Grundstückteiles des Grundstückes Nr. 215/3, KG St. Nikolai i. S.

So wurde von einem befugten und beeideten Zivilingenieur ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet, welches die Maßnahmen wie folgt beschreibt.

1. KONSENSWERBER

Antragsteller für die Errichtung:
Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
Orts- und Infrastruktur KEG
8505 St. Nikolai im Sausal 5

Antragsteller für den Betrieb:
Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
8505 St. Nikolai im Sausal 5

2. KONSENSANTRAG

Wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligung für das Altstoffsammelzentrum und den Bauhof St. Nikolai im Sausal.

Abfallrechtliche Bewilligung für das Altstoffsammelzentrum St. Nikolai im Sausal.

Maßnahmen:

- Errichtung und Betrieb eines Altstoffsammelzentrums
- Errichtung und Betrieb eines Bauhofes
- Rückhaltemaßnahme 1: Rückhalteteich
- Rückhaltemaßnahme 2: Rückhaltebecken im Nebenschluss
- Linearmaßnahmen am Muggenaubach auf einer Länge von ca. 250 m im Bereich des Altstoffsammelzentrums und Bauhofes
- Objektschutzmaßnahmen

3. ALLGEMEINES

3.1 Ortsangabe

Politischer Bezirk: Leibnitz
Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
Katastralgemeinde: St. Nikolai im Sausal
Ortsteil: Muggenau

Gewässer:
Zubringer zum Muggenaubach; Muggenaubach; Sulm, Mur

3.2 Veranlassung und Zweck der Maßnahmen

Im Jahr 2004 wurde das Altstoffsammelzentrum (ASZ) St. Nikolai im Sausal errichtet (1. Bauphase). Die begleitenden wasserbaulichen Maßnahmen (Verrohrung DN300, Rückhalteteich) wurden in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Leibnitz unter der Voraussetzung gesetzt, dass sich das Grundstück nicht im Hochwasserabflussgebiet befindet und dass es sich beim Gerinne um einen nur zeitweise wasserführenden Entwässerungsgraben handelt.

Laut aktuellem hydrologischen Gutachten vom 12.10.2007 liegt das ASZ-Gelände jedoch im (30-jährlichen) Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach. Folglich sind zusätzliche wasserbauliche Maßnahmen notwendig, um zumindest einen teilweisen Hochwasserschutz (**Schutzgrad zwischen HQ_5 und HQ_{10}**) für das Altstoffsammelzentrum zu erreichen.

Nun soll das Areal um einen Bauhof erweitert werden (2. Bauphase).

4. GRUNDLAGEN

4.1 Vermessung

Vom Büro Heidinger & Schwarzl ZT GmbH wurden im Rahmen der gegenständlichen Projektierung Vermessungen durchgeführt.

4.2 Hochbauplanung „Erweiterung Bauhof"

Die Hochbauplanung des Bauhofes erfolgt durch das Architekturbüro Stoisser, Augasse 9, 8430 Leibnitz, aufbauend auf das gegenständliche Projekt.

4.3 Hydrogeologische Beurteilung

Zur Ermittlung des Grundwasserstandes beim vorgesehenen Rückhaltebeckenstandort auf dem Grundstück 215/1 (westlich des Zubringers zum Muggenaubach) wurden am 17.04.2008 drei Bodenschürfe durchgeführt.

Schurf 1 (ca. 10 m bachauf Rückhalteteich; mittig auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück) :

0 – 0,3 m	Oberboden
0,3 – 1,3 m	Lehm, braun
1,3 m – 2,0 m (Endtiefe)	Lehm, grau
unter 1,6 m	Zutritt von Wasser in die Schürfe

Schurf 2 (ca. 30 m bachauf Rückhalteteich; mittig auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück) :

0 – 0,4 m	Oberboden
0,4 – 1,3 m	Lehm, braun
1,3 m – 2,0 m (Endtiefe)	Lehm, grau
unter 1,4 m	Zutritt von Wasser in die Schürfe

Schurf 3 (ca. 50 m bachauf Rückhalteteich; mittig auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück) :

0 – 0,4 m	Oberboden
0,4 – 1,4 m	Lehm, braun
1,4 m – 2,0 m (Endtiefe)	Lehm, grau
unter 1,5 m	Zutritt von Wasser in die Schürfe

Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurde die Beckensohle festgelegt, sodass sie über der Höhenlage des Wasserzutritts liegt. Die Beckentiefe wurde mit durchschnittlich 1 m festgelegt.

4.4 Grundlagendaten Altstoffsammelzentrum

Die Grundlagendaten für den Betrieb des ASZ wurden von der Gemeinde beigestellt und liegen als Anhang C bei.

5. HYDROGRAPHISCHE DATEN

Der aus Norden kommende Zubringer zum Muggenaubach ist charakterisiert durch eine periodische Wasserführung (i. d. Regel nach Niederschlagsereignissen). Zeitweise trocknet das Gerinne gänzlich aus.

Von der Fachabteilung 19A - Referat Hydrographie des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden für diesen Zubringerbach für das Profil beim ASZ folgende Hochwasserabflusswerte errechnet (Hydrologisches Gutachten GZ: FA19A18Mu-2007/25 vom 12.10.2007, s. Anhang B):

Hochwasserwerte lt. Hydrologischem Gutachten der FA19A:

Zubringer zum Muggenaubach, Profil ASZ	
Hochwasserereignis	**Abfluss**
MQ	0,005 m³/s
HQ_1	1 m³/s
HQ_5	2,7 m³/s
HQ_{10}	4 m³/s
HQ_{30}	6 m³/s
HQ_{100}	9 m³/s

Dazu hat eine Begehung vor Ort stattgefunden. Es hat sich herausgestellt, dass das Gesamteinzugsgebiet von 0,86 km² lt. hydrologischem Gutachten morphologisch gesehen durch die (erhöhte) Landesstraße L634 geteilt ist (s. ÖK-Ausschnitt in der Beilage 2 Berechnungen). In Abstimmung mit der Hydrographie (Telefonat vom 28.02.2008) wurden diese Hochwasserwerte für das Profil ASZ überarbeitet, d.h. den natürlichen Verhältnissen vor Ort angepasst.

Das Haupteinzugsgebiet (EZG 1, Fläche ca. 0,49 km²) wird direkt über das Profil ASZ entwässert.

Das obere 2. Teileinzugsgebiet (EZG 2, Fläche ca. 0,21 km²) ist vom unteren Haupteinzugsgebiet durch die Landesstraße abgetrennt und durch einen Durchlass in der Landesstraße ca. bei Straßen- km 0,350 verbunden. Dadurch kommt es zu einem gedrosselten Abfluss in Richtung Haupteinzugsgebiet.

Das untere 3. Teileinzugsgebiet (Fläche ca. 0,16 km^2) ist ebenso von der Landesstraße abgetrennt, mündet aber erst unterhalb des Profils ASZ in die bestehende Verrohrung DN300 entlang der Gemeindestraße (Muggenau- Grötschweg). Folglich trägt dieses Teileinzugsgebiet nicht zum Abfluss bei genanntem Profil bei.

Die überarbeiteten Hochwasserwerte sind wie folgt (Ermittlung s. Beilage 2 Berechnungen):

Zubringer zum Muggenaubach, Profil ASZ aktuelle Hochwasserwerte	
Hochwasserereignis	**Abfluss**
MQ	0,005 m^3/s
HQ_1	0,9 m^3/s
HQ_5	2,1 m^3/s
HQ_{10}	3,1 m^3/s
HQ_{30}	4,5 m^3/s
HQ_{100}	6,6 m^3/s

6. URZUSTAND (ZUSTAND VOR ERRICHTUNG ASZ)

Das Urgelände, auf dem das Altstoffsammelzentrum errichtet wurde, war als sumpfig zu bezeichnen. Es war kein ausgeprägtes Gerinne vorhanden, sondern lediglich ein Entwässerungsgraben mit periodischer Wasserführung (i. d. Regel nach Niederschlagsereignissen; trocknete zeitweise aus).

Die Abfuhrkapazität des Grabens lag in der Größenordnung des derzeitigen Gerinnes bachauf dem ASZ (ca. 0,4 m^3/s; siehe Beilage 2 Berechnungen). In weiterer Folge floss das Wasser durch den bereits ursprünglich bestehenden Durchlass DN800 (Abfuhrkapazität ca. 1,1 m^3/s; siehe Beilage 2 Berechnungen) durch die Gemeindestraße in das Muggenaubachgerinne (Abfuhrkapazität ca. 3,8 m^3/s; s. Beilage Berechnungen). Entlang der Gemeindestraße bestand vormals ein Entwässerungsgraben, wo Niederschlagswässer vom Einzugsgebiet 3 ankamen und folglich im Muggenaubach abgeflossen sind.

Lt. den aktuellen Hochwasserwerten (s. Pkt. 5) befand sich das Grundstück vor der Errichtung des ASZ großteils im Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach (HQ_{100} als auch HQ_{30}). Der Hochwasserabfluss (HQ_{30}, HQ_{100}) erfolgte über das ASZ-Grundstück, weiters über die Gemeindestraße und dann über die angrenzenden Grundstücke wieder zurück in den Muggenaubach.

7. PROJEKT

Das Gesamtprojekt besteht aus den zwei Bauphasen, die im Folgenden beschrieben werden. Die hydrologischen und hydraulischen Berechnungen können der Beilage 2 Berechnungen entnommen werden.

Die Bach- Kilometrierung wurde lokal festgelegt. Den Ausgangspunkt bildet die Mündung des Durchlasses (zuk. DN1200) durch die Gemeindestraße (Muggenau-Grötschweg).

7.1 Bauphase 1

Die erste Bauphase ist bereits abgeschlossen. Im Jahr 2004 wurde das Altstoffsammelzentrum (ASZ) errichtet. Dieses besteht aus einem geschlossenen Gebäude und mittels Flugdach überdachten Stahlbetonboxen.

Im Rahmen der Errichtung des ASZ wurde aufgrund des anstehenden weichen, lehmigen Untergrunds ein partieller Bodenaustausch durchgeführt, wobei das Urgelände auf dem Areal um durchschnittlich 0,2 m angehoben wurde. Die Hoffläche wurde, auch im Hinblick auf die Bauhoferweiterung, großflächig asphaltiert (Fläche ca. 1.200 m^2).

An der Nordseite des Grundstücks wurde ein Rückhalteteich (Biotop) mit einem Speichervolumen von ca. 300 m^3 geschaffen, wo der Oberflächenabfluss vom oberen Einzugsgebiet (Zubringer zum Muggenaubach) gepuffert wird. Der Teich ist dzt. offensichtlich stark verlandet (Wassertiefen von ca. 0,1 m bis 0,3 m). Ökologisch gesehen ist der Teich in einem schlechten Zustand, u.a. ohne jeglichem Bewuchs.

Der Entwässerungsgraben durch das ASZ wurde durch eine Verrohrung DN300 (Abfuhrkapatzität ca. 0,1 m^3/s; s. Beilage 2 Berechnungen) ersetzt. Diese Verrohrung führt vom Rückhalteteich auf einer Länge von ca. 80 m in den bereits ursprünglich bestehenden Durchlass DN800 durch die Gemeindestraße und dann weiter in das Muggenaubachgerinne.

Weiters wurde der Entwässerungsgraben südlich des ASZ entlang der Gemeindestraße durch eine Verrohrung DN300 (Abfuhrkapatzität ca. 0,06 m^3/s; s. Beilage 2 Berechnungen) ersetzt.

Die Dachflächenentwässerung erfolgt über einen Sickerschacht mit Überlauf in die Verrohrung DN 300 entlang der Straße und in weiterer Folge in den Muggenaubach.

Die Oberflächenwässer von der asphaltieren Hoffläche (Gefälle in süd-östlicher Richtung zur Gemeindestraße hin, ca. 1-2 %) fließen über den Einlaufschacht nördlich der Straße ebenso in die Verrohrung DN300.

Die bestehenden Gebäude sind an den Schmutzwasserkanal in der Gemeindestraße (DN200) angeschlossen. Die anfallenden (ev. verunreinigten) Niederschlagswässer im Bereich der Gebäude des ASZ werden über eine Rinne gesammelt und dem SW-Kanal zugeführt.

Lt. den aktuellen Hochwasserwerten (s. Pkt. 5) befindet sich das ASZ- Areal im Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach (HQ_{30}, HQ_{100}). Der Hochwasserabfluss (HQ_{30}, HQ_{100}) erfolgt über das ASZ- Grundstück, weiters über die Gemeindestraße und dann über die angrenzenden Grundstücke wieder zurück in den Muggenaubach.

7.2 Bauphase 2

Die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in Fließrichtung.

7.2.1 Gerinneverlegung inkl. Streichwehr

Das bestehende Gerinne (Gerinnebreite ca. 1,4 m; Tiefe ca. 0,5 m) bachauf des ASZ wird auf einer Länge von ca. 40 m um ca. 3 m nach Osten verlegt und ertüchtigt (inkl. Sohleintiefung um durchschnittlich 0,2 m).

Nach einem Übergangsbereich (Anschluss an den Bestand) von ca. 15 m ist eine Gerinneverlegung mit einem rechtsufrigen Streichwehr (Länge ca. 20 m; Absenkung des rechten Uferbordes um mind. 0,2 m) vorgesehen. Bei erhöhten Wasserführungen im Zubringerbach, ab einem Abfluss von ca. 0,8 m^3/s, springt das Streichwehr an (ca. 1 x jährlich) und das Rückhaltebecken wird dotiert.

Bauform „Gerinneverlegung, Streichwehr rechtsufrig" (km 0,160 bis km 0,140):
- Gerinnebreite: ca. 2,8 m
- Sohlbreite: ca. 0,5 m
- Sohlgefälle: 1,7 %
- Gerinnetiefe: 0,55 m bis zur Überströmhöhe rechtsufrig, mind. 0,75 m linksufrig
- Böschungsneigungen: ca. 2:3, Ausführung variabel
- Überströmbereich Streichwehr: Kronenbreite 1,5 m, Böschungsneigung beckenseitig 1:2 - 1:3, Sicherung Überströmbereich mit Geotextil
- Sohlstrukturierung mit Niederwasserrinne: t ca. 0,15 m; Sohlsubstrat Kies 0/32
- Abfuhrkapazität: ca. 0,8 m^3/s (Anspringen Streichwehr rechtsufrig, s. Beilage 2 Berechnungen)

Bauform „Gerinneverlegung" (km 0,140 bis km 0,120):
- Gerinnebreite: ca. 2,8 m
- Sohlbreite: ca. 0,5 m
- Sohlgefälle: 1,7 %
- Böschungsneigungen: 2:3 - 1:1, Ausführung variabel
- Gerinnetiefe: mind. 0,9 m
- Sohlstrukturierung mit Niederwasserrinne: t ca. 0,15 m; Sohlsubstrat Kies 0/32
- Abfuhrkapazität: ca. 2,2 m^3/s (s. Beilage 2 Berechnungen)

Die Höhenlage der Sohle an der Einmündung in den bestehenden Rückhalteteich entspricht ca. der zukünftigen Wasserspiegellage des Teiches.

7.2.2 Rückhaltebecken im Nebenschluss

Bachauf des vorhandenen Rückhalteteiches wird auf dem Gstk. Nr. 215/1 (KG St. Nikolai i. S.) ein Rückhaltebecken im Nebenschluss errichtet (s. Bauform „Rückhaltebecken Nebenschluss"; Beilage 7 Bauformen). Das Becken umfasst eine Fläche von ca. 850 m^2 mit einer Tiefe von ca. 1 m (Aushubvolumen ca. 850 m^3). Die Böschungsneigungen sind im Hinblick auf zukünftige Mäharbeiten eher flach und variabel zu gestalten (1:2 –1:3). Entlang der Sohle ist ein Gefälle von ca. 1,5 % zum Durchlass DN 300 hin (inkl. Quergefälle) vorgesehen. Im Normalfall ist das Becken trocken.

Das Rückhaltebecken wird über das vorgesehene Streichwehr bei erhöhter Wasserführung dotiert (ca. 1 x jährlich). Das Stauziel im Rückhaltebecken ist mit 310,50 müA vorgesehen. Das Becken entwässert über eine Verrohrung DN300 in den Rückhalteteich (Abfluss zwischen 0,12 m^3/s bei Vollfüllung und 0,6 m^3/s bei Überstau; Entleerungszeit ca. 0,75 Stunden). Nach Vollfüllung des Beckens (Speichervolumen ca. 500 m^3) erfolgt eine Überströmung der Überströmmulde (H= 310,50 müA, B = 8 m; Uferbordabsenkung 0,2 m) in Richtung Rückhalteteich. Der Überströmbereich wird mittels Geotextil gesichert.

Der Verrohrung DN300 wird ein Einlaufbauwerk mit einem Rechen (seitliche Führung mit U-Profilen, Rechenabstand 8 cm) vorgesetzt.

Als Zufahrt zum Rückhaltebecken vom ASZ aus ist ein Zufahrtsweg (Ausführung als Schotterrasen) entlang der westlichen Grundstücksgrenze (zu Gstk. Nr. 219, KG St. Nikolai i. S.) vorgesehen.

7.2.3 Rückhalteteich

Die Anlandungen im Teich (zuk. Fläche ca. 200 m^2, zuk. Tiefe ca. 1,3 – 1,5 m) werden geräumt (ca. 0,3 - 0,6 m). Es ist ein „Tiefwasserbereich" (Wassertiefe ca. 0,6 m) sowie ein Flachwasserbereich (Wassertiefe ca. 0,3 m; Bepflanzung mit Schilf, etc.) vorgesehen. Die Wasserspiegelhöhe im Teich beträgt dzt. mind. 309,70 müA (Einlaufhöhe DN300) und ist zukünftig mit mind. 309,54 müA (Einlaufhöhe Plattendurchlass) vorgesehen. Im Bereich des Zufahrtsweges wird der bestehende Teich zugeschüttet.

Vom Rückhalteteich strömt das Wasser bis zum Abfluss eines HQ_5 in den vorgesehen Plattendurchlass.

Im Hochwasserfall (ca. alle 5 - 10 Jahre) kann die ankommende Wassermenge (vom verlegten Gerinne und der Überströmmulde des Rückhaltebeckens) nicht mehr über den Plattendurchlass abgeführt werden und es kommt zu einer Überströmung der ASZ- Hoffläche. Die „Hochwasserentlastung" erfolgt gezielt über den Vorplatz (Platz zwischen ASZ- Verwaltungsgebäude und geplantem Bauhof; Höhenniveau 310,60 müA, Abflussbreite 7,5 m), welche von Bebauung freigehalten werden muss. Weiters ist eine HW- Entlastung westlich des Verwaltungsgebäudes vorgesehen (Höhenniveau 310,60 müA, Abflussbreite 4 m), von wo das übergetretene Wasser ebenfalls zur ASZ-Hoffläche abrinnt. Die Überströmbereiche sind mittels Geotextil zu sichern.

7.2.4 Plattendurchlass

Im Anschluss an den Rückhalteteich wird ein Plattendurchlass in Stahlbetonbauweise errichtet (Länge 21 m; Einlaufhöhe 309,54 müA). Die Linienführung entspricht in etwa der bestehenden Verrohrung DN300, welche entfernt wird. Der Durchlass verläuft parallel, in einem Abstand von 3 m, zur nördlichen Grundstücksgrenze (Gstk. Nr. 215/1).

Es ist vorgesehen, den Plattendurchlass auf den ersten 5 m mit einem Gitterrost abzudecken (aus räumungstechnischen und ökologischen Gründen). Im Anschluss daran wird der Durchlass auf einer Länge von ca. 10 m überbaut (Garagengebäude des Bauhofes). Danach mündet der Durchlass in das vorgesehene offene Gerinne. Die Stahlbetondecke des Durchlasses besteht z.T. aus Fertigteilelementen (arbeitstechnische Gründe).

Bauform „Plattendurchlass" (km 0,109 bis km 0,088):

- lichte Breite: 1,5 m
- Höhe: 1,2 m
- lichte Höhe: 0,81 m (Substratauflage: 0,39 m)
- Sohlgefälle: 0,82 %
- Sohlstrukturierung mit Niederwasserrinne: t ca. 0,15 m; Sohlsubstrat Kies 0/32 mit Gegenschwellen
- Abfuhrkapazität: ca. 2,3 m^3/s (s. Beilage 2 Berechnungen)

7.2.5 Offenes Gerinne

Auf einer Länge von ca. 57 m wird ein offenes Gerinne mit pendelnder Linienführung am Rande des ASZ-Grundstückes errichtet (durchschnittlicher Abstand zur Grundstücksgrenze 5 m). Das Gerinne wird nicht in der Tiefenlage des ASZ-Geländes errichtet, sondern zum Teil in das bestehende, ansteigende Gelände eingeschnitten.

Dazu wird auf den ersten 20 m eine Steinschlichtung (Höhe ca. 2 m, Bruchsteine ca. 1,3 t/m^2) errichtet. Danach kommt eine Abböschung zur Anwendung. Zwischen Abböschung bzw. Steinschlichtung und Gerinne ist ein Begleitstreifen mit 1,5 m Breite vorgesehen (für die Bewirtschaftung). Das zum Gerinne angrenzende Gelände ist mit einem Gefälle zum Gerinne hin (mind. 0,5 %) zu gestalten.

Bauform „Offenes Gerinne" (km 0,088 bis km 0,031):

- Gerinnebreite: ca. 4,0 m
- Sohlbreite: ca. 1,0 m
- Sohlgefälle: 0,91 %
- Böschungsneigungen: 1:2 - 1:1, Ausführung variabel
- Gerinnetiefe: mind. 1,2 m
- Sohlstrukturierung mit Niederwasserrinne: t ca. 0,15 m; Sohlsubstrat Kies 0/32
- Abfuhrkapazität: ca. 4,9 m3/s (s. Beilage 2 Berechnungen)

Bachauf der Einmündung in den Durchlass DN1200 (km 0,036) quert der Schmutzwasserkanal unterhalb der vorgesehenen Sohle. Zur Sicherung des SW-Kanals ist eine Betonummantelung auf einer Länge von ca. 8 m (Stärke ca. 0,15 m) vorgesehen.

7.2.6 Durchlass DN1200

Die Querung der Gemeindestraße erfolgt schräg (28° zur Straße) in östlicher Richtung mit einem Stahlbetondurchlass DN1200 (Länge 30,5 m) und ersetzt den bestehenden Durchlass DN800. Aufgrund des Wasserleitungsschachtes in der Gemeindestraße ist ein 15°- Knick in der Linienführung vorgesehen.

Bauform „Durchlass DN1200" (km 0,031 bis km 0,000 - Stationierungsausgangspunkt):

- Durchmesser innen: 1,2 m
- lichte Höhe: 0,85 m (Substratauflage: 0,35 m)
- Sohlgefälle: 0,82 %
- Sohlstrukturierung mit Niederwasserrinne: t ca. 0,15 m; Sohlsubstrat Kies 0/32 mit Gegenschwellen
- Abfuhrkapazität: ca. 2,2 m^3/s (s. Beilage 2 Berechnungen)

Die Höhenlage (Asphalt) der Gemeindestraße bleibt wie Bestand. Über dem Stahlbetondurchlass ist ein Frostkoffer (0,3 m – Mindestüberdeckung) und eine BTD-Schicht (0,08 m) vorgesehen. Die geplante, zukünftige Straßenverbreiterung ist nicht Gegenstand dieser Planung.

Die bestehende Wasserleitung sowie die Stromleitung sind im Bereich des Durchlasses tiefer zu legen.

Die Verrohrung DN300 entlang der Gemeindestraße ist in den Durchlass DN1200 einzubinden. Ebenso ist der Durchlass DN300 (Entwässerung von der anderen Straßenseite) im Bereich der Mündung in den Muggenaubach einzubinden.

7.2.7 Räumung Sohle

Der Muggenaubach, in den der Durchlass DN1200 einmündet, ist auf einer Länge von ca. 50 m geringfügig (von Anlandungen) zu räumen.

Bauform „Offenes Gerinne" (km 0,000 bis km –0,050):
- Gerinebreite: wie Bestand
- Sohlbreite: wie Bestand
- Sohlgefälle: 0,78 %
- Böschungsneigungen: wie Bestand
- Eintiefung: max. 0,15 m, Niederwasserrinne herstellen

7.2.8 Abbruchmaßnahmen

Die Verrohrung DN300 (Länge ca. 80 m, vom Rückhalteteich bis zum bestehenden Schacht in der Gemeindestraße), der Schacht in der Gemeindestraße sowie die Straßenquerung DN800 (Länge ca. 27 m) sind zu entfernen.

Der Maschendrahtzaun (Einfriedung des ASZ- Geländes) ist auf einer Länge von ca. 100 m zu entfernen.

7.2.9 Maßnahmen im Hofbereich

Im Hochwasserfall wird die Hoffläche überflutet (ca. alle 5 - 10 Jahre). Die max. Überflutungshöhe am Vorplatz (HW-Entlastung) beträgt bei HQ_{100} ca. 0,4 m (ca. 0,2 m bei HQ_{30}). Die Überströmungsdauer beträgt max. 0,75 Stunden. Die anfallende Wassermenge (max. 3,2 m^3/s bei HQ_{100}) fließt in süd-östlicher Richtung entlang des Gefälles der Hoffläche (1-2 %) ab. Im Innenhofbereich beträgt die max. Überflutungshöhe durchschnittlich 0,15 m. Die geschätzten HW_{100}-Anschlaglinien sind dem Lageplan (Beilage 4) zu entnehmen.

Die Eingangstüren beim Problemstoffsammelraum sowie beim Elektroschrottraum (jeweils 2 x 2 m) werden so ausgeführt, dass bei einer kurzzeitigen Überflutung kein Wasser in die Räume eindringt.

Nördlich der Gemeindestraße befindet sich an der Tiefstelle der Asphaltfläche ein Einlaufschacht, von wo das anfallende Wasser in die Verrohrung DN300 in der Gemeindestraße abfließt. Zusätzlich ist eine Entwässerungsmulde (Breite 1 m, Tiefe mind. 0,2 m) in Richtung Osten entlang des Hackgutlagers zum offenen Gerinne vorgesehen.

Extreme Hochwasserabflüsse (HQ_{30}, HQ_{100}, lt. den aktuellen hydrologischen Daten) überströmen die Gemeindestraße und fließen über die angrenzenden Grundstücke wieder zurück in den Muggenaubach.

Der bestehende Maschendrahtzaun wird im östlichen Bereich des Geländes entfernt (Länge ca. 100 m). Der Zaun wird im Nahbereich des Einfahrtstores an das Hackgutlager angeschlossen. Weiters wird der Waschplatz zum Gerinne abgegrenzt. Im Bereich der Überbauung des Plattendurchlasses wird der Zaun an den Bauhof angeschlossen. Somit ist eine vollständige Einzäunung des Geländes sichergestellt.

Im Bereich der Überströmmulde beim RHB und der Einmündung des Gerinnes in den Rückhalteteich ist der Zaun 0,2 m vom Boden abzuheben, damit der Hochwasserabfluss nicht behindert wird.

7.2.10 Bauhof

Auf dem Grundstück 215/3 (KG St. Nikolai i.S.) wird zusätzlich zum bestehenden Altstoffsammelzentrum ein Bauhof errichtet. Die Hochbauplanung erfolgt durch das Architekturbüro Stoisser aus Leibnitz.

Der Bauhof gliedert sich in 2 Gebäudekomplexe. Der nördliche Teil (ca. 210 m^2) dient als Garage, Werkstätte und Lager. Im südlichen Teil (ca. 600 m^2) sind ein Hackgutlager, Garagen, Splittboxen sowie ein Waschplatz vorgesehen.

Weiters ist eine Brückenwaage zwischen Hackgutlager und Gemeindestraße vorgesehen. Die Höhenlage der Brückenwaage wird entsprechend der Hochwassergefährdung und unter Berücksichtigung der Entwässerungsmöglichkeit in die Verrohrung DN300 in der Gemeindestraße festgelegt.

Die Dachentwässerung des nördlichen Gebäudes erfolgt in den Rückhalteteich. Im Bereich des südlichen Gebäudekomplexes erfolgt die Dachentwässerung in das offene Gerinne.

Aufgrund der Hochwassergefährdung bei extremen Ereignissen wurden die Erdgeschoßniveaus der Hochbauten so festgelegt, dass ein Hochwasserschutz gegeben ist (EG-Niveau nördliches Gebäude: 310,75 müA - mind. HQ_{20}-Schutz, südliches Gebäude 310,55 müA - HQ_{100}-Schutz).

7.2.11 Sicherungsmaßnahmen

Die Ein- und Auslaufbereiche der Durchlässe (Plattendurchlass, Durchlass DN1200) sind mit Bruchsteinen (ca. 1,3 t/m^2) zu sichern.

Die Gerinneböschungen werden humusiert und begrünt, sodass sich mittelfristig eine durchgehende Grasnarbe bildet. Die Uferböschungen sind variabel (1:2 – 1:1) geneigt, i.d.R. mit 2:3, und daher ohne Befestigung ausreichend standsicher. Die Fließgeschwindigkeiten betragen bei bordvollen Abflüssen max. 1,8 m/s (bzw. Schleppspannungen 50 N/m^2; s. Beilage 2 Berechnungen).

Die Überströmbereiche bzw. Hochwasserentlastungen sind mittels Geotextilien (Kokosmatte; Befestigung mit Steckhölzern) zu sichern, bis sich ein natürlicher Grasbewuchs ausbildet. Die auftretenden Fließgeschwindigkeiten in diesen Bereichen liegen bei max. 1 m/s (s. Beilage 2 Berechnungen).

Die folgenden Werte bzgl. der Belastbarkeit sind dem Skriptum Ingenieurbiologie (Studienjahr 2002/2003) der Universität für Bodenkultur entnommen.

Geotextilien mit Steckhölzern:
- Grenz- Schleppspannung: ca. 80 N/m^2
- Grenz- Fließgeschwindigkeit: ca. 2,2 m/s

Grassaat:
- Grenz- Schleppspannung: ca. 40 N/m^2

- Grenz- Fließgeschwindigkeit: ca. 1,8 m/s

Die Grenz-Fließgeschwindigkeiten werden nicht überschritten. Die Grenz-Schleppspannungen werden bei den offenen Gerinnen teilweise überschritten (50 N/m²; Grenzschleppspannung: 40 N/m²). Da diese Belastungen jedoch nur kurzzeitig auftreten, wird davon ausgegangen, dass die Gerinne (Gerinneböschung) ausreichend standsicher sind.

7.2.12 Aushubmaterial

Das anfallende Aushubmaterial (Bodenaushub; ca. 1.900 m^3) wird lt. Auskunft der Marktgemeinde St. Nikolai für eine Geländeanpassung in Unterjahring (Gstk. Nr. 154, KG Unterjahring; Hr. Eduard Jammernegg, Unterjahring 25, 8505 St. Nikolai i. S.; dzt. laufendes Verfahren bei der BH Leibnitz GZ: 3.0-200/08) verwendet.

7.2.13 Grob- Kostenschätzung

Die Kostenschätzung für die wasserbaulichen Maßnahmen (ohne Bauhof) erfolgte grob auf Basis des vorliegenden Projekts (s. Anhang A).

Baukosten gesamt: ca. € 128.000,-

zusätzlich: Grundstückseinlösen, Kosten für Projektierung, Bauaufsicht, BauKG etc.

8. ÖKOLOGIE

Die vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen wurden nach den Grundsätzen des naturnahen Wasserbaus geplant.

Es wurde darauf geachtet, Durchlassstrecken (Dunkelstrecken) möglichst durch ein offenes Gerinne zu ersetzen. Aufgrund der (unverschiebbaren) Situierung des nördlichen Gebäudes des geplanten Bauhofes wurde ein überbauter Plattendurchlass (Länge ca. 21 m) notwendig. Davon werden die ersten 5 m mit einem Gitterrost abgedeckt (Lichteinfall).

Ein weiterer Durchlass kommt im Bereich der Querung der Gemeindestraße zur Anwendung. Die Linienführung wurde aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit so gewählt, dass eine Gesamtlänge von 30,5 m entsteht.

Beide o.g. Durchlässe haben eine „natürliche Sohle", d.h. die Bauwerke wurden gegenüber der Sohle abgesenkt. Die Sohlstrukturierung einschließlich Niederwasserrinne erfolgt mit Kies 0/32 und entsprechende Gegenschwellen.

Die offenen Gerinne werden mit variablen Böschungsneigungen (1:2 - 1:1) gestaltet. Die Sohlstrukturierung einschließlich Niederwasserrinne erfolgt mit Kies 0/32.

Die Gerinne sowie das Rückhaltebecken im Nebenschluss werden humusiert und begrünt. An den Böschungsoberkanten sind Bepflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorgesehen (z.B. Erle, Esche, Weide, etc.)

Der Rückhalteteich wird geräumt. Neben einem tieferen Wasserbereich (ca. 0,6 m) wird ein Flachwasserbereich (ca. 0,3 m) mit diversen Pflanzen (z.B. Schilf) angelegt.

Durch die vorgesehenen Begleitmaßnahmen erfolgt insgesamt eine beträchtliche ökologische Aufwertung.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen (die vorhin genannte Geländeanhebung im Zuge einer Bodenauswechselung im Ausmaß von angeblich 0,2 m Höhe sowie die Errichtung des gegenständlichen ASZ erfolgte bereits): Die zusätzliche Errichtung von Gebäuden wie es im Projekt dargestellt ist, die Schaffung von Rückhalte- bzw. Retentionsräumen auf ASZ - Grundstück sowie oberhalb bzw. nördlich und die Ausbildung eines möglichst ebenen Gewässerverlaufes mit Anschluss an den Muggenaubach im Osten, wie dies bereits hydraulisch außer bei Hochwasserereignissen bisher erfolgt ist.

Das gegenständliche Projekt legt plausibel dar, dass die Maßnahme grundsätzlich keine Verringerung von Retentionsräumen bewirkt, da im Gegensatz dazu Retentionsräume mit deutlich höherem Volumen geschaffen werden. Dennoch ist es nicht möglich, einen Hochwasserschutz sowohl für das ASZ - Gelände als auch für die unterliegenden Liegenschaften und in der Folge die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen und zwar weder für ein HQ_{30} noch für ein HQ_{100} Ereignis.

Entsprechend den vorliegenden und den mündlich ergänzenden Projektsangaben ist durch die geschaffenen Retentionsräumen und die Ertüchtigung des vom ASZ Richtung Osten verlaufenden Zubringer Gerinnes zum Muggenaubach eine Hochwassersicherheit für das ASZ selbst bis zu einem Ereignis eines 5-jährlichen Hochwassers gegeben.

Ab dieser Ereignishöhe wird der befestigte Platz des ASZ sowie teilweise der westliche Grundstücksbereich bereits überströmt, wobei projektsgemäß die dort anfallenden Gewässer über eine Hochwassermulde auf dem ASZ – Grundstück wiederum dem neu zu schaffenden offenen Gerinne zugeführt werden.

Die bereits zuvor bestandene Gemeindestrasse bildet daher einen natürlichen Dammpunkt. Ab einem Ereignis von vermutlich ca. HQ_{10} ist jedoch weiterhin ein Überströmen der Gemeindestrasse und ein Abfließen der Hochwasserteilwelle Richtung Süd-Südost zu erwarten.

Grundsätzlich ist aus wasserbautechnischer Sicht davon auszugehen, dass somit durch die Errichtung des ASZ im dortigen Talquerschnitt des linksufrigen Zubringers zum Muggenaubach eine Veränderung eine Hochwasserwelle eintritt, geringere Ereignisse (bis etwa HQ_5) werden verringert, dass heißt, die Abflussmengen unterhalb des ASZ werden gedämpft. Bei höheren Ereignissen erfolgt ebenfalls eine Dämpfung, wo bei tatsächlich großen Hochwässern (ab etwa HQ_{30}) die Wirkung der Retentionsbecken in den Hintergrund tritt. Grundsätzlich ist durch die Ertüchtigung des Querschnittes im Osten des Grundstückes des ASZ damit zu rechnen, dass bei höheren Ereignissen ein größerer Anteil der Hochwässer direkt den Muggenaubach zugeführt werden und sich der Anteil der über die Gemeindestrasse Richtung Süd- Südost geführten Gewässer etwas verringert.

Nach übereinstimmender Aussage von Frau Pichler und dem Vertreter der Konsenswerberin ist der Muggenaubach, im Bereich der Liegenschaft Pichler nicht in der Lage größere Hochwässer aufzufangen. Dem Projekt ist im Detail nicht zu entnehmen, welche Auswirkungen sich daher für das Grundstück 400 und 400/1 (südlicher, landwirtschaftlich genutzter Bereich) ergeben, wo Frau Pichler Beeinträchtigungen fürchtet. Es erscheint zwar durchaus möglich und in gewisser Weise wahrscheinlich, dass nunmehr eine Hochwasserbeeinträchtigung eher von Muggenaubach aus vom Osten her gegeben ist und sich die Beeinflussung vom westlichen Graben her verringert. In welchem Ausmaß dies

passiert ist jedoch vorerst nicht feststellbar, da es sich augenscheinlich um ein relativ ebenes und gleicherweise (Wiese) genutztes Gelände handelt.

Demnach kann die Veränderung vorerst vom wasserbautechnischen Amtssachverständigen nicht beurteilt werden. Denkbar ist, dass unabhängig von dieser Flussumlagerung im Hochwasserfall das Abflussgeschehen in diesem landwirtschaftlichen Bereich grundsätzlich im Unterlauf aufgrund mangelnder Förderfähigkeit beeinflusst wird.

Bezüglich der bereits errichteten bzw. noch zu errichtenden Hochbauten im Bereich des ASZ ist aus wasserbautechnischer Sicht vorab festzustellen, dass eine Beurteilung hinsichtlich der Bauplatzeignung im Sinne des Stmk. Baugesetzes nicht erfolgt.

Im Sinne der Auswirkungen auf mögliche Gewässerverunreinigungen (Abschwemmungen Gewässer gefährdender Stoffe) wird festgehalten, dass jene Bereiche, wo Gewässer gefährdende Stoffe gelagert werden grundsätzlich eingehaust sind. Projeksgemäß wird noch eine entsprechende Abdichtung dieser Räumlichkeiten zu erfolgen haben, dass Hochwasser einerseits nicht eindringen und andererseits nach Abklingen nicht verunreinigte Gewässer austreten können. So wird im Zuge die Überprüfungsverhandlung noch ein entsprechendes Attest eines hiezu befugten Fachkundigen vorzulegen sein.

Nach Angabe der Konsenswerberin wird bzw. wurde die Dichtheit jener Flächen, die zur Lagerung Gewässer gefährdender Stoffe dient, im Zuge des geführten Bauvorhabens (ASZ) vorgeschrieben und überprüft.

Bezüglich der Dachgewässer ist festzuhalten, dass diese teilweise versickert werden und bei Starkniederschlagsereignissen gepuffert über bereits bestehende Rohrleitungen bzw. noch zu schaffende Pufferspeicher in Zubringer zum Muggenaubach geleitet werden. Diesbezüglich wird vom Bürgermeister mitgeteilt, dass entsprechende Auflagen im Bauverfahren vorgeschrieben werden.

Die nicht mehr als geringfügig verunreinigten Oberflächenwässer der befestigten Flächen werden über einen entsprechenden Einlaufschacht zwar ungepuffert in den Vorfluter geleitet, aufgrund der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (Retentionsraum) von insgesamt 800 m³ kompensiert.

Aus wasserbautechnischer Sicht stünden sohin gegen die Erteilung einer wasserrechtlichen Bewilligung für das geplante Vorhaben dann keine Bedenken, wenn das Abflussverhalten im Talquerschnitt des Muggenaubaches abwärts der Liegenschaft Pichler keine wesentliche Veränderung erfährt.

Seitens des Planers wird die Vertretung des Konsenswerbers bzw. Konsenswerberin zu den noch notwendigen Unterlagen festgestellt:

1. Die notwendigen Sammelgebinde bzw. Lagergrößen im Hinblick auf die Abfallstoffe werden seitens der Gemeinde im Einvernehmen mit dem Büro Heidinger & Schwarzl nachgereicht.
2. Die Baupläne für das ASZ bzw. die Ausführungspläne hiezu werden ebenfalls vom Planer nachgereicht.
3. Die Berechnungen zum Nachweis der Beeinflussung des Abflussverhaltens unterhalb der Vereinigung der Tiefenlinie westlich des Anwesen Pichler und des Muggenaues, östlich davon werden im Hinblick auf die notwendige hydraulischen Berechnungen und Vermessungen binnen ca. 2 Monaten der Wasserrechtsbehörde vorgelegt werden.

Auch für die Punkte 1. und 2. wird dieselbe Frist jedenfalls einzuhalten sein.

Zusätzlich wird festgehalten, dass insgesamt das Retentionsverhalten der durch das ASZ bzw. dem Wirtschaftshof beanspruchten Flächen jedenfalls jenen Zustand erreichen wird, wie er derzeit gegeben ist bzw. vor Errichtung der Schüttung und des ASZ gegeben war. Aus diesem Grunde ist aus Sicht der Konsenswerberin eine Verschlechterung der Situation im Hinblick, nämlich auf das Abflussverhalten, insbesondere für Hochwasserhäufigkeiten kleiner als HQ-30 nicht zu erwarten.

Für Hochwasserereignisse über eine Eintrittswahrscheinlichkeit von HQ-30 wird ein breitflächiges Abfließen über die befestigten Flächen des ASZ bzw. des Wirtschaftshofes erfolgen. Das Abflussverhalten ist ganz offensichtlich auch derzeit schon gegeben bzw. wird die Situation dahingehend auf etwas verbessert als eine Umleitung durch den natürlichen Straßengraben in Richtung Osten erfolgen wird.

Bei größeren Ereignissen wird das Abflussverhalten insgesamt, abgesehen von kleineren Retentionsreduktionen, gegenüber seinem seinerzeitigen Zustand vor Schüttung der Flächen zur Errichtung des ASZ nicht wesentlich verändert.

Seitens des Bürgermeisters der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal wird erklärt, dass eine schriftliche Stellungnahme nach Übermittlung dieser Verhandlungsschrift abgegeben werden wird.

Mit Schreiben vom 23.06.2008 legte die Heidinger & Schwarzl ZT GmbH, 8430 Leibnitz, die Projektsergänzung für die Problemstoffbehälter und die dazugehörigen Baupläne vor.

Mit Schreiben vom 19.08.2008 zog die Marktgemeinde St. Nikolai i. S. das Ansuchen um wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligung vom 26.05.2008 zurück, gab jedoch gleichzeitig bekannt, dass ein neues wasser- und naturschutzrechtliches Einreichprojekt für die Errichtung eines offenen Gerinnes auf dem Grundstück Nr. 215/3 KG St. Nikolai/S. folgen werde.

Mit Schreiben vom 26.09.2008 bekräftigte die Marktgemeinde St. Nikolai/S., dass lediglich die Ansuchen auf wasser- und naturschutzrechtliche Bewilligung zurück gezogen worden seien, das Ansuchen um abfallrechtliche Bewilligung des Altstoffsammelzentrums St. Nikolai i. S. jedoch nach wie vor aufrecht erhalten werde.

Mit Schreiben vom 01.12.2008 teilte Frau Ingrid Pichler der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz mit, dass durch die Schüttung im Bereich des Altstoffsammelzentrums St. Nikolai/S. auf Grundstück 215/3, KG St. Nikolai/S., die Gefährdung ihres Hofes bzw. ihrer angrenzenden Grundstücke durch Hochwasser massiv erhöht worden sei. Sie beantrage deshalb, die Schüttung im Bereich des Altstoffsammelzentrums wieder zu entfernen und die ursprüngliche Geländeform herzustellen.

Dieser Antrag wurde in der Folge der Marktgemeinde St. Nikolai i. S. zur Kenntnis gebracht und hat diese mit Schreiben vom 23.02.2009 und 11.03.2009 Stellungnahmen dazu abgegeben, wobei insbesondere darauf eingegangen wurde, dass die durch das Hochwasser Anfang Februar 2009 verursachten Probleme in der Folge beseitigt wurden.

Mit Schreiben vom 25.03.2009 wurde in der Folge eine weitere Stellungnahme, verfasst durch die Heidinger & Schwarzl Ziviltechniker GmbH. übermittelt, welche insbesondere auf die Standortwahl und die Hochwassersituation einging und ausführte wie folgt:

1. Raumplanerische Voraussetzungen

Bei der Standortauswahl für ein zukünftiges Altstoffsammelzentrum war eine Abstimmung mit den Vorgaben der Flächenwidmung notwendig. Daher wurde im Jahr 2001 intensiv mit dem örtlichen Raumplaner, Büro Heigl, und den Vertretern des Landes – in der Hauptsache mit Dr. Krug – ein passendes Grundstück gesucht. Soweit uns bekannt ist, waren einige Standorte etwas außerhalb des Ortskerns seitens der Gemeinde in die Diskussion eingebracht worden. Dies hätte allerdings zu einer Ausweisung im Flächenwidmungsplan als "Sondernutzung ASZ" geführt, da die in Frage kommenden Grundstücke im Freiland liegen.

Seitens der Landesstellen wurde eine solche zusätzliche Ausweisung ohne Anbindung an bestehendes Bauland abgelehnt, da zu dieser Zeit gerade eine Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes aktuell war, die eine solche Anpassung als unzulässig bezeichnete.

Somit war notwendig einen passenden Standort in Verbindung mit bestehendem Bauland und trotzdem möglichst am Ortsrand gelegen zu finden. Dies gelang im Bereich Thomann-Pototschnig-Pichler, da hier eine Baulandwidmung im Anschluss an ein bestehendes Dorfgebiet möglich war. Im Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden zahlreiche öffentliche Stellen abgefragt und es erfolgte unter anderem eine Stellungnahme der BBL Leibnitz-Wasserbau, in der eine Hochwassergefahr ausgeschlossen wurde. Die Einbindung der Nachbarn im Zuge dieser Änderung erfolgte ebenfalls entsprechend den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Somit erfolgte die rechtmäßige Ausweisung als Dorfgebiet für die jetzt mit dem ASZ bebaute Fläche mit Rechtskraft am 11.03.2003.

2. Bauverfahren

Aufbauend auf die Ausweisung im Flächenwidmungsplan wurde ein Bauverfahren durch die Gemeinde durchgeführt, zu dem auch die Nachbarn geladen waren. Bei der Ortsverhandlung äußerten die anwesenden Parteien keine Bedenken gegen das Bauvorhaben und wurde mit GZ.: 99-2404/03 am 17.11.2003 der Baubescheid erteilt. Dieser ist in Rechtskraft erwachsen, da keine Einsprüche gegen den Bescheid erhoben wurden.

3. Errichtung des ASZ

Im Jahr 2004 wurde das Altstoffsammelzentrum (ASZ) errichtet. Das Gelände war als sumpfig zu bezeichnen. Es war kein ausgeprägtes Gerinne vorhanden, sondern lediglich Entwässerungsgräben mit periodischer Wasserführung.

An der Nordseite des Grundstückes wurde ein Rückhalteteich (Biotop) mit einem Speichervolumen von ca. 300 m³ geschaffen, um die Oberflächenabflüsse abzupuffern. Die Entwässerungsgräben durch das ASZ-Grundstück wurden durch eine Verrohrung DN300 ersetzt und führen vom Rückhalteteich bis zur Querung der Gemeindestraße (DN800). Diese begleitenden wasserbaulichen Maßnahmen wurden unter der Voraussetzung gesetzt, dass sich das Grundstück nicht im Hochwasserabflussgebiet befindet.

4. Heutiger Wissensstand

Aufgrund der Absicht, auch den Wirtschaftshof in diesem Bereich zu situieren, wurden neue Überlegungen zur Hochwassersituation angestellt.

Nach den dazu ermittelten Grundlagendaten befindet sich das ASZ-Grundstück im Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach (HQ_{30}, HQ_{100}). Dies hat auch das Hochwasserereignis vom 08.02.2009, ausgelöst durch Regen in Verbindung mit Schneeschmelze, gezeigt. Der Hochwasserabfluss erfolgt primär über das ASZ-Grundstück, weiters über die Gemeindestraße und dann teilweise über die angrenzenden Grundstücke in den Muggenaubach.

5. Sicherheitsstand des Altstoffsammelzentrums bei ablaufenden Hochwasserereignissen:

Im Hochwasserfall wird die Hoffläche breitflächig überflutet (ca. bis 0,2 m Höhe). Jene Bereiche, wo gewässergefährdende Stoffe gelagert werden, wie z. B. Problemstoffsammelraum, Elektroschrottraum sind eingehaust. Bei der Tür zum Problemstoffsammelraum ist eine Schwelle angeordnet, die den Wasserzufluss in den Raum bei kleinen Hochwasserereignissen verhindert. Feste Stoffe werden in geschlossenen Räumen, Containern und Mülltonnen gelagert.

Bei kleinen Hochwasserereignissen, wie z.B. am 08.02.2009 eingetreten, besteht keine Gefahr der Gewässerverunreinigung.

6. Stufenplan – weitere Vorgangsweise:

Stufe 1:

In der ersten Stufe wird der ursprüngliche, natürliche Abflusszustand soweit als möglich wiederhergestellt. Dazu wird die Verrohrung DN300 entfernt. Östlich des bestehenden Altstoffsammelzentrums wird auf der Wiese eine Feuchtfläche geschaffen. Dazu wird das Gelände breitflächig abgesenkt und innerhalb der Feuchtfläche wird ein Niederwassergerinne errichtet. Zusammen mit dem bestehenden Rückhalteteich wird nun der Retentionsraumverlust durch die Errichtung des ASZ zumindest kompensiert. Der bestehende Durchlass in der Gemeindestraße (DN800) bleibt bestehen.

Zusätzlich werden Objektschutzmaßnahmen durchgeführt. Die Türen beim Problemstoffsammelraum und beim Elektroschrottraum werden mittels Dammbalken (ständig eingesetzt) so adaptiert, dass bei einer Überflutung kein Wasser in die Räume eindringt. Mülltonnen werden in gefährdeten Bereichen zusätzlich mit Karabinern an den Wänden befestigt.

Die Gesamtheit der Maßnahmen wird wasser- und naturschutzrechtlich bewilligt.

Mit den Maßnahmen kommt es zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation im Vergleich zum Zustand vor Errichtung des ASZ für die unterliegenden Grundstücke. Es wird jedoch kein umfassender Hochwasserschutz (z.B. HQ_{30}-Schutz, HQ_{100}-Schutz) erreicht. Durch die Objektschutzmaßnahmen können jedoch Gewässerverunreinigungen (Abschwemmungen gewässergefährdender Stoffe) bei Hochwasserereignissen praktisch ausgeschlossen werden.

Stufe 2:

Zur Ermittlung der Hochwassergefährdung entlang des Muggenaubaches soll eine umfassende Abflussuntersuchung durchgeführt werden. Auf Basis dieser Untersuchung soll in weiterer Folge die Sinnhaftigkeit und Förderungswürdigkeit eines großen Rückhaltebeckens (z. B. HQ_{100}-Schutz) erkundet werden. Bei Bedarf wird die Errichtung eines großen Rückhaltebeckens angestrebt.

Mit Schreiben vom 14.04.2009 teilte Herr Rechtsanwalt Dr. Martin Eisenberger der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz mit, dass er seitens der Marktgemeinde St. Nikolai/S. mit der rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt worden sei und urgierte die Erledigung des Antrages auf Erteilung der abfallrechtlichen Bewilligung für das Altstoffsammelzentrum St. Nikolai/S.

Seitens der Heidinger & Schwarzl Ziviltechniker GmbH. wurde am 28.04.2009 namens der Marktgemeinde St. Nikolai/S. ein Einreichprojekt (offenes Gerinne auf dem Grundstück Nr. 215/3 KG St. Nikolai/S.) mit dem Ersuchen um wasser- und naturschutzrechtliche Bewilligung vorgelegt.

Hierüber wurde am 19.05.2009 die örtliche Verhandlung durchgeführt, in welcher vom Vertreter des Projektanten das Vorhaben anhand der Einreichunterlagen eingehend dargestellt.

In der Folge stand er den Anfragen der erschienenen Parteien und des Sachverständigen zur Verfügung.

Daran anschließend wurde eine Besichtigung des Maßnahmenbereiches durchgeführt.

In der Folge erklärte Frau Ingrid Pichler, dass Sie die Projektsangaben, dass durch die Asphaltierung und Errichtung des ASZ lediglich 500 Kubikmeter an retentionswirksamen Volumen verloren gegangen sind, anzweifle. Da Sie gehört hat, dass vor Errichtung des ASZ Geländeaufnahmen durchgeführt wurden, begehrt Sie, dass vor abschließender Erledigung der Angelegenheit eine genauere Berechnung des verloren gegangenen Retentionsvolumens durchgeführt wird. Außerdem ersucht Sie, um sachverständige Stellungnahme, in wie weit es durch die Asphaltierung bzw. Befestigung der Fläche im Ausmaß von an die 2000 m² zu einer Verstärkung von Hochwasserereignissen kommt.

Hierzu erklärt Herr DI Heidinger, dass er die entsprechende Berechnung durchführen werde und innerhalb von 14 Tagen der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz zur Einsicht der Parteien übermitteln wird.

In der Folge erklärte der Bezirksnaturschutzbeauftragte, dass er aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen das Vorhaben hat und mit der im Projekt beschriebenen Ausgestaltung einverstanden ist.

Daran anschließend erstattet der wasserbautechnische Amtssachverständige

Befund und Gutachten

wie folgt:

Die mit Eingabe vom 26.05.2008 vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück Nr. 215/3 der KG St. Nikolai i. S. wurden mit dem nunmehr vorliegenden Projekt vom 22.04.2009 wesentlich abgeändert, wobei das Projekt des Vorhaben nunmehr wie folgt beschreibt:

KONSENSWERBER

Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
8505 St. Nikolai im Sausal 5

KONSENSANTRAG

Wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligung für das offene Gerinne auf dem Grst. Nr. 215/3, KG St. Nikolai i. S.

Maßnahmen:

- Öffnen der Verrohrung DN300 (Zubringer zum Muggenaubach) sowie Errichtung eines offenen Gerinnes sowie einer Feuchtfläche.
- Objektschutzmaßnahmen

ALLGEMEINES

Ortsangabe

Politischer Bezirk: Leibnitz
Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
Katastralgemeinde: St. Nikolai im Sausal
Ortsteil: Muggenau

Gewässer:

Zubringer zum Muggenaubach; Muggenaubach; Sulm, Mur

Veranlassung und Zweck der Maßnahmen

Im Jahr 2004 wurde das Altstoffsammelzentrum (ASZ) St. Nikolai im Sausal errichtet. Die begleitenden wasserbaulichen Maßnahmen (Verrohrung DN300, Rückhalteteich) wurden in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Leibnitz unter der Voraussetzung gesetzt, dass sich das Grundstück nicht im Hochwasserabflussgebiet befindet und dass es sich beim Gerinne um einen nur zeitweise wasserführenden Entwässerungsgraben handelt.

Nach heutigem Wissensstand (Hochwasserereignis vom 08.02.2009, aktuelles hydrologisches Gutachten) liegt das ASZ-Gelände jedoch im (30-jährlichen) Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach.

Mit den geplanten Maßnahmen soll ein gleichwertiger Abflusszustand wie vor Errichtung des ASZ hergestellt werden. Weiters sollen bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen an den Gebäuden des Altstoffsammelzentrums gesetzt werden.

HYDROGRAPHISCHE DATEN

Der aus Norden kommende Zubringer zum Muggenaubach ist charakterisiert durch eine periodische Wasserführung (i. d. Regel nach Niederschlagsereignissen). Zeitweise trocknet das Gerinne gänzlich aus.

Von der Fachabteilung 19A - Referat Hydrographie des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden für diesen Zubringerbach für das Profil beim ASZ folgende Hochwasserabflusswerte errechnet (Hydrologisches Gutachten GZ: FA19A18Mu-2007/25 vom 12.10.2007, s. Anhang A):

Hochwasserwerte lt. Hydrologischem Gutachten der FA19A:

Zubringer zum Muggenaubach, Profil ASZ	
Hochwasserereignis	**Abfluss**
MQ	0,005 m³/s
HQ_1	1 m³/s
HQ_5	2,7 m³/s
HQ_{10}	4 m³/s
HQ_{30}	6 m³/s
HQ_{100}	9 m³/s

Dazu hat eine Begehung vor Ort stattgefunden. Es hat sich herausgestellt, dass das Gesamteinzugsgebiet von 0,86 km² lt. hydrologischem Gutachten morphologisch gesehen durch die (erhöhte) Landesstraße L634 geteilt ist (s. ÖK-Ausschnitt in der Beilage 2 Berechnungen). In Abstimmung mit dem Referat für Hydrographie, Amt der Steiermärkischen Landesregierung; Abteilung 19 Wasserwirtschaft und Abfallwirtschaft, (Telefonat vom 28.02.2008) wurden diese Hochwasserwerte für das Profil ASZ überarbeitet, d.h. den natürlichen Verhältnissen vor Ort angepasst.

Das Haupteinzugsgebiet (EZG 1, Fläche ca. 0,49 km²) wird direkt über das Profil ASZ entwässert.

Das obere 2. Teileinzugsgebiet (EZG 2, Fläche ca. 0,21 km²) ist vom unteren Haupteinzugsgebiet durch die Landesstraße abgetrennt und durch einen Durchlass in der Landesstraße ca. bei Straßen- km 0,350 verbunden. Dadurch kommt es zu einem gedrosselten Abfluss in Richtung Haupteinzugsgebiet.

Das untere 3. Teileinzugsgebiet (Fläche ca. 0,16 km²) ist ebenso durch die Landesstraße abgetrennt, mündet aber erst unterhalb des Profils ASZ in die bestehende Verrohrung DN300 entlang der Gemeindestraße (Muggenau-Grötschweg). Folglich trägt dieses Teileinzugsgebiet nicht zum Abfluss bei genanntem Profil bei.

Die überarbeiteten Hochwasserwerte sind wie folgt (Ermittlung s. Beilage 2 Berechnungen):

Zubringer zum Muggenaubach, Profil ASZ aktuelle Hochwasserwerte	
Hochwasserereignis	**Abfluss**

MQ	0,005 m^3/s
HQ_1	0,9 m^3/s
HQ_5	2,1 m^3/s
HQ_{10}	3,1 m^3/s
HQ_{30}	4,5 m^3/s
HQ_{100}	6,6 m^3/s

URZUSTAND (ZUSTAND VOR ERRICHTUNG ASZ)

Das Urgelände, auf dem das Altstoffsammelzentrum errichtet wurde, war als sumpfig zu bezeichnen. Es war kein ausgeprägtes Gerinne vorhanden, sondern lediglich Entwässerungsgräben mit periodischer Wasserführung (i. d. Regel nach Niederschlagsereignissen).

Die Abfuhrkapazität des Grabens lag in der Größenordnung des derzeitigen Gerinnes bachauf dem ASZ (ca. 0,4 m^3/s; siehe Beilage 2 Berechnungen). In weiterer Folge floss das Wasser durch den bereits ursprünglich bestehenden Durchlass DN800 (Abfuhrkapazität ca. 1,1 m^3/s; siehe Beilage 2 Berechnungen) durch die Gemeindestraße in das Muggenaubachgerinne (Abfuhrkapazität ca. 3,8 m^3/s; s. Beilagen Berechnungen). Entlang der Gemeindestraße (Richtung West-Ost) bestand vormals ein Entwässerungsgraben, wo Niederschlagswässer vom Einzugsgebiet 3 ankamen und folglich im Muggenaubach abgeflossen sind.

Entsprechend den aktuellen Hochwasserwerten (s. Pkt. 4) befand sich das Grundstück vor der Errichtung des ASZ großteils im Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach (HQ_{100} als auch HQ_{30}). Der Hochwasserabfluss erfolgte über das ASZ-Grundstück, das großflächig überflutet wurde und weiters über die Gemeindestraße und dann über die südlich angrenzenden Grundstücke wieder zurück in den Muggenaubach.

ALTSTOFFSAMMELZENTRUM

Im Jahr 2004 wurde das Altstoffsammelzentrum (ASZ) errichtet. Dieses besteht aus einem geschlossenen Gebäude und mittels Flugdach überdachten Stahlbetonboxen.

Im Rahmen der Errichtung des ASZ wurde aufgrund des anstehenden weichen, lehmigen Untergrunds ein partieller Bodenaustausch durchgeführt, wobei das Urgelände auf dem Areal um durchschnittlich 0,2 m angehoben wurde. Die Hoffläche wurde, auch im Hinblick auf die Bauhoferweiterung, großflächig asphaltiert (Fläche ca. 1.200 m^2).

An der Nordseite des Grundstücks wurde ein Rückhalteteich (Biotop) mit einem Speichervolumen von ca. 300 m^3 geschaffen, wo der Oberflächenabfluss vom oberen Einzugsgebiet (Zubringer zum Muggenaubach) gepuffert wird. Der Teich ist dzt. offensichtlich stark verlandet (Wassertiefen von ca. 0,1 m bis 0,3 m). Ökologisch gesehen ist der Teich in einem schlechten Zustand, u.a. ohne jeglichem Bewuchs.

Der Entwässerungsgraben durch das ASZ wurde durch eine Verrohrung DN300 (Abfuhrkapatzität ca. 0,1 m^3/s; s. Beilage 2 Berechnungen) ersetzt. Diese Verrohrung führt vom Rückhalteteich auf einer Länge von ca. 80 m in den bereits ursprünglich bestehenden Durchlass DN800 durch die Gemeindestraße und dann weiter in das Muggenaubachgerinne.

Weiters wurde der Entwässerungsgraben südlich des ASZ entlang der Gemeindestraße durch eine Verrohrung DN300 (Abfuhrkapatzität ca. 0,06 m^3/s; s. Beilage 2 Berechnungen) ersetzt.

Die Dachflächenentwässerung erfolgt über einen Sickerschacht mit Überlauf in die Verrohrung DN 300 entlang der Straße und in weiterer Folge in den Muggenaubach.

Die Oberflächenwässer von der asphaltieren Hoffläche (Gefälle in süd-östlicher Richtung zur Gemeindestraße hin, ca. 1-2 %) fließen über den Einlaufschacht nördlich der Straße ebenso in die Verrohrung DN300.

Die bestehenden Gebäude sind an den Schmutzwasserkanal in der Gemeindestraße (DN200) angeschlossen. Die anfallenden (ev. verunreinigten) Niederschlagswässer aus dem Vorplatzbereich der Gebäude des ASZ werden über eine Rinne gesammelt und dem SW-Kanal zugeführt.

Entsprechend den aktuellen Hochwasserwerten befindet sich somit das ASZ- Areal im Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach (HQ_{30}, HQ_{100}). Der Hochwasserabfluss erfolgt über das ASZ- Grundstück, das großflächig überflutet wird und weiters über die Gemeindestraße und dann über die südlich angrenzenden Grundstücke wieder zurück in den Muggenaubach.

Bei der Tür zum Problemstoffsammelraum ist eine ca. 10 cm hohe Schwelle angeordnet, die den Wasserzufluss in den Raum bei kleinen Hochwasserereignissen verhindert.

PROJEKT

Die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in Fließrichtung.

Die Bach- Kilometrierung wurde lokal festgelegt. Den Ausgangspunkt bildet die Mündung des Durchlasses (DN800) durch die Gemeindestraße (Muggenau-Grötschweg).

Rückhalteteich

Die Anlandungen im Teich werden geräumt (ca. 0,3 – 1,0 m). Es ist ein „Tiefwasserbereich" (Wassertiefe ca. 1,0 m) sowie ein Flachwasserbereich (Wassertiefe ca. 0,3 m; Bepflanzung mit Schilf, etc.) vorgesehen. Die Wasserspiegelhöhe im Teich beträgt dzt. mind. 309,70 müA (Einlaufhöhe DN300) und ist zukünftig mit mind. 309,54 müA (Sohlhöhe des neu zu schaffenden Gerinnes) vorgesehen.

Auf der Fläche zwischen Rückhalteteich und ASZ wird eine flächige Geländekorrektur vorgenommen (Anhebung um max. 0,3 m auf 310, 80 müA).

Offenes Gerinne

Auf einer Länge von ca. 16 m wird ein offenes Gerinne errichtet (Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. zum Zaun ca. 1,5 m).

Bauform „Offenes Gerinne" (km 0,116 bis km 0,100):

- Gerinnebreite: 4,5 – 5,0 m
- Sohlbreite: ca. 1,0 m
- Sohlgefälle: 0,6 %
- Böschungsneigungen: 2:3 Ausführung variabel
- Gerinnetiefe: ca. 1,2 m
- Sohlstrukturierung mit Niederwasserrinne: Tiefe ca. 0,15 m; Sohlsubstrat Kies 16/32
- Abfuhrkapazität: ca. 4,0 m^3/s (s. Beilage 2 Berechnungen)

Die Uferbordhöhe des rechten Ufers beträgt 310,80 müA (flächige Geländekorrektur).

Bei Hochwasserabflüssen über 4,0 m^3/s (ca. alle 30 Jahre) kann die ankommende Wassermenge nicht mehr über das offene Gerinne abgeführt werden und es kommt zu einer Überströmung der ASZ-Hoffläche aus nördlicher Richtung (Bereich Rückhalteteich).

Feuchtfläche

Auf der Wiese östlich der asphaltierten Hoffläche wird eine große Feuchtfläche (ca. 1000 m^2) mit einem Speichervolumen von ca. 600 m^3 geschaffen. Innerhalb der Feuchtfläche verläuft ein mäandrierendes Mittelwassergerinne (MW-Gerinne). Die Sohle der Feuchtfläche ist ca. 1 % zum MW-Gerinne hin geneigt. Bei Abflüssen größer 0,05 m^3/s (d.h. bei Starkregenereignissen, mehrmals jährlich) wird die Feuchtfläche überflutet. Dabei ist mit Anlandungen zu rechnen, die regelmäßig zu räumen sind.

Im Übergangsbereich vom offenen Gerinne zur Feuchtfläche wird entlang des linken Ufers auf einer Länge von ca. 25 m eine max. 1,7 m hohe Steinschlichtung (ca. 1,5 to/m^2; 5:1 geneigt) errichtet.

Bauform „Feuchtfläche" (km 0,100 bis km 0,033):

- Böschungsneigungen 1:2 – 1:3, variabel
- Mindesttiefe: 0,7 m
- Sohlgefälle MW-Gerinne: 0,6 %
- MW-Gerinne: Tiefe = 0,2 m, Gerinnebreite 0,75 m, Sohlbreite 0,3 m, Sohlsubstrat Kies 16/32
- Abfuhrkapazität MW-Gerinne: 0,05 m^3/s

Verrohrung DN800

Auf einer Länge von 5,6 m wird als Übergang von der Feuchtfläche zur bestehenden Verrohrung DN800 bzw. zum Schacht eine Verrohrung DN800 errichtet. Die Einlauf-Sohlhöhe beträgt 309,04 müA bei einem Gefälle von 1 % (Abfuhrkapazität ca. 1,3 m^3/s).

Der Einlaufbereich wird mit Bruchsteinen (ca. 1,3 to/m^2) gesichert. Die Verrohrung DN800 wird in den bestehenden Schacht eingebunden. Die Schachtsohle wird mit Gefällebeton gestaltet (hydraulisch günstig). Die Strom- und die Wasserleitung sind bei Bedarf (Höhenlage nicht bekannt) tiefer zu verlegen.

Abbruchmaßnahmen

Die Verrohrung DN300 (Länge ca. 80 m, vom Rückhalteteich bis zum bestehenden Schacht in der Gemeindestraße) ist zu entfernen bzw. still zu legen.

Objektschutzmaßnahmen

Für den Hofbereich des ASZ verbleibt weiterhin ein gewisses Hochwasserrisiko. Zur Minimierung dieses Risikos werden Objektschutzmaßnahmen durchgeführt. Die Türen beim Problemstoffsammelraum und beim Elektroschrottraum werden mittels Dammbalken (ständig eingesetzt) so adaptiert, dass bei einer Überflutung in diesem Bereich (HQ_{30}) kein Wasser in die Räume eindringt.

Sicherungsmaßnahmen

Die Gerinneböschungen werden humusiert und begrünt, sodass sich mittelfristig eine durchgehende Grasnarbe bildet. Die Uferböschungen sind max. 2:3 geneigt und daher ohne Befestigung ausreichend standsicher. Die Fließgeschwindigkeiten betragen bei bordvollen Abflüssen max. 1,4 m/s (bzw. Schleppspannungen 35 N/m^2; s. Beilage 2 Berechnungen).

Die folgenden Werte bzgl. der Belastbarkeit sind dem Skriptum Ingenieurbiologie (Studienjahr 2002/2003) der Universität für Bodenkultur entnommen.

Grassaat:

- Grenz- Schleppspannung: ca. 40 N/m^2
- Grenz- Fließgeschwindigkeit: ca. 1,8 m/s

Die Grenz-Fließgeschwindigkeiten werden nicht überschritten.

Aushubmaterial

Das anfallende Aushubmaterial (Bodenaushub; ca. 1.300 m^3) wird lt. Auskunft der Marktgemeinde St. Nikolai für eine Geländeanpassung in Unterjahring (Gstk. Nr. 154, KG Unterjahring; Hr. Eduard Jammernegg, Unterjahring 25, 8505 St. Nikolai i. S.; dzt. laufendes Verfahren bei der BH Leibnitz GZ: 3.0-200/08) sowie für Schüttungen in der KG St. Nikolai i. S. verwendet.

ÖKOLOGIE

Die vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen wurden nach den Grundsätzen des naturnahen Wasserbaus geplant.

Die Uferböschungen werden mit variablen Böschungsneigungen (1:3 - 2:3) gestaltet. Die Sohlstrukturierung des NW- und MW-Gerinnes erfolgt mit Kies 16/32.

Das offene Gerinne sowie die Feuchtfläche werden humusiert und begrünt. An den Böschungsoberkanten sind Bepflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorgesehen (z.B. Erle, Esche, Weide, etc.)

Der Rückhalteteich wird geräumt. Neben einem tieferen Wasserbereich (1,0 m) wird ein Flachwasserbereich (ca. 0,3 m) mit diversen Pflanzen (z.B. Schilf) angelegt.

Durch die vorgesehenen Begleitmaßnahmen erfolgt insgesamt eine ökologische Aufwertung.

AUSWIRKUNGEN DES PROJEKTES HINSICHTLICH HOCHWASSERSCHUTZ

Bilanz hinsichtlich Retentionsraum:

Durch die wasserbaulichen Maßnahmen entsteht ein Retentionsraumgewinn von ca. 450 m^3.

Retentionsraumverlust:

Errichtung ASZ:	ca. 500 m^3
(inkl. Anhebung Gelände um durchschnittlich 0,2 m)	

Geschaffener Retentionsraum:

Rückhalteteich:	ca. 300 m^3
Feuchtfläche:	ca. 600 m^3
Offenes Gerinne:	ca. 50 m^3
Summe	ca. 950 m^3
daher (Retentionsraumgewinn):	ca. 450 m^3

Es verbleibt ein gewisses Hochwasserrisiko für das ASZ, da größere Hochwasserereignisse nicht durch die Verrohrung durch die Gemeindestraße abgeführt bzw. in der Feuchtfläche gespeichert werden können. Es kommt aufgrund der Barriere-Wirkung der Gemeindestraße zu einem Rückstau auf die Hoffläche des ASZ (ca. ab HQ_2). Die Gebäudeniveaus liegen jedoch durchwegs um mind. 0,25 m höher als die Gemeindestraße bei der Tiefstelle. Ab HQ_{30} kommt es auch zu einer Überströmung der ASZ-Hoffläche aus nördlicher Richtung (Bereich Rückhalteteich).

Hochwasserabflüsse ca. ab HQ_5 überströmen weiterhin die Gemeindestraße und fließen über die angrenzenden Grundstücke wieder zurück in den Muggenaubach.

Durch den Durchlass DN800 durch die Gemeindestraße können im Hochwasserfall 1,1 m^3/s (bordvoller Abfluss) abgeführt werden. Bachab der Gemeindestraße münden ein Durchlass DN300 (max. 0,06 m^3/s) sowie ein Durchlass DN1000 (max. 1,3 m^3/s) in den Muggenaubach. Der Muggenaubach bachab der Gemeindestraße hat gemäß Berechnungen gemäß Beilage 2 eine bordvolle Abfuhrkapazität von rechnerisch 3,8 m^3/s und kann deshalb grundsätzlich die ankommenden Wässer schadlos abführen. Allfällige Rückstauerscheinungen aus dem Bereich bachab sind jedoch dabei **NICHT** berücksichtigt.

Durch die vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen wird der ursprüngliche Abflusszustand weitgehend wiederhergestellt. Aufgrund des geschaffenen Retentionsraumes ist mit keiner Verschlechterung der Hochwassersituation für die Unterlieger im Vergleich zum Zustand vor Errichtung des Altstoffsammelzentrums zu rechnen. Es wird jedoch kein umfassender Hochwasserschutz erreicht.

Durch die Objektschutzmaßnahmen können Gewässerverunreinigungen (Abschwemmungen gewässergefährdender Stoffe des ASZ) bei Hochwasserereignissen verhindert werden.

Im Zuge der heutigen Erörterung anhand des vorliegenden Projektes wird festgehalten, dass die Maßnahme neben der bereits behandelten Errichtung der Hochbaulichkeiten des Altstoffsammelzentrums die Adaptierung des derzeit über eine Rohrleitung DN 300 geführten Gerinnes entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des gegenständlichen Grundstückes umfasst. Dieses soll nunmehr in diesen Bereich flächig abgesenkt werden (im Mittel etwa 70 cm zum derzeit bestehenden Gelände) und eine Niederwasserrinne ausgebildet werden. Im Anschluss zur östlichsten Grundstückecke soll die zur Querung der Gemeindestraße vorhandene Verrohrung DN 800 auf eine Länge von etwa 6 Metern verlängert werden. Ziel der Maßnahme ist es, dass jenes Volumen kompensiert werden solle, welches als Rückhalteraum verloren gegangen ist, da im Zuge der Errichtung des ASZ eine Geländeanhebung laut Projekt von im Mittel 2 Dezimeter auf dem gesamten Grundstück vorgenommen wurde. Diese überschlägige Annahme kann am heutigen Tage nicht geprüft werden, sodass das errechnete Volumen an Retentionsraumverlust von 500 m² noch vom fachkundigen und beeideten Planer anhand des ursprünglich vorhandenen Geländes und des Projektszustandes überprüft wird. Sofern nachgewiesen werden kann, dass jedenfalls kein Retentionsraum verloren gegangen ist, bzw. zusätzlicher Retentionsraum geschaffen wurde, bestehen aus wasserbautechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme, da die Auswirkungen in diesem Fall gegenüber dem ursprünglichen Zustand sich ausschließlich auf das Grundstück des ASZ auswirken.

Hinsichtlich der Einwendung von Frau Pichler, wonach die Befestigung bzw. die asphaltierten Flächen den Hochwasserabfluss negativ beeinflussen würden, ist anzumerken, dass bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet diese Auswirkung jedenfalls unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen müsste und die Beeinflussung durch die Bewirtschaftung des Einzugsgebietes eine wesentlich größere ist. Zudem ist davon auszugehen, dass auf Grund der Fließzeiten der Abfluss von den befestigten Flächen bereits stattgefunden hat, ehe die Hochwasserwelle bei Kurzniederschlagsereignissen den Bereich des ASZ erreicht. Für den gegenständlichen Bereich ist bekannt, dass besonders Kurz- und Starkniederschlagsereignisse den Hochwasserabfluss maßgebend beeinflussen.

Aus wasserbautechnischer Sicht bestehen sohin gegen die Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung im Sinne des eingereichten Projektes dann keine Bedenken, wenn die in der Anlage angeführten Auflagen und Bedingungen vorgeschrieben werden und in der Folge auch zuverlässig eingehalten werden. Dies bedingt jedoch auch, dass der zuvor genannte Nachweis erbracht werden kann, dass Retentionsraumvolumen jedenfalls nicht verloren gegangen ist.

Vom Bürgermeister der Marktgemeinde St. Nikolai i. S. wird erklärt, dass die Maßnahme bis zum Termin 31.10.2009 jedenfalls abgeschlossen sein kann.

Mit Schreiben vom 19.06.2009 übermittelte die Heidinger & Schwarzl Ziviltechniker GmbH. die in der Verhandlung geforderte Projektsergänzung, welche ausführte wie folgt:

Im Zuge der Errichtung des ASZ St. Nikolai im Sausal wurde das Urgelände verändert. Die Aufgabe besteht darin, die detailierten Veränderungen der Retensionsräume, wie in der Verhandlungsschrift vom 19.05.2009 GZ 3.4-2/2005 der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz verlangt, festzustellen.
Das Urgelände wurde anlässlich der Grundstücksteilung am 23.07.2003 von meinem Büro vermessen - siehe Beilage I (Lage- und Höhenplan - 2003). Der Vermessungsstand nach Baumaßnahme wurde vom Büro Heidinger & Schwarzl im Jahre 2008 vermessen - siehe

Beilage 2 (Lage- und Höhenplan - 2008). Aus beiden Vermessungsoperaten wurden Höhenmodelle berechnet und einerseits zwei Längsprofile und andererseits eine Volumendifferenz errechnet. Die Verminderung der Retensionsräume im Bereich der Sammelbehälter und der Gebäudes wurde nur bis zu einer Geländehöhe von 310.60 m berechnet.

Verlorener Retensionsraum

Errichtung des ASZ	ca. -595 m³	
Durschnittliche Anhebung des Geländes um ca. 0,20 m		
ca. -595 m³		

Geschaffener Retensionsraum

Rückhalteteich	ca. 402 m³	
Feuchtflächen	ca. 600 m³	lt. Projekt
Offenes Gerinne	ca. 50 m³	lt. Projekt
Summe	**ca. 1.052 m²**	
Ergebnis	**ca. 457 m³**	

Die Berechnung der Volumsdifferenzen ergaben einen Retensionsgewinn von 457 m³.

Diese Projektsergänzung wurde Frau Ingrid Pichler zur Kenntnis gebracht und hat sie mit Schreiben vom 25.06.2009 dazu wie folgt Stellung genommen:

Punkt 1: Im Lage- und Höhenplan 2003 (Vermessung Legat *ZT* GmbH) ist nur der straßenseitige Entwässerungsgraben berücksichtigt, der westliche Zubringer zum Muggenaubach findet sich nicht in diesem Plan (siehe Google Earth - Aufnahme 2002).

Punkt 2: Besagter Zubringer durchquerte das Grundstück Nr. 215/3 sinnvollerweise an der tiefsten Stelle. Die im Plan 2003 dargestellten Höhenlinien entsprechen deshalb nicht der Realität.

Punkt 3: Längsprofil 1 - Station 010.00 (außerhalb 215/3): Die Höhenangaben aus 2003 - 310,96 bzw. aus 2008 - 310,49 sind nicht plausibel.

Punkt 4: Weitere Höhendifferenzen aus dem Längsprofil 1 (nach Rückhalteteich):

Station 040.00: 2003: 310,34 - 2008: 310,57	Geländeanhebung: 23 cm
Station 050.00: 2003: 310,23 - 2008: 310,51	Geländeanhebung: 28 cm
Station 060.00: 2003: 310,17 - 2008: 310,49	Geländeanhebung: 32 cm
Station 070.00: 2003: 310,10 - 2008: 310,38	Geländeanhebung: 28 cm

usw. Daraus lässt sich schwer eine durchschnittliche Geländeanhebung von 20 cm berechnen!

Punkt 5: Die sachverständige Stellungnahme bezüglich der asphaltierten Fläche und des massiven Bodenaustausches (bis in eine Tiefe von 250 cm) muss aufgrund der Überflutungen vom 19. Mai 2009 bzw. vom 24. Juni 2009 entschieden zurückgewiesen werden.

Punkt 6: Laut Plan vom 22. 04. 2009 (Heidinger-Schwarzl ZT GmbH) wird der durch den Rückhalteteich geschaffene Retentionsraum mit ca. 300 m³ angegeben. Ohne Abänderungen des Projektes werden am 15.06.2009 ca. 402 m³ daraus berechnet (+ 34 %).

Wir streben eine rasche und ebenso effektive Lösung an!

Durch eine Verkleinerung der asphaltierten (unverbauten) Fläche kann das Feuchtgebiet vergrößert und damit erheblich mehr Retentionsraum geschaffen werden.

Die Wiederherstellung eines offenen Gerinnes entlang der Straße bewirkt ein rascheres Abfließen von der Restasphaltfläche.

Da wir nicht gewillt sind Verschlechterungen (Hochwasserabflüsse ab ca. HQ_5 durch unseren Hof bzw. angrenzende Flächen) in Kauf zu nehmen (siehe Punkt 9: Auswirkungen des Projektes hinsichtlich Hochwasserschutz, S. 10/13; Heidinger-Schwarzl, 22.04.2009), bitten wir um Errichtung eines entsprechenden Erdwalls entlang der Gemeindestraße!

Diese Stellungnahme wurde dem Projektanten und dem wasserbautechnischen Amtssachverständigen zur Kenntnis gebracht und haben diese hiezu Stellung genommen.

Der Projektant führte mit Schreiben vom 13.07.2009 aus, dass es grundsätzlich von Vorteil ist, dass eine – grobe – Vermessung des Grundstückes VOR Beginn der Baumaßnahmen erfolgte. Die Genauigkeit dieser Aufnahme richtete sich nach den Notwendigkeiten der Bauführung. Wenn auf dieser Basis jetzt ein Vergleich der Volumina vor und nach der Errichtung des ASZ erfolgen kann, muss die mögliche Genauigkeit stets im Auge behalten werden.

Allerdings ergibt sich aus den Modellrechnungen ein Retentionsraumüberschuss von mehreren hundert Kubikmetern (rechnerisch 457 m³). Aus diesem Grunde erscheint es müssig, übergroße Genauigkeiten zu verlangen, die überdies nicht mehr zu erreichen sind. Seitens der Projektanten wird daher gebeten, die Gegenüberstellung der Volumina, wie sie in der Wasserrechtsverhandlung vom 19.05.2009 verlangt und zugesagt wurde in der möglichen Aussageschärfe zu akzeptieren.

Da in jedem Falle – auch bei Abzug von möglicherweise seinerzeit zusätzlich vorhandener Retentionsraumvolumina – die künftig gegebenen die seinerzeit vorhandenen überwiegen, erscheint eine weitere Verzögerung der höchst notwendigen Baumaßnahmen nicht zu verantworten.

1. Detailerläuterungen

Ad Punkt 1:

Es ist richtig, dass das Zubringergerinne zum Muggenaubach im Jahr 2003 nicht vermessen wurde und somit auch nicht im Lage- und Höhenplan dargestellt wurde. Die Aufgabenstellung im Jahr 2003 war laut Auskunft Vermessungsbüro Legat ZT-GmbH eine großmaschige Vermessung des ASZ-Grundstückes sowie des Begleitgrabens entlang der Gemeindestraße.

Ad Punkt 2:

Da das Zubringergerinne wie erwähnt nicht vermessen wurde, kann dieses anhand der Schichtenlinien auch nicht dargestellt werden. Bei einer durchschnittlichen Breite des Spitzgrabens von wohl höchstens 1,8 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 0,5 m bei einer Länge von ca. 100 m beträgt das Volumen des Gerinnes ca. 45 m³. Dem stehen ca. 457 m³ Retentionsraumgewinn laut Projektsergänzung zum Einreichprojekt GZ.: 17.849 gegenüber. Somit würde auch bei Berücksichtigung eines großen Gerinnevolumens ein Retentionsraumgewinn der vorgesehenen Maßnahmen im Vergleich zum Urzustand von ca. 410 m³ entstehen.

Ein gegenüber dem Gesamtvolumen wesentliches Volumen ist durch das Gerinne selbst sicherlich nicht vorhanden gewesen.

Ad Punkt 3:

Auf Grundlage der großmaschigen Vermessung aus dem Jahr 2003 wurde ein Höhenmodell über die Fläche des ASZ-Grundstückes berechnet. Das erstellte Höhenmodell kann die Wirklichkeit nicht exakt wiederspiegeln, sondern diese nur entsprechend der Qualität der vorhandenen Vermessung abbilden. Die Längsprofile 1 und 2 wurden aus dem berechneten, vereinfachten Höhenmodell abgeleitet und sind **im Mittel** sehr wohl plausibel.

Ad Punkt 4:

Die erwähnte durchschnittliche Geländeanhebung von 20 cm stellt keinen mittleren Wert der Geländeanhebungen auf Basis des Profiles 1 dar, sondern ist ein mittlerer Wert über die Fläche gesehen. Der berechnete Retentionsraumverlust bzw. -gewinn wurde nicht aus den Längsprofilen abgeleitet, sondern aus dem flächenhaften Höhenmodell berechnet.

Ad Punkt 5:

Die Stellungnahme des Sachverständigen bezüglich der asphaltierten Fläche wird unsererseits bestätigt. Zusätzlich ist anzumerken, dass bei beiden Hochwasserereignissen Vorregen stattgefunden haben, wodurch auch der ursprüngliche Boden des ASZ-Grundstückes kaum mehr Wasser hätte aufnehmen können.

Ad Punkt 6:

Der projektsgemäß geschaffene Retentionsraum beim bestehenden Rückhalteteich von ca. 300 m³ ergibt sich anhand der Teichfläche von ca. 350 m² und einer mittleren Höhe von ca. 0,85 m. Es ist anzumerken, dass aus Sicherheitsüberlegungen bei der Höhe ein gewisser Freibord berücksichtigt wurde. Die 402 m³ wurden aus dem Höhenmodell berechnet.

Somit liegt unsere Berechnung, wie auch überall sonst auf der „sicheren Seite" (also weniger Retentionsvolumen im derzeitigen Zustand als in der Realität bei optimalen Bedingungen vorhanden).

Hiezu hat mit Stellungnahme vom 17.07.2009 Frau Ingrid Pichler sich wie folgt geäußert:

Ich stehe nach wie vor auf dem Standpunkt das die Projektergänzung vom 19.06.2009, in welcher vom Vermessungsbüro Legat ZT GmbH. (Dipl.-Ing. Anton Marak) eine Vergleichsrechnung zwischen dem Stand 2003 und dem Stand 2008 durchgeführt wurde, nicht die tatsächlichen Gegebenheiten widerspiegelt.

Auch nach Erläuterungen durch Herr Dipl.-Ing. Kießner mit Schreiben vom 13.07.2009 bleiben für mich nach wie vor folgende Punkte, welche sich jeweils zu meinem Nachteil auswirken offen.

Dipl.-Ing. Kießner geht davon aus, dass der Spitzgraben höchstens eine Breite von 1,8 Metern und eine durchschnittliche Tiefe von 0,5 Metern gehabt habe, weshalb das zusätzlich einzurechnende Retentionsvolumen rund 45 Kubikmeter betrage. Ich weise daraufhin, dass

der Graben so tief war, dass er niveaugleich in die Verrohrung an der südöstlichen Ecke des Grundstückes einmünden konnte. Die tiefste Stelle dieses Rohres liegt entsprechend der Vermessung jedoch 136 cm unter dem umliegenden Geländeniveau, dass der Graben zumindest in diesem Bereich eine eben solche Tiefe gehabt haben muss.
Die Hinzurechnung von lediglich 45 Kubikmetern Retentionsvolumen ist daher wesentlich zu niedrig angesetzt.

Weiters könne das für das Jahr 2003 ermittelte Profil 1 nicht stimmen, da sich der nordwestlichste Punkt dieses Profiles bereits auf Nachbargrund befinde, auf welchem sicher keine Maßnahmen getätigt worden seien. Ingesamt würden sich jedoch in diesem Bereich zwischen den Jahren 2003 und 2008 ein Unterschied von 48 cm ergeben, was nicht glaubhaft sei und daher die Gesamtermittlung des Profiles 1 für das Jahr 2003 in Zweifel zu ziehen sei.

Mit Schreiben vom 22.07.2009 führte der wasserbautechnische Amtssachverständige wie folgt aus:

Bezugnehmend auf die örtliche Verhandlung vom 19.5.2009 betreffend Maßnahmen am Zubringer zum Muggenaubach im Bereich des Altstoffsammelzentrums der Marktgemeinde St. Nikolai/S. darf anhand der noch ausstehenden und zwischenzeitlich übermittelten Unterlagen folgende abschließende wasserbautechnische Beurteilung übermittelt werden:

Folgende zusätzliche Unterlagen liegen dazu auf:

1) Eine Geländeaufnahme der Vermessung Legat ZT GmbH. vom 23.7.2003.

2) Eine Geländeaufnahme der Vermessung Legat ZT GmbH. aus dem Jahr 2008.

3) Die Verhandlungsschrift zur gegenständlichen Ortsverhandlung vom 19.5.2009.

4) Die Stellungnahme der Vermessung Legat ZT GmbH., GZ: 17849 vom 15.06.2009.

5) Zwei Geländeprofile der Vermessung Legat ZT GmbH. vom 8.6.2009.

6) Eine Stellungnahme der Heidinger & Schwarzl ZT GmbH. vom 13.7.2009, in welcher auf ein Schreiben der Grundeigentümerin, Frau Ingrid Pichler vom 25.6.2009 Stellung bezogen wird.

7) Das gegenständliche Schreiben von Frau Ingrid Pichler und Theresia Muhri vom 25. Juni 2009.

Grundsätzlich wurde das Vorhaben im Zuge der Verhandlung vom 19.5.2009 bereits beschrieben und positiv beurteilt, sofern ein entsprechender Nachweis erbracht wird, dass kein Retentionsraum verloren gegangen ist bzw. zusätzlicher Retentionsraum für den Hochwasserabfluss des rechtsseitigen Zubringers zum Muggenaubach im Bereich des Grundstückes 215/3 der KG St. Nikolai/S. geschaffen wurde.

Diesbezüglich muss eingangs darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine nachträgliche, wasserrechtliche Bewilligung handelt und die gegenständlichen Geländeveränderungen bereits zu einer Zeit durchgeführt wurden, als der Unterfertigte noch nicht für die BBL-Leibnitz tätig war und sohin das Urgelände auch nicht kannte.

Die Geländeaufnahmen und deren Auswertung durch eine befugte und beeidete Ziviltechniker GmbH. für Vermessungswesen stellt aus ha. Sicht eine öffentliche Urkunde dar, sodass deren Richtigkeit vorerst anzunehmen ist.

Dies gilt auch für die Aussagen in der Projektsergänzung derselben Ziviltechniker GmbH. vom 15.6.2009, wo zusammenfassend festgestellt wird, dass durch die Errichtung des Altstoffsammelzentrums und der damit verbundenen Geländeveränderungen und teilweisen Anhebungen insgesamt gegenüber dem künftigen Projektszustand eine Mehrung von Retentionsraum auf dem Grundstück 215/3 stattfindet. Diese Mehrung wird rechnerisch mit 457 m³ angegeben.

Die dazu von der ebenfalls befugten und beeideten Heidinger & Schwarzl ZT GmbH. getätigten Äußerungen in der Stellungnahme vom 13.7.2009 können durchaus nachvollzogen werden, wonach grundsätzlich im Jahr 2003 eine Geländeaufnahme mit einer relativ groben Rasterung erfolgte, wodurch sich durchaus in Einzelfällen gewisse Differenzen aufgrund von Interpolationen gegenüber dem Urzustand ergeben können.

Die grundsätzliche Aussage, wonach jedenfalls Retentionsraum geschaffen wurde und nicht verloren gegangen ist, erscheint daher durchaus plausibel, insbesondere, als im Nordwesteck des Grundstückes 215/3 ein Retentionsbecken bereits geschaffen wurde und durch die auch projektsgegenständliche noch durchzuführende Schaffung eines naturnahen Gerinnes von diesem Retentionsbecken bis zum östlichen Grundstückseck ein weiterer Geländeabtrag und damit verbunden Retentionsraumgewinn erfolgt.

Bereits in der Verhandlung vom 19.5.2009 wurde von Frau Pichler eingewendet, dass sich durch die Versiegelung (Asphaltflächen) Verschlechterungen für sie als Unterlieger ergeben würden und auch auf den Punkt 5) des Schreibens vom 25. Juni 2009 darf eingehend folgendes festgestellt werden:

Am 16.7.2009 erfolgte eine telefonische Kontaktaufnahme mit Herrn Dipl.-Ing. Kiessner (Mitarbeiter und Sachbearbeiter der Heidinger & Schwarzl ZT GmbH.) mit dem Ersuchen um Mitteilung, welches Ausmaß die gegenständlichen asphaltierten Flächen als auch die Dachflächen der Gebäuden umfassen.

Mit E-Mail vom 16.07.2009 wurde von der Heidinger & Schwarzl ZT GmbH. mitgeteilt, dass folgende versiegelten Flächen im Bereich des ASZ vorhanden wären:

o Überdachter Containerbereich ..... 166 m²
o Überdachtes Verwaltungsgebäude ..... 145 m²
o Asphaltfläche ..... 1.567 m²

Daraus errechnet sich eine Gesamtsumme der versiegten Flächen zu 1.878 m² bzw. bei einem Abflussbeiwert Ψ = 0,9 eine reduzierte Beitragsfläche von 1.690 m².

Laut hydrografischen Starkniederschlagsdaten für den Bereich St. Nikolai/S. (eHyd Angabe auf der Homepage des BMLFUW) ist mit Niederschlagshöhen von 36,7 mm (15´ Regen bei einer Jährlichkeit von 30) bzw. 49,7 und 63 mm (30´ bzw. 60´ Regen bei einer Jährlichkeit von 30) zu rechnen.

Ein Vergleich des sich daraus errechnenden sekundlichen Abfluss gegenüber dem Zustand einer flachen Wiese (Ψ = 0,05) ergibt eine Mehrung des Abflusses von ca. 65 l/s (15´ Regen) bzw. 44 l/s (30´ Regen) und 28 l/s (60´ Regen).

Wenn es auch aus fachlicher Sicht nicht zutreffend ist, dass Niederschlagsereignisse bestimmter Wahrscheinlichkeit unmittelbar mit Gewässerabflüssen bestimmter

Wahrscheinlichkeit zu vergleichen sind, erscheint es in diesem Fall dennoch zulässig, da es sich im Wesentlichen um eine Größenabschätzung des zusätzlichen Anteiles versiegelter Flächen handelt.

Kürzere Regendauer als 15 Minuten erscheinen insofern nicht relevant, als aufgrund der Fließzeiten im Einzugsgebiet das Wasser der befestigten Flächen bereits abgeronnen wäre, ehe aufgrund eines gleichartigen Niederschlagsereignisses die Hochwasserwelle im Bereich des Altstoffsammelzentrums erreicht wäre.

Im Vergleich zu einem von der Hydrographie angegebenen HQ_{30} Abfluss im Querschnitt des ASZ von 4,5 m³/s wären das überschlägig 1,5 % beim 15-minütigen Starkregen und etwa 1 % beim 30-minütigen Starkregen. Die Bewirtschaftung (Acker in Abhängigkeit von Kulturgut und Jahreszeit bzw. Wiese) hat demgegenüber einen wesentlich größeren Einfluss auf das Abflussregime.

Da zusätzlich eine Retentionsraummehrung von über 400 m³ anzunehmen ist, erscheint dies nicht relevant, insbesondere als die vermehrte Ablauffracht durch die Befestigung der Flächen beim 15-minütigen Ereignis knapp 60 m³ beträgt, sowie beim 30- bzw. 60-minütigen Ereignis 80 m³ bzw. 100 m³.

Am 24.07.2009 wurde mit dem Ing. Konsulenten, welcher die Vermessung im Jahr 2003 Herrn Dipl.-Ing. Marak hinsichtlich des Vorganges bei der Ermittlung des Volumsdifferenzen vom 15.06.2009 Rücksprache gehalten und erklärte er dazu, dass der Profilvergleich, soweit es die Rechenwerte, welche auf dem entsprechenden Planteil angeführt sind, richtig seien. Es sei jedoch ebenfalls richtig, dass weder der angegebene Maßstab 1:250 als auch jener von 1:200 den gezeichneten Strecken entsprechen würden, eine ungefähre Nachmessung ergibt einen Wert von ca. 1:277.

Zur Ermittlung des Profiles 1 im Jahr 2003 erklärt er, dass die Werte durch ihn selbst erhoben wurden, es sei jedoch richtig, dass zum damaligen Zeitpunkt nur sehr wenige Punkte aufgenommen wurden. Genau auf dem Profil 1 befand sich überhaupt keine gemessener Punkt, aus dem Lage- und Höhenplan 2003 sei jedoch ersichtlich, dass insgesamt 4 Punkte in der Nähe des Profiles 1 aufgenommen wurden.

Die Höhenwerte des Jahres 2008 wurden durch das Ziviltechnikerbüro Heidinger & Schwarzl ermittelt und die sogenannte „Datenwolke" zur Errechnung an das Büro Legat übermittelt.

Hinsichtlich der Einwendung von Frau Pichler zum Profil I-2003 erklärt er, dass der nordwestlichste Punkt tatsächlich wesentlich außerhalb des Grundstückes der Marktgemeinde St. Nikolai/S, gemessen wurde. Das Vorbringen von Frau Pichler halte er jedoch nicht für stichhaltig, da seitens des Büros Heidinger & Schwarzl in diesem Bereich im Jahr 2008 kein Messpunkt aufgenommen wurde und daher auch das Profil 2008 erst in einem Abstand von rund 7 Metern zum seinerzeit aufgenommenen Punkt beginne. In diesem Bereich könne jedoch bereits ein Abtrag von gut 30 cm, wie er sich auf dem gezeichneten Profil ergebe, erfolgt sein.

B) Rechtliche Beurteilung und Beweiswürdigung:

Zu Spruch I:

Mit Eingabe vom 26.05.2008 übermittelte die Heidinger & Schwarzl ZT GmbH namens der Marktgemeinde St. Nikolai i.S. die bezugnehmenden Unterlagen für das gegenständliche Projekt.

Entsprechend dieser Unterlagen stellt sich das Vorhaben wie folgt dar:

Das Altstoffsammelzentrum ASZ St. Nikolai i.S. wurde im Jahre 2004 im Ortsteil Muggenau errichtet. Betreiber ist die Marktgemeinde St. Nikolai i.S. Das gesamte Areal ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet und daher nicht öffentlich zugänglich. Das ASZ besteht aus zwei Bauwerken. Das nördliche, geschlossene Gebäude besteht aus einem Ziegelmauerwerk (außen mit horizontaler Holzverschalung) mit einem Flachdach. Das südliche, mit einem Flugdach überdachte Bauwerk wurde zum Teil aus Stahlbeton errichtet (Stahlbetonboxen).

Im ASZ erfolgt die Sammlung und Zwischenlagerung von Alt- und Problemstoffen. Die Altstoffe werden im mit einem Flugdach überdachten Teil gesammelt. Die Problemstoffe werden im geschlossenen Teil gesammelt. Biogene Abfälle werden (bis auf Grünschnitt) nicht gesammelt.

Die Anlieferung der Alt- und Problemstoffe erfolgt im Bringsystem an jedem 1. Freitag im Monat, April bis Oktober von 12.00 bis 17.00 Uhr, November bis März von 13.00 bis 16.00 Uhr. Auf Grund der festgelegten Anlieferzeiten kommt es zu keiner Lärmbeeinträchtigung. Da keine biogenen Abfälle gesammelt und zwischengelagert werden, ist keine Geruchsbelästigung gegeben. Ebenso ist auf Grund der gesammelten Stoffe und der Sammlung in geschlossenen Räumen bzw. Containern mit keiner Staubbelastung zu rechnen.

Für folgende Altstoffkategorien stehen getrennte Container zur Verfügung:

Problemstoff	**Anzahl**	**Volumen in l**	**Gesamt**
Trockenbatterien	1	120	120
Altfarben, Altlacke	6	240	1440
Druckgaspackungen	3	240	720
Altmedikamente	2	240	480
Div. Med. Gegenstände	1	240	240
Pflanzenschutzmittel	4	240	960
Labor- u. Chemikalienreste	1	240	240
Laborabfälle flüssig	1	240	240
Quecksilber	1	240	240
Lösemittel	1	240	240
Werkstättenabfälle	5	240	1200
Laugen	1	240	240
Säuren	1	240	240
Altöle (Spannringfass)	2	200	400
KFZ-Batterien (Box)	1	400	400

Die Sammlung von gefährlichen Abfällen (§ 4 Z. 2 AWG 2002) und kompostierbaren Abfällen ist nicht vorgesehen.

Die og. Problemstoffe werden im Problemstoffsammelraum in Tonnen gelagert. Im hinteren Teil des Raumes werden die Behälter für Altöle, flüssige Laborabfalle, Laugen, Säuren, Lösemittel und Pflanzenschutzmittel über einer dichten Wanne (öldichter Anstrich, durchgeführt durch Malerbetreib Sabathi, Tillmitsch) mit Gitterrostabdeckung gelagert. Im Eingangsbereich (zweiflügelige Tür) besteht eine betonierte, ca. 10 cm, hohe Schwelle.

Die Fette (Frittieröle) werden gesondert in einem 1000 l-Container (doppelwandig, angehängt; Entsorgung durch A. SEEG) gelagert.

Für die anfallenden Schmutzwässer bzw. Oberflächenwässer (nach Niederschlagsereignissen) besteht eine ordnungsgemäße Ableitung in den Schmutzwasserkanal bzw. in den Vorfluter. Beim geplanten Waschplatz ist ein, den SW-Kanal vorgeschalteter, Mineralölabscheider vorgesehen.

Der Problemstoffsammelraum wurde Ex-geschützt und mit einer Querdurchlüftung ausgeführt. Die Eingangstüren beim Problemstoffsammelraum sowie beim Elektroschrottraum (jeweils 2 x 2 m) werden so ausgeführt, dass bei einer kurzzeitigen Überflutung kein Wasser in die Räume eindringt.

Feste Stoffe können auf Grund der Lagerung in geschlossenen Räumen, Containern sowie auf Grund der Höhenlage nicht abgeschwemmt werden. Die Mülltonnen werden in HW-gefährdeten Bereichen mittels Karabinern an den Wänden befestigt, und so gegen Aufschwimmen gesichert.

Die ASZ-Hoffläche wird auch zukünftig bei extremen Hochwasserereignissen (ca. alle 5 – 10 Jahre; Dotation über die HW-Entlastung) überflutet sein. Die max. Überflutungshöhe bei HQ100 beträgt am Vorplatz (HW-Entlastung) ca. 0,4 m (ca. 0,2 m bei HQ30). Die Überströmungsdauer beträgt max. 0,75 Stunden. Im Innenhofbereich beträgt die max. Überflutungshöhe durchschnittlich 0,15 m.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann eine Verunreinigung des Grundwassers, des Muggenaubaches und des Bodens durch auslaufende Flüssigkeiten und abgeschwemmte Feststoffe, auch im Hinblick auf extreme Hochwasserereignisse, hintangehalten werden.

Mit Schreiben vom 19.08.2008 wurde das wasser- und naturschutzrechtliche Einreichprojekt von der Marktgemeinde St. Nikolai i.S. zurückgezogen. Das Ansuchen um abfallrechtliche Bewilligung des Altstoffsammelzentrums behielt jedoch seine Gülitgkeit.

Gem. § 54 Abs. 1 AWG 2002 ist für die Errichtung, den Betrieb und eine wesentliche Änderung von öffentlich zugänglichen Altstoffsammelzentren für Siedlungsabfälle eine Genehmigung durch die Behörde zu erwirken, sofern sie nicht der Genehmigungspflicht gem. den §§ 74 ff. GewO 1994 unterliegen. Im Antrag ist darzulegen, dass die öffentlichen Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Gem. Abs. 2 leg. cit. ist eine Genehmigung gem. Abs. 1 binnen 3 Monaten erforderlichenfalls unter Vorschreibung der geeigneten Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu erteilen, wenn zu erwarten ist, dass die öffentlichen Interessen (§ 1 Abs. 3) nicht beeinträchtigt werden.

§ 1 Abs. 3 AWG 2002 bestimmt, dass die Sammlung, Lagerung, Beförderung und Behandlung als Abfall im öffentlichen Interesse erforderlich ist, wenn andernfalls

1) Die Gesundheit der Menschen gefährdet oder unzumutbare Belästigungen bewirkt werden können,
2) Gefahren für die natürlichen Lebensbedingungen von Tieren oder Pflanzen oder für den Boden verursacht werden könne,
3) Die nachhaltige Nutzung von Wasser oder Boden beeinträchtigt werden kann,
4) Die Umwelt über das unvermeidliche Ausmaß hinaus verunreinigt werden kann,
5) Brand- Explosionsgefahren herbeigeführt werden können,
6) Geräusche oder Lärm im übermäßigen Ausmaß verursacht werden könne,
7) Das Auftreten oder die Vermehrung von Krankheitserregern begünstigt werden können,

8) Die öffentliche Ordnung und Sicherheit gestört werden kann oder
9) Das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass durch die projektsgemäß vorliegende Anlage nicht zu erwarten ist, dass die beschriebenen öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden, sodass insgesamt spruchgemäß zu entscheiden war.

Zu Spruch II:

Auf Grund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens insbesondere des schlüssigen Gutachtens des Amtssachverständigen, gegen welches keine Einwendungen vorgebracht wurden, war spruchgemäß zu entscheiden.

Zu Spruch III und IV:

Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere des schlüssigen Gutachtens des Amtssachverständigen war spruchgemäß zu entscheiden.
Die Vorschreibung der bezughabenden Auflagen war zum Schutze der öffentlichen Interessen nach § 105 WRG und von im Wasserrechtsverfahren zu berücksichtigenden fremden Rechten geboten.

Insbesondere ist festzuhalten, dass gemäß § 138 Abs. 1 lit a Wasserrechtsgesetz derjenige, der die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes übertreten hat, dann, wenn das öffentliche Interesse erfordert oder der Betroffene verlangt, von der Wasserrechtsbehörde zu verhalten, auf seine Kosten einmächtig vorgenommenen Neuerungen zu beseitigen oder die unterlassenen Arbeiten nach zu holen.

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung hat in den weiteren Fällen einer eigenmächtig vorgenommenen Neuerung die Wasserrechtsbehörde eine angemessene Frist zu bestimmen, innerhalb deren entweder um die erforderliche wasserrechtliche Bewilligung nachträglich anzusuchen oder die Neuerung zu beseitigen ist.

Die Beschwerdeführerin Ingrid Pichler sprach sich letztendlich gegen die Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung für das verfahrensgegenständliche Vorhaben aus, da nach Ihrer Darstellung auch nach Durchführung des verfahrensgegenständlichen Projektes gegenüber der Situation vor Errichtung des Altstoffsammelzentrums Retentionsraum welcher Ihrem Schutz diente, verloren gegangen sei und Sie daher in Ihrer Hochwassersituation beeinträchtigt sei.

Die Projektsergänzung und Berechnung des Ing. Konsulenten für Vermessungswesen Vermessung Legat ZT GmbH. vom 15.06.2009 ergibt sich einen Retentionsgewinn von 457 Kubikmetern. Diese Berechnung wurde von Frau Ingrid Pichler angezweifelt und in der Folge vom Projektanten ein um 45 Kubikmeter geringerer Gewinn an Retentionsraum zugestanden.

Auch diese neuerliche Ermittlung wurde angezweifelt, da der ursprünglich nicht mitberechnete Spitzgraben nicht nur die eingerechnete Tiefe von 0,5 Metern gehabt habe, sondern zumindest an der tiefsten Stelle einer solche von 136 cm.

Weiters sei ein Profil nach Ihrem Dafürhalten fehlerhaft ermittelt und damit die Gesamtberechnung als nicht aussagekräftig anzusehen.

Auch der wasserbautechnische Amtssachverständige bestätigte dem Grunde nach die Ausführungen des Projektanten hinsichtlich eines Retentionsraumgewinnen von zumindest 400 Kubikmetern.

Selbst unter der Annahme, dass der ursprünglich nicht mit eingerechnete Spitzgraben ein rund dreifaches Volumen des ermittelten Wertes des Projektanten hatte, ergibt sich ein Gesamtretentionsvolumensgewinn von rund 300 Kubikmetern.

Es ist daher auch unter der Annahme, dass ein Profil fehlerhaft ermittelt worden sei, und daher zumindest das halbe Gelände um weitere 20 cm gegenüber dem Ursprungszustand gehoben wurde, nicht mit einer Verringerung des Retentionsraumes zu rechnen.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass selbst unter der Annahme der jeweils für die Antragstellerin gem. § 138 WRG (Spruch IV) bzw. Einspruchswerberin (Spruch III) günstigsten Variante – für dich sich weder in den Stellungnahmen der Projektanten und damit befassten Ing. Konsulenten noch im Gutachten des Amtssachverständigen Anhaltspunkte finden – davon auszugehen, dass es jedenfalls zu keiner Verringerung des Retentionsvolumens und daher durch keiner durch das gegenständliche Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigung im Hinblick auf die Hochwassersituation der Grundstücke der Ingrid Pichler kommt.

Insgesamt war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann gemäß § 63 Abs. 5 AVG 1991, BGBl. Nr. 51, binnen zwei Wochen, vom Zustellungstag an gerechnet, bei der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz schriftlich, telegrafisch, mittels Telefax oder E-Mail eine Berufung eingebracht werden, die den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (GZ, Datum) und einen begründeten Antrag zu enthalten hat.
Für eine allfällige Berufung wird eine Bundesabgabe in der Höhe von € 13,20 zu gegebener Zeit vorgeschrieben werden.
Zur Einbringung mit E-Mail steht folgende Adresse zur Verfügung: bhlb@stmk.gv.at.

Ergeht an:

1. die Marktgemeinde St. Nikolai i. S., 8505 St. Nikolai i. S. 5,
   unter Anschluss eines Erlagscheines mit dem Ersuchen, die vorgeschriebenen Kosten zur Einzahlung zu bringen;

2. Vertreter der Gem. St. Nikolai Rechtsanwaltskanzlei Dr. Martin Eisenberger, 8020 Graz, Bahnhofgürtel 59/7, GZ.: UVS 463.1-1/2009, gg. RSb;

2. die Baubezirksleitung Leibnitz, Abteilung Wasserbau, per E-Mail;

3. Baubezirksleitung Leibnitz, Abteilung Straßenbau, per E-Mail;

4. Baubezirksleitung Leibnitz, Bezirksnaturschutzbeauftragter Mag. Ing. Wolfgang Neubauer, per E-Mail;

5. das Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 19 A, wasserwirtschaftliches Planungsorgan, Planungsraum Mur - Oberflächengewässer, per E-Mail;

6. das Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 19 B, Schutzwasserwirtschaft und Bodenwasserhaushalt, per E-Mail;

7. das Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 13 C; Umweltanwältin MMag. Ute Pöllinger; per E-Mail

8. Heidinger & Schwarzl ZT GmbH., 8430 Leibnitz, Quergasse 2; als Planer;

9. Leibnitzerfeld Wasserversorgungs GmbH, 8430 Leibnitz, Wasserwerkstraße 33, per Mail;

10. Fischereiverein Leibnitz, Obmann Werner Gritsch, 8430 Kaindorf, Arnfelser Straße 39;

11. die STEWEAG-Steg Gmbh., 8010 Graz, Leonhardstraße 10;

12. die Telekom Austria AG, 8051 Graz, Exerzierplatzstraße 34;

13. Herrn und Frau Pototschnigg, 8505 St. Nikolai/Sausal 32;

14. Frau Ingrid Pichler und Frau Theresia Muhry, 8505 St. Nikolai/Sausal 25, gg. RSb;

15. Herrn und Frau Müller Markus und Hermine, 8505 St. Nikolai/Sausal 26;

16. Herrn Michael Thomann, 8505 St. Nikolai/Sausal 24;

17. Herrn Ing. Maier Josef, 8430 Leibnitz, Gralla 88 a;

Der Bezirkshauptmann:

i.V.:

ORR Dr. Peheim eh.

F.d.R.d.A.:
Maria Hierzer

AUFTRAGSBESTÄTIGUNG - EURO

Stmk. Bank u.Spk AG

AT882081510000011113 STSPAT2G **EUR**

Kontonummer EmpfängerIn	BLZ EmpfängerBank	Betrag
10000011113	20815	-294,30

Verwendungszweck: GZ: 3.4-2/2005

EmpfängerIn: Bezirkshauptmannschaft LEIBNITZ

H2

Kontonummer AuftraggeberIn

AuftraggeberIn/EinzahlerIn - Name und Anschrift

DVR: 86495

004

84+

ZAHLSCHEIN - INLAND

Stmk. Bank u.Spk AG

AT882081510000011113 STSPAT2G **EUR**

Kontonummer EmpfängerIn	BLZ EmpfängerBank	Betrag
10000011113	20815	-294,30

Verwendungszweck: GZ: 3.4-2/2005

EmpfängerIn: Bezirkshauptmannschaft LEIBNITZ

H2

KG € 294,30

Unterschrift AuftraggeberIn - bei Verwendung als Überweisungsauftrag

Kontonummer AuftraggeberIn	BLZ-Auftragg./Bankverm.

AuftraggeberIn/EinzahlerIn - Name und Anschrift

DVR: 86495

004

10000011113+ 00020815>

40+

KG ST. NIKOLAI I.S.

RÜCKHALTETEICH
FLÄCHE ca. 350 m²
RETENTIONSRAUMGEWINN
ca. 300 m³

FEUCHTFLÄCHE
FLÄCHE ca. 1000 m²,
RETENTIONSRAUMGEWINN
ca. 600 m³

BAUFORM: "Offenes Gerinne"
L=16m, I=0,6%

BAUFORM: "Feuchtfläche"
L=67m, I=0,6% (MW-Gerinne)

Pototschnigg
Alois und Gertrude
St. Nikolai i.S. 32

213

212

211

Maier Josef Ing.
Cralla 88a
8430 Leibnitz

215/3

Gemeinde
St. Nikolai i.S. 66

219

Thomann Michael
St. Nikolai i.S. 24

.18/4

Thomann Michael
St. Nikolai i.S. 24

.16

Pichler Ingrid und
Muhry Theresia
St. Nikolai i.S. 25

399/1

Thomann Michael
St. Nikolai i.S. 24

400/1

Pichler Ingrid und
Muhry Theresia
St. Nikolai i.S. 25

404/1

Müller
Markus
und Hermine
St. Nikolai i.S.
26

776
Öffentliches Gut
Gemeinde St. Nikolai i.S.

763

Weg

Asphalt

Zaun

Pflock 1

Pflock 2

Steinschichtung
Bruchsteine ca. 1,5 to/m²

Anlandungen räumen
Sohle=~308,60
(bzl.=~309,60)
WSP=~309,60
(bzl.=~309,71)

Flachwasserbereich
z.B. Schilf

Sohle=~309,20
(bzl.=~309,60)

FLÄCHE FÜR RÜCKHALTEBECKEN
RÜCKHALTERAUM FÜR 310,60 MÜA

Schacht

Einlaufschacht

Sickerschacht
mit Überlauf

Sickerschacht

Einlaufschacht

Einlaufschacht

Einlaufschacht

Einlaufschacht

Schieber

Schieber

Schieber

Technik mit ®

HEIDINGER & SCHWARZL
ZIVILTECHNIKER GMBH

ZT

A–8430 Leibnitz
Quergasse 2
0 34 52 / 855 21-0
Fax 855 21-27
buero@heidinger-schwarzl.at
www.heidinger-schwarzl.at

Leibnitz, am 22.04.2009
Bearbeiter: **DI KIESSNER**/R, NSt. 40
G:\Projekte\2007\P07035-WR\k-p_bearb\Beilagen\tb_090422.doc

TECHNISCHER BERICHT

ZUM WASSERRECHTLICHEN UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINREICHPROJEKT

OFFENES GERINNE AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 215/3, KG ST. NIKOLAI IM SAUSAL

INHALTSVERZEICHNIS

1. Konsenswerber 3
2. Konsensantrag 3
3. Allgemeines 3
   3.1 Ortsangabe 3
   3.2 Veranlassung und Zweck der Maßnahmen 4
4. Hydrographische Daten 4
5. Urzustand (Zustand vor Errichtung ASZ) 5
6. Altstoffsammelzentrum 6
7. Projekt 7
   7.1 Rückhalteteich 7
   7.2 Offenes Gerinne 7
   7.3 Feuchtfläche 8
   7.4 Verrohrung DN800 8
   7.5 Abbruchmaßnahmen 8
   7.6 Objektschutzmaßnahmen 8
   7.7 Sicherungsmaßnahmen 9
   7.8 Aushubmaterial 9
8. Ökologie 9
9. Auswirkungen des Projektes hinsichtlich Hochwasserschutz 10
   Bilanz hinsichtlich Retentionsraum: 10
10. Betroffene fremde Rechte 11
    10.1 Betroffene Wasserrechte 11
    10.2 Betroffenes Fischereirecht 11
    10.3 Betroffene Grundstücke 11
11. Zur Verhandlung Einzuladende 12

Anhang A: Hydrologisches Gutachten vom 12.10.2007

1. KONSENSWERBER

Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
8505 St. Nikolai im Sausal 5

2. KONSENSANTRAG

Wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligung für das offene Gerinne auf dem Grst. Nr. 215/3, KG St. Nikolai i. S.

Maßnahmen:

- Öffnen der Verrohrung DN300 (Zubringer zum Muggenaubach) sowie Errichtung eines offenen Gerinnes sowie einer Feuchtfläche.
- Objektschutzmaßnahmen

3. ALLGEMEINES

3.1 Ortsangabe

Politischer Bezirk: Leibnitz
Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal
Katastralgemeinde: St. Nikolai im Sausal
Ortsteil: Muggenau

Gewässer:

Zubringer zum Muggenaubach; Muggenaubach; Sulm, Mur

3.2 Veranlassung und Zweck der Maßnahmen

Im Jahr 2004 wurde das Altstoffsammelzentrum (ASZ) St. Nikolai im Sausal errichtet. Die begleitenden wasserbaulichen Maßnahmen (Verrohrung DN300, Rückhalteteich) wurden in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Leibnitz unter der Voraussetzung gesetzt, dass sich das Grundstück nicht im Hochwasserabflussgebiet befindet und dass es sich beim Gerinne um einen nur zeitweise wasserführenden Entwässerungsgraben handelt.

Nach heutigem Wissensstand (Hochwasserereignis vom 08.02.2009, aktuelles hydrologisches Gutachten) liegt das ASZ-Gelände jedoch im (30-jährlichen) Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach.

Mit den geplanten Maßnahmen soll ein gleichwertiger Abflusszustand wie vor Errichtung des ASZ hergestellt werden. Weiters sollen bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen an den Gebäuden des Altstoffsammelzentrums gesetzt werden.

4. HYDROGRAPHISCHE DATEN

Der aus Norden kommende Zubringer zum Muggenaubach ist charakterisiert durch eine periodische Wasserführung (i. d. Regel nach Niederschlagsereignissen). Zeitweise trocknet das Gerinne gänzlich aus.

Von der Fachabteilung 19A - Referat Hydrographie des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden für diesen Zubringerbach für das Profil beim ASZ folgende Hochwasserabflusswerte errechnet (Hydrologisches Gutachten GZ: FA19A18Mu-2007/25 vom 12.10.2007, s. Anhang A):

Hochwasserwerte lt. Hydrologischem Gutachten der FA19A:

Zubringer zum Muggenaubach, Profil ASZ	
Hochwasserereignis	**Abfluss**
MQ	0,005 m³/s
HQ_1	1 m³/s
HQ_5	2,7 m³/s
HQ_{10}	4 m³/s
HQ_{30}	6 m³/s
HQ_{100}	9 m³/s

Dazu hat eine Begehung vor Ort stattgefunden. Es hat sich herausgestellt, dass das Gesamteinzugsgebiet von 0,86 km^2 lt. hydrologischem Gutachten morphologisch gesehen durch die (erhöhte) Landesstraße L634 geteilt ist (s. ÖK-Ausschnitt in der Beilage 2 Berechnungen). In Abstimmung mit dem Referat für Hydrographie, Amt der Steiermärkischen Landesregierung; Abteilung 19 Wasserwirtschaft und Abfallwirtschaft, (Telefonat vom 28.02.2008) wurden diese Hochwasserwerte für das Profil ASZ überarbeitet, d.h. den natürlichen Verhältnissen vor Ort angepasst.

Das Haupteinzugsgebiet (EZG 1, Fläche ca. 0,49 km^2) wird direkt über das Profil ASZ entwässert.

Das obere 2. Teileinzugsgebiet (EZG 2, Fläche ca. 0,21 km^2) ist vom unteren Haupteinzugsgebiet durch die Landesstraße abgetrennt und durch einen Durchlass in der Landesstraße ca. bei Straßen- km 0,350 verbunden. Dadurch kommt es zu einem gedrosselten Abfluss in Richtung Haupteinzugsgebiet.

Das untere 3. Teileinzugsgebiet (Fläche ca. 0,16 km^2) ist ebenso durch die Landesstraße abgetrennt, mündet aber erst unterhalb des Profils ASZ in die bestehende Verrohrung DN300 entlang der Gemeindestraße (Muggenau- Grötschweg). Folglich trägt dieses Teileinzugsgebiet nicht zum Abfluss bei genanntem Profil bei.

Die überarbeiteten Hochwasserwerte sind wie folgt (Ermittlung s. Beilage 2 Berechnungen):

Zubringer zum Muggenaubach, Profil ASZ aktuelle Hochwasserwerte	
Hochwasserereignis	**Abfluss**
MQ	0,005 m^3/s
HQ_1	0,9 m^3/s
HQ_5	2,1 m^3/s
HQ_{10}	3,1 m^3/s
HQ_{30}	4,5 m^3/s
HQ_{100}	6,6 m^3/s

5. URZUSTAND (ZUSTAND VOR ERRICHTUNG ASZ)

Das Urgelände, auf dem das Altstoffsammelzentrum errichtet wurde, war als sumpfig zu bezeichnen. Es war kein ausgeprägtes Gerinne vorhanden, sondern lediglich Entwässerungsgräben mit periodischer Wasserführung (i. d. Regel nach Niederschlagsereignissen).

Die Abfuhrkapazität des Grabens lag in der Größenordnung des derzeitigen Gerinnes bachauf dem ASZ (ca. 0,4 m^3/s; siehe Beilage 2 Berechnungen). In weiterer Folge floss das Wasser durch den bereits ursprünglich bestehenden Durchlass DN800 (Abfuhrkapazität ca. 1,1 m^3/s; siehe Beilage 2 Berechnungen) durch die Gemeindestraße in das Muggenaubachgerinne (Abfuhrkapazität ca. 3,8 m^3/s; s. Beilagen Berechnungen). Entlang der Gemeindestraße (Richtung West-Ost) bestand vormals ein Entwässerungsgraben, wo Niederschlagswässer vom Einzugsgebiet 3 ankamen und folglich im Muggenaubach abgeflossen sind.

Entsprechend den aktuellen Hochwasserwerten (s. Pkt. 4) befand sich das Grundstück vor der Errichtung des ASZ großteils im Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach (HQ_{100} als auch HQ_{30}). Der Hochwasserabfluss erfolgte über das ASZ-Grundstück, das großflächig überflutet wurde und weiters über die Gemeindestraße und dann über die südlich angrenzenden Grundstücke wieder zurück in den Muggenaubach.

6. ALTSTOFFSAMMELZENTRUM

Im Jahr 2004 wurde das Altstoffsammelzentrum (ASZ) errichtet. Dieses besteht aus einem geschlossenen Gebäude und mittels Flugdach überdachten Stahlbetonboxen.

Im Rahmen der Errichtung des ASZ wurde aufgrund des anstehenden weichen, lehmigen Untergrunds ein partieller Bodenaustausch durchgeführt, wobei das Urgelände auf dem Areal um durchschnittlich 0,2 m angehoben wurde. Die Hoffläche wurde, auch im Hinblick auf die Bauhoferweiterung, großflächig asphaltiert (Fläche ca. 1.200 m^2).

An der Nordseite des Grundstücks wurde ein Rückhalteteich (Biotop) mit einem Speichervolumen von ca. 300 m^3 geschaffen, wo der Oberflächenabfluss vom oberen Einzugsgebiet (Zubringer zum Muggenaubach) gepuffert wird. Der Teich ist dzt. offensichtlich stark verlandet (Wassertiefen von ca. 0,1 m bis 0,3 m). Ökologisch gesehen ist der Teich in einem schlechten Zustand, u.a. ohne jeglichem Bewuchs.

Der Entwässerungsgraben durch das ASZ wurde durch eine Verrohrung DN300 (Abfuhrkapatzität ca. 0,1 m^3/s; s. Beilage 2 Berechnungen) ersetzt. Diese Verrohrung führt vom Rückhalteteich auf einer Länge von ca. 80 m in den bereits ursprünglich bestehenden Durchlass DN800 durch die Gemeindestraße und dann weiter in das Muggenaubachgerinne.

Weiters wurde der Entwässerungsgraben südlich des ASZ entlang der Gemeindestraße durch eine Verrohrung DN300 (Abfuhrkapatzität ca. 0,06 m^3/s; s. Beilage 2 Berechnungen) ersetzt.

Die Dachflächenentwässerung erfolgt über einen Sickerschacht mit Überlauf in die Verrohrung DN 300 entlang der Straße und in weiterer Folge in den Muggenaubach.

Die Oberflächenwässer von der asphaltieren Hoffläche (Gefälle in süd-östlicher Richtung zur Gemeindestraße hin, ca. 1-2 %) fließen über den Einlaufschacht nördlich der Straße ebenso in die Verrohrung DN300.

Die bestehenden Gebäude sind an den Schmutzwasserkanal in der Gemeindestraße (DN200) angeschlossen. Die anfallenden (ev. verunreinigten) Niederschlagswässer aus dem Vorplatzbereich der Gebäude des ASZ werden über eine Rinne gesammelt und dem SW-Kanal zugeführt.

Entsprechend den aktuellen Hochwasserwerten befindet sich somit das ASZ- Areal im Hochwasserabflussgebiet des Zubringers zum Muggenaubach (HQ_{30}, HQ_{100}). Der Hochwasserabfluss erfolgt über das ASZ- Grundstück, das großflächig überflutet wird und weiters über die Gemeindestraße und dann über die südlich angrenzenden Grundstücke wieder zurück in den Muggenaubach.

Bei der Tür zum Problemstoffsammelraum ist eine ca. 10 cm hohe Schwelle angeordnet, die den Wasserzufluss in den Raum bei kleinen Hochwasserereignissen verhindert.

7. PROJEKT

Die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in Fließrichtung.

Die Bach- Kilometrierung wurde lokal festgelegt. Den Ausgangspunkt bildet die Mündung des Durchlasses (DN800) durch die Gemeindestraße (Muggenau-Grötschweg).

7.1 Rückhalteteich

Die Anlandungen im Teich werden geräumt (ca. 0,3 – 1,0 m). Es ist ein „Tiefwasserbereich" (Wassertiefe ca. 1,0 m) sowie ein Flachwasserbereich (Wassertiefe ca. 0,3 m; Bepflanzung mit Schilf, etc.) vorgesehen. Die Wasserspiegelhöhe im Teich beträgt dzt. mind. 309,70 müA (Einlaufhöhe DN300) und ist zukünftig mit mind. 309,54 müA (Sohlhöhe des neu zu schaffenden Gerinnes) vorgesehen.

Auf der Fläche zwischen Rückhalteteich und ASZ wird eine flächige Geländekorrektur vorgenommen (Anhebung um max. 0,3 m auf 310, 80 müA).

7.2 Offenes Gerinne

Auf einer Länge von ca. 16 m wird ein offenes Gerinne errichtet (Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. zum Zaun ca. 1,5 m).

Bauform „Offenes Gerinne" (km 0,116 bis km 0,100):

- Gerinnebreite: 4,5 – 5,0 m
- Sohlbreite: ca. 1,0 m
- Sohlgefälle: 0,6 %
- Böschungsneigungen: 2:3 Ausführung variabel
- Gerinnetiefe: ca. 1,2 m
- Sohlstrukturierung mit Niederwasserrinne: Tiefe ca. 0,15 m; Sohlsubstrat Kies 16/32
- Abfuhrkapazität: ca. 4,0 m^3/s (s. Beilage 2 Berechnungen)

Die Uferbordhöhe des rechten Ufers beträgt 310,80 müA (flächige Geländekorrektur).

Bei Hochwasserabflüssen über 4,0 m^3/s (ca. alle 30 Jahre) kann die ankommende Wassermenge nicht mehr über das offene Gerinne abgeführt werden und es kommt zu einer Überströmung der ASZ-Hoffläche aus nördlicher Richtung (Bereich Rückhalteteich).

7.3 Feuchtfläche

Auf der Wiese östlich der asphaltierten Hoffläche wird eine große Feuchtfläche (ca. 1000 m²) mit einem Speichervolumen von ca. 600 m³ geschaffen. Innerhalb der Feuchtfläche verläuft ein mäandrierendes Mittelwassergerinne (MW-Gerinne). Die Sohle der Feuchtfläche ist ca. 1 % zum MW-Gerinne hin geneigt. Bei Abflüssen größer 0,05 m³/s (d.h. bei Starkregenereignissen, mehrmals jährlich) wird die Feuchtfläche überflutet. Dabei ist mit Anlandungen zu rechnen, die regelmäßig zu räumen sind.

Im Übergangsbereich vom offenen Gerinne zur Feuchtfläche wird entlang des linken Ufers auf einer Länge von ca. 25 m eine max. 1,7 m hohe Steinschlichtung (ca. 1,5 to/m²; 5:1 geneigt) errichtet.

Bauform „Feuchtfläche" (km 0,100 bis km 0,033):

- Böschungsneigungen 1:2 – 1:3, variabel
- Mindesttiefe: 0,7 m
- Sohlgefälle MW-Gerinne: 0,6 %
- MW-Gerinne: Tiefe = 0,2 m, Gerinnebreite 0,75 m, Sohlbreite 0,3 m, Sohlsubstrat Kies 16/32
- Abfuhrkapazität MW-Gerinne: 0,05 m³/s

7.4 Verrohrung DN800

Auf einer Länge von 5,6 m wird als Übergang von der Feuchtfläche zur bestehenden Verrohrung DN800 bzw. zum Schacht eine Verrohrung DN800 errichtet. Die Einlauf-Sohlhöhe beträgt 309,04 müA bei einem Gefälle von 1 % (Abfuhrkapazität ca. 1,3 m³/s).

Der Einlaufbereich wird mit Bruchsteinen (ca. 1,3 to/m²) gesichert. Die Verrohrung DN800 wird in den bestehenden Schacht eingebunden. Die Schachtsohle wird mit Gefällebeton gestaltet (hydraulisch günstig). Die Strom- und die Wasserleitung sind bei Bedarf (Höhenlage nicht bekannt) tiefer zu verlegen.

7.5 Abbruchmaßnahmen

Die Verrohrung DN300 (Länge ca. 80 m, vom Rückhalteteich bis zum bestehenden Schacht in der Gemeindestraße) ist zu entfernen bzw. still zu legen.

7.6 Objektschutzmaßnahmen

Für den Hofbereich des ASZ verbleibt weiterhin ein gewisses Hochwasserrisiko. Zur Minimierung dieses Risikos werden Objektschutzmaßnahmen durchgeführt. Die Türen beim Problemstoffsammelraum und beim Elektroschrottraum werden mittels Dammbalken (ständig eingesetzt) so adaptiert, dass bei einer Überflutung in diesem Bereich (HQ_{30}) kein Wasser in die Räume eindringt.

7.7 Sicherungsmaßnahmen

Die Gerinneböschungen werden humusiert und begrünt, sodass sich mittelfristig eine durchgehende Grasnarbe bildet. Die Uferböschungen sind max. 2:3 geneigt und daher ohne Befestigung ausreichend standsicher. Die Fließgeschwindigkeiten betragen bei bordvollen Abflüssen max. 1,4 m/s (bzw. Schleppspannungen 35 N/m^2; s. Beilage 2 Berechnungen).

Die folgenden Werte bzgl. der Belastbarkeit sind dem Skriptum Ingenieurbiologie (Studienjahr 2002/2003) der Universität für Bodenkultur entnommen.

Grassaat:

- Grenz- Schleppspannung: ca. 40 N/m^2
- Grenz- Fließgeschwindigkeit: ca. 1,8 m/s

Die Grenz-Fließgeschwindigkeiten werden nicht überschritten.

7.8 Aushubmaterial

Das anfallende Aushubmaterial (Bodenaushub; ca. 1.300 m^3) wird lt. Auskunft der Marktgemeinde St. Nikolai für eine Geländeanpassung in Unterjahring (Gstk. Nr. 154, KG Unterjahring; Hr. Eduard Jammernegg, Unterjahring 25, 8505 St. Nikolai i. S.; dzt. laufendes Verfahren bei der BH Leibnitz GZ: 3.0-200/08) sowie für Schüttungen in der KG St. Nikolai i. S. verwendet.

8. ÖKOLOGIE

Die vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen wurden nach den Grundsätzen des naturnahen Wasserbaus geplant.

Die Uferböschungen werden mit variablen Böschungsneigungen (1:3 - 2:3) gestaltet. Die Sohlstrukturierung des NW- und MW-Gerinnes erfolgt mit Kies 16/32.

Das offene Gerinne sowie die Feuchtfläche werden humusiert und begrünt. An den Böschungsoberkanten sind Bepflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorgesehen (z.B. Erle, Esche, Weide, etc.)

Der Rückhalteteich wird geräumt. Neben einem tieferen Wasserbereich (1,0 m) wird ein Flachwasserbereich (ca. 0,3 m) mit diversen Pflanzen (z.B. Schilf) angelegt.

Durch die vorgesehenen Begleitmaßnahmen erfolgt insgesamt eine ökologische Aufwertung.

9. AUSWIRKUNGEN DES PROJEKTES HINSICHTLICH HOCHWASSERSCHUTZ

Bilanz hinsichtlich Retentionsraum:

Durch die wasserbaulichen Maßnahmen entsteht ein Retentionsraumgewinn von ca. 450 m^3.

Retentionsraumverlust:

Errichtung ASZ:	ca. 500 m^3
(inkl. Anhebung Gelände um durchschnittlich 0,2 m)	

Geschaffener Retentionsraum:

Rückhalteteich:	ca. 300 m^3
Feuchtfläche:	ca. 600 m^3
Offenes Gerinne:	ca. 50 m^3
Summe	ca. 950 m^3
daher (Retentionsraumgewinn):	ca. 450 m^3

Es verbleibt ein gewisses Hochwasserrisiko für das ASZ, da größere Hochwasserereignisse nicht durch die Verrohrung durch die Gemeindestraße abgeführt bzw. in der Feuchtfläche gespeichert werden können. Es kommt aufgrund der Barriere-Wirkung der Gemeindestraße zu einem Rückstau auf die Hoffläche des ASZ (ca. ab HQ_2). Die Gebäudeniveaus liegen jedoch durchwegs um mind. 0,25 m höher als die Gemeindestraße bei der Tiefstelle. Ab HQ_{30} kommt es auch zu einer Überströmung der ASZ-Hoffläche aus nördlicher Richtung (Bereich Rückhalteteich).

Hochwasserabflüsse ca. ab HQ_5 überströmen weiterhin die Gemeindestraße und fließen über die angrenzenden Grundstücke wieder zurück in den Muggenaubach.

Durch den Durchlass DN800 durch die Gemeindestraße können im Hochwasserfall 1,1 m^3/s (bordvoller Abfluss) abgeführt werden. Bachab der Gemeindestraße münden ein Durchlass DN300 (max. 0,06 m^3/s) sowie ein Durchlass DN1000 (max. 1,3 m^3/s) in den Muggenaubach. Der Muggenaubach bachab der Gemeindestraße hat gemäß Berechnungen gemäß Beilage 2 eine bordvolle Abfuhrkapazität von rechnerisch 3,8 m^3/s und kann deshalb grundsätzlich die ankommenden Wässer schadlos abführen. Allfällige Rückstauerscheinungen aus dem Bereich bachab sind jedoch dabei **NICHT** berücksichtigt.

Durch die vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen wird der ursprüngliche Abflusszustand weitgehend wiederhergestellt. Aufgrund des geschaffenen Retentionsraumes ist mit keiner Verschlechterung der Hochwassersituation für die Unterlieger im Vergleich zum Zustand vor Errichtung des Altstoffsammelzentrums zu rechnen. Es wird jedoch kein umfassender Hochwasserschutz erreicht.

Durch die Objektschutzmaßnahmen können Gewässerverunreinigungen (Abschwemmungen gewässergefährdender Stoffe des ASZ) bei Hochwasserereignissen verhindert werden.

10. BETROFFENE FREMDE RECHTE

10.1 Betroffene Wasserrechte

PZ	Inhaber	Adresse	Benennung
10/1762	Leibnitzerfeld Wasser-versorgungs GmbH Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal	Wasserwerkstraße 33 8430 Leibnitz 8505 St. Nikolai im Sausal 5	Wasserleitung

10.2 Betroffenes Fischereirecht

Fischereirecht Muggenaubach (lt. Auskunft der BH Leibnitz):
Fischereiverein Leibnitz
Obmann Werner Gritsch
Arnfelser Straße 39
8430 Kaindorf

10.3 Betroffene Grundstücke

Kat. Gemeinde: 66167 St. Nikolai im Sausal
Pol. Gemeinde: 66167 St. Nikolai im Sausal

	Eigentümer/Anschrift:	KG:	Gstk.Nr.:	Art der Bean-spruchung
	Gemeinde St. Nikolai im Sausal Orts- und Infrastruktur KEG 8505 St. Nikolai im Sausal 5	66167	215/3	Offenes Gerinne, Feuchtfläche
	Öffentliches Gut Gemeinde St. Nikolai im Sausal 8505 St. Nikolai i.S. 5	66167	763	DN800

11. ZUR VERHANDLUNG EINZULADENDE

- Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal, 8505 St. Nikolai im Sausal 5
- Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal, Orts- und Infrastruktur KEG, 8505 St. Nikolai im Sausal 5
- Baubezirksleitung Leibnitz, Referate Wasserbau, Straßenbau und Naturschutz, Marburgerstraße 75, 8435 Wagna
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung, FA 19A, Stempferg. 7, 8010 Graz
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung, FA 19B, Stempferg. 7, 8010 Graz
- Wasserrechtsinhaber gem. Pkt. 10.1
- Fischereiberechtigter gem. Pkt. 10.2
- Grundstückseigentümer gem. Pkt. 10.3
- Alois und Gertrude Pototschnigg, 8505 St. Nikolai i. S. 32 (Grst. Nr. 215/1 - Anrainer)
- Ingrid Pichler und Theresia Muhry, 8505 St. Nikolai i. S. 25 (Grst. Nr. 400/1, .16 – Anrainer)
- Markus und Hermine Müller, 8505 St. Nikolai i. S. 26 (Grst. Nr. 404/1 – Nachbar)
- Michael Thomann, 8505 St. Nikolai i. S . 24 (Grstk.Nr. 219, .18/4, 399/1 - Anrainer)
- Ing. Josef Maier, Gralla 88a, 8430 Leibnitz (Grstk.Nr. 211 - Nachbar)
- STEWEAG-STEG Leibnitz, Kaspar-Harb-Gasse 24, 8430 Leibnitz
- Telekom Austria AG, Kaspar-Harb-Gasse 8, 8430 Leibnitz

HEIDINGER & SCHWARZL
ZIVILTECHNIKER GMBH
ISO 9001 ZERTIFIZIERT
Technik mit
A-8430 Leibnitz, Quergasse 2
0 34 52 / 85 52 10 Fax + 27
buero@heidinger-schwarzl.at

Dipl.-Ing. Reinhold **HEIDINGER**

Dipl.-Ing. Josef **KIESSNER**

ANHANG:

Anhang A: Hydrologisches Gutachten vom 12.10.2007

ANHANG A

Hydrologisches Gutachten vom 12.10.2007

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG
ABTEILUNG 19 WASSERWIRTSCHAFT UND ABFALLWIRTSCHAFT

Das Land Steiermark

Fachabteilung 19A

→ Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft

Wasser Wirtschaft

Herrn DI
Walter Semlitsch
Heidinger & Schwarzl Ges.m.b.H.

Quergasse 2
8430 Leibnitz

Referat Hydrographie
8010 Graz, Stempfergasse 7
Bearbeiter: Schatzl
Tel.: DW 0316-877 2014
FAX: DW 0316-877 2116
E-Mail: wilhelm.verwuester@stmk.gv.at
Bei Antwort bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

Graz, am 12.10.2007

Gz: FA19A18Mu-2007/25

Ggst: **HYDROLOGISCHES GUTACHTEN** [1)]

für: Planung Rückhaltebecken

Gewässer: **MUGGENAUERBACH**
Zubringer zu: SULM MUR
Profil: bei Muggenau
Koordinaten BMN M34 X:682678 Y:187969

Einzugsgebiet (AE) :	0.86	km²
Mittl.Seehöhe des Gebietes (Hm) :	354	m.ü.A
Mittlerer Jahresniederschlag (hN) :	902	mm
Mittlere Jahreslufttemperatur (t) :	9.7	°C
Mittlerer Abfluß (MQ) :	0.005	m³/s

Hochwasserdaten:

100 jährlich HQ100:	9	m³/s
50 jährlich HQ50:	7	m³/s
30 jährlich HQ30:	6	m³/s
10 jährlich HQ10:	4	m³/s
5 jährlich HQ5:	2.7	m³/s
1 jährlich HQ1:	1	m³/s

i.V.

Unterschrift am Original im Akt

(Ing.Wilhelm Verwüster)

Anmerkungen :

1) Die hydrologischen Daten beziehen sich auf das natürliche Gewässer. Allfällige Zu- und Ableitungen, Geschiebeführungen sowie etwaige Verluste in den Untergrund bzw. Grundwassereinfluß sind nicht berücksichtigt. Für sämtliche Profile, deren Durchfluß nicht durch langjährige Meßreihen belegt ist (siehe Hydrographisches Jahrbuch), können Abflußwerte nur im Näherungsverfahren berechnet werden. Es handelt sich nicht um gemessene Werte im Sinne der ÖNORM B2400.

Das heißt, daß für Zwischeneinzugsgebiete und nicht durch Meßreihen belegte Gewässer die Werte nur rechnerisch, auf Grundlage regionaler Gebietsmittelwerte abgeschätzt werden können. Mögliche geologische und morphologisch bedingte Abweichungen sind insbesondere bei kleinen Einzugsgebieten nur durch mehrjährige örtliche Meßreihen erfaßbar.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um im langjährigen Durchschnitt zu erwartende Mittelwerte; zwischen Maximal- und Minimalwerten besteht ein erheblicher vom Niederschlag abhängiger Streubereich.

Hinweis: auf http://gis.lebensministerium.at/eHYD können grundlegende Pegeldaten abgefragt werden!

4.7 Erweiterungsplanung „zum Sausaler“

Zum Sausaler

Entwicklungsplan für das Areal der Familie Prasser

BM Ing. Kurt Klapsch

Beherbergung, Events und Seminare

Auf dem Areal soll ein nachhaltiges Tourismus Projekt entstehen. Durch kleine Eingriffe und bewusster Setzung neuer Funktionen werden die bestehenden Gebäude mit Räumen für Beherbergung, Events und Seminaren ergänzt.

Verfasser

BM Ing. Kurt Klapsch

Am Hochweg 2a, 8435 Wagna
Mobil: 0664 24 30 960
E-Mail: kurt.klapsch@aon.at
www.baumeister-klapsch.at

Zum Sausaler



Adresse

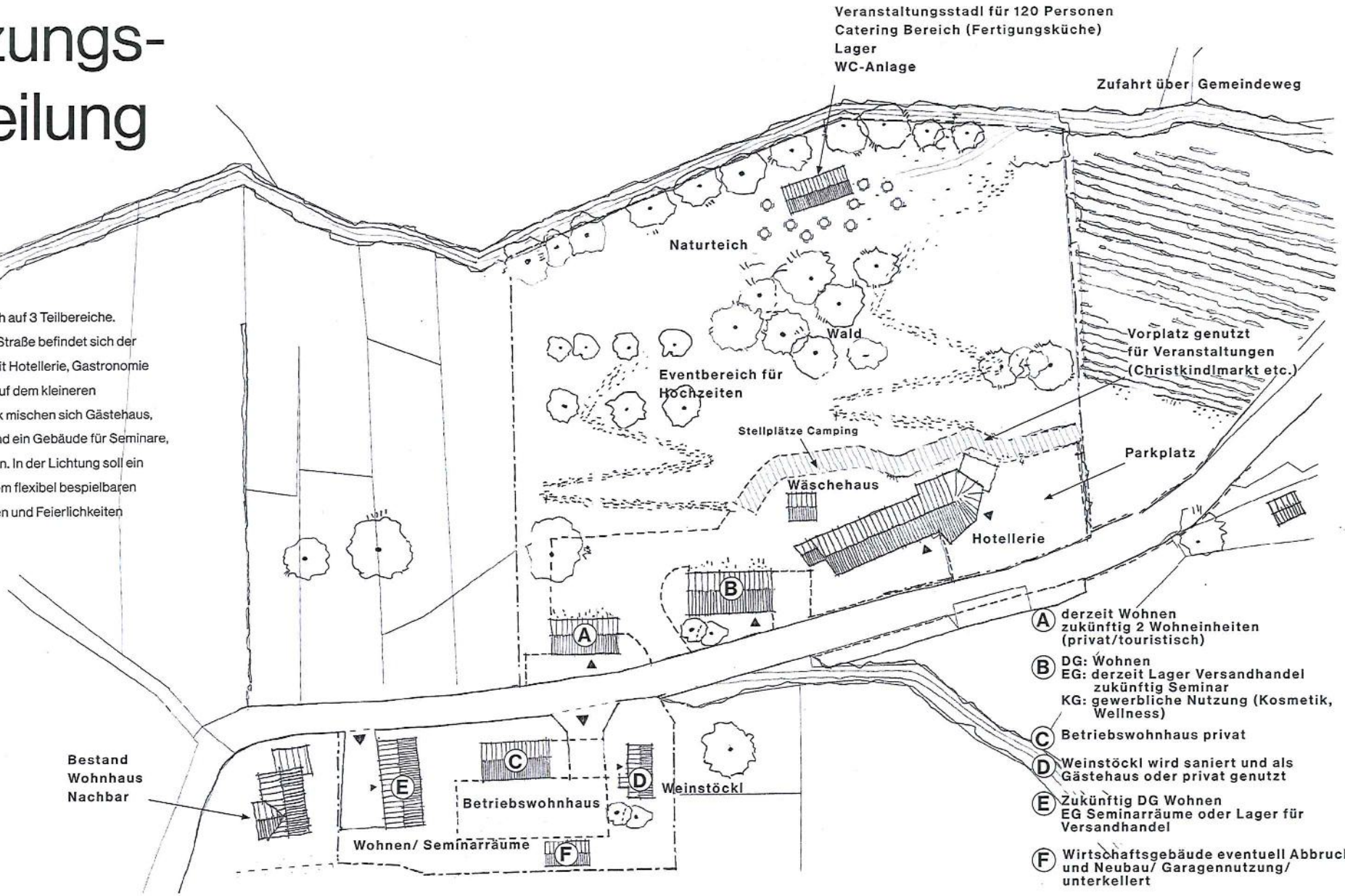
Föhrenhofweg
8505 St. Nikolai im Sausal

BM Ing. Kurt Klapsch

Nutzungs-verteilung

Teilbereiche

Das Areal gliedert sich auf 3 Teilbereiche. Nördlich entlang der Straße befindet sich der öffentliche Bereich mit Hotellerie, Gastronomie und Beherbergung. Auf dem kleineren südlichen Grundstück mischen sich Gästehaus, Betriebswohnhaus und ein Gebäude für Seminare, Büros und Schulungen. In der Lichtung soll ein Eventbereich mit einem flexibel bespielbaren Pavillon für Hochzeiten und Feierlichkeiten entstehen.



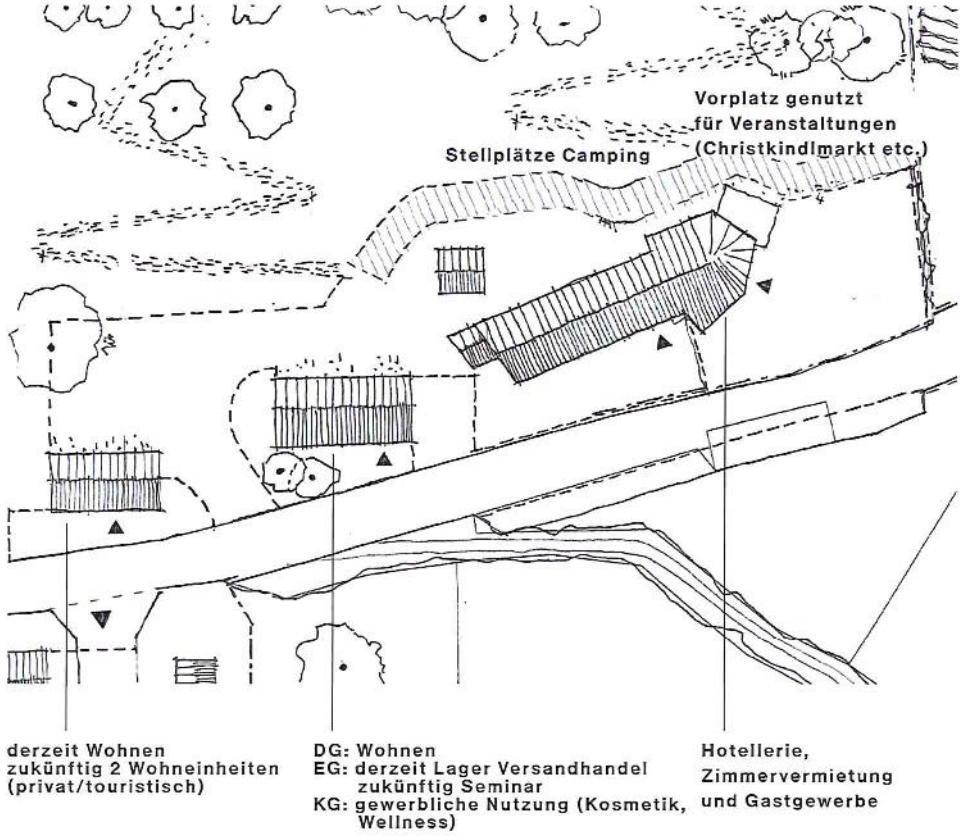
Hotellerie und Gästehäuser

Nachhaltiger Tourismus

Nördlich der Straße befindet sich eine bestehende Gebäudestruktur, die sich aus zwei privaten Wohnhäusern und dem Gebäude für Hotellerie zusammen setzt. Das längliche Gebäude beinhaltet Platz für Gastgewerbe und Hotellerie. Die beiden Wohngebäude sollen für Wohnen, Lager und Gewerbe genutzt werden. Der Vorbereich vom Hotel wird im als Stellplatz für Campingwägen genutzt und bietet auch Platz für Veranstaltungen wie einem Christkindlmarkt.



Hochzeit auf der Veranstaltungswiese





Ansicht der Stellplatzfläche für Camping

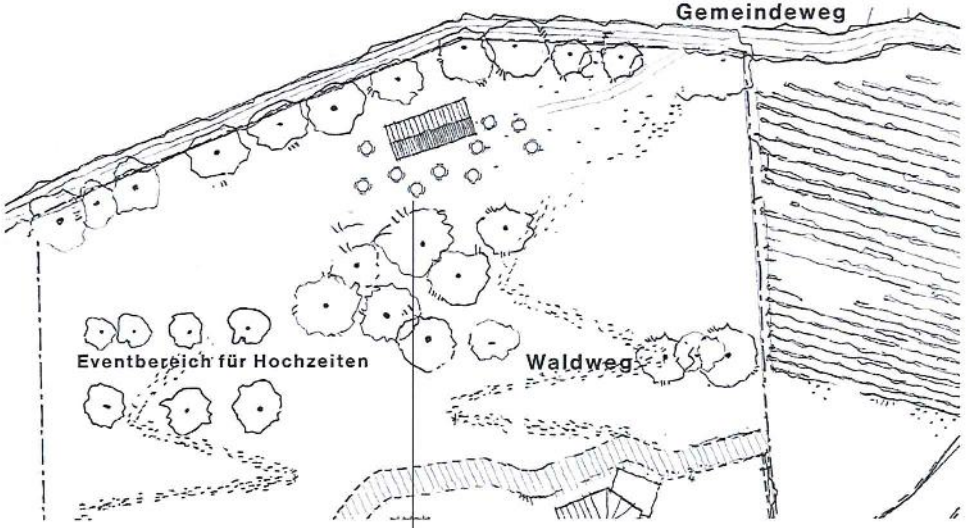
Event-Bereich



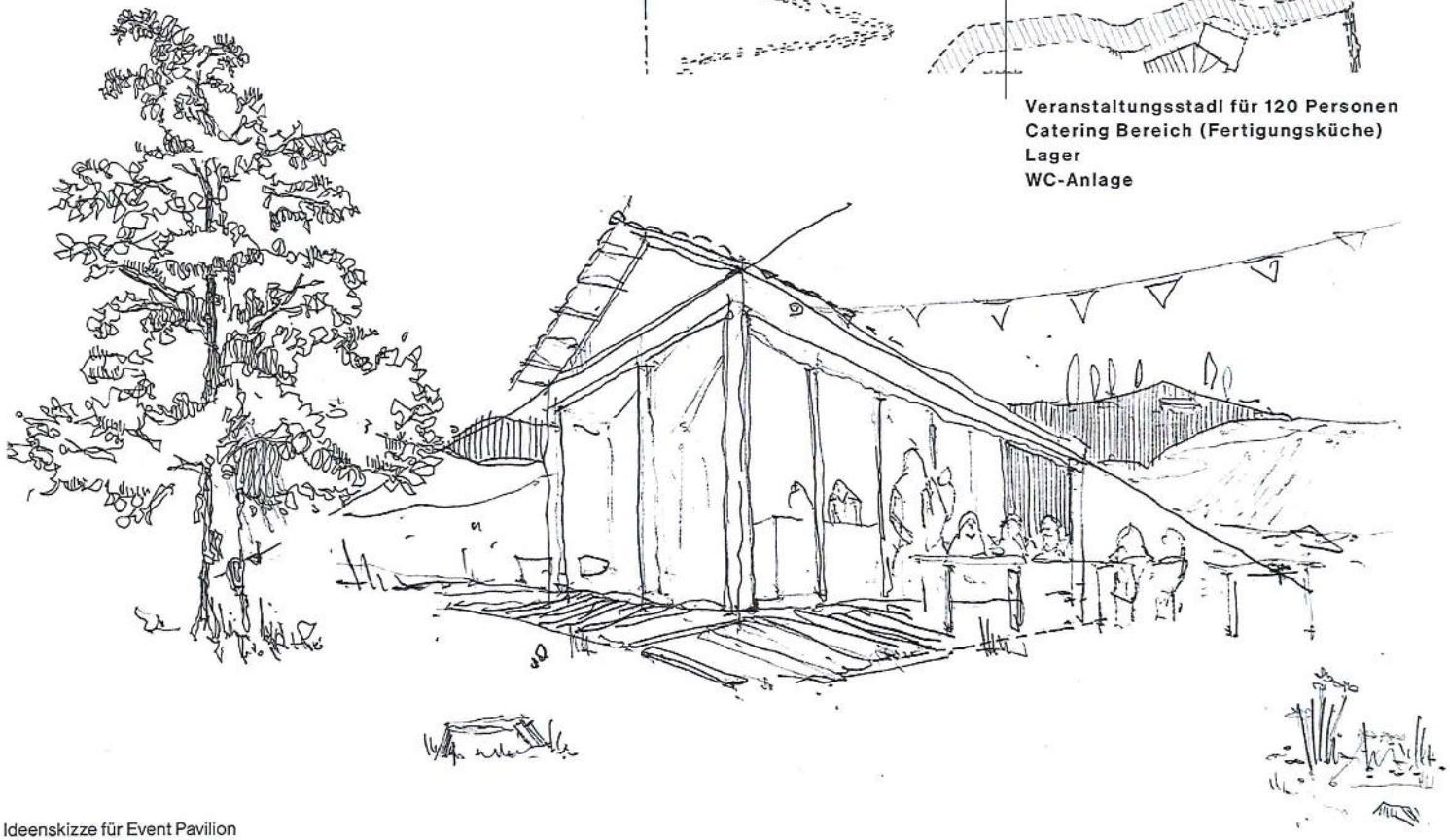
Hochzeiten und Feierlichkeiten

Der Bereich am nördlichen Ende des Grundstücks bietet die Möglichkeit für eine flexible Nutzung für Events und Feierlichkeiten. Ein Veranstaltungsstadl soll einen Bereich für Catering, Lager und WC-Anlagen beinhalte. Ein kleiner Weg durch den Wald stellt eine Verbindung zur Gastronomie an der Straße her. Für Anlieferungen soll der angrenzende Gemeindeweg im Norden genutzt werden.

BM Ing. Kurt Klapsch



Veranstaltungsstadl für 120 Personen
Catering Bereich (Fertigungsküche)
Lager
WC-Anlage



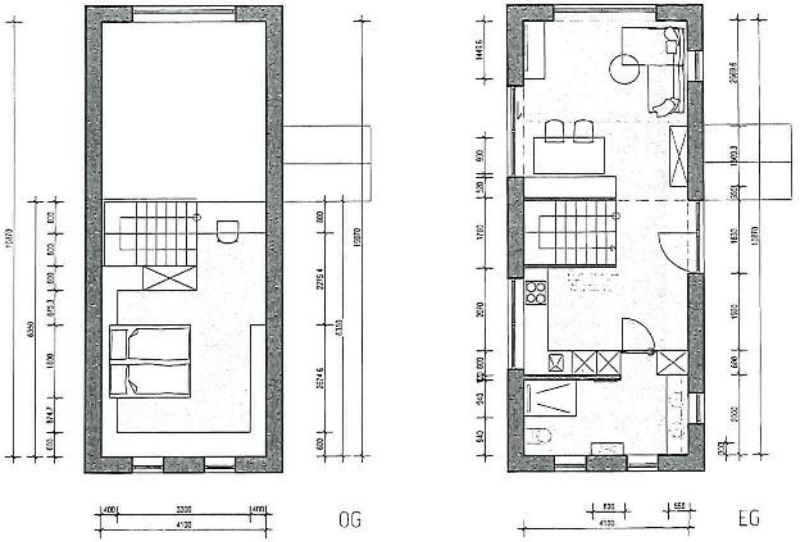
Ideenskizze für Event Pavilion

Hof-Areal

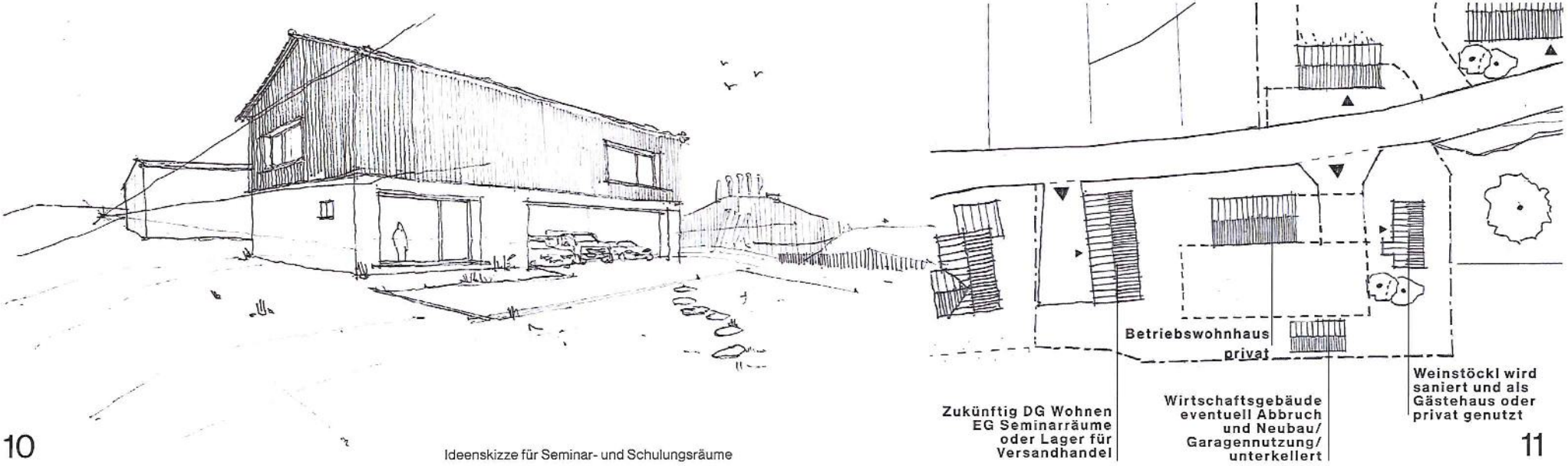
Betriebswohnhaus und Seminarräume

Südlich der Straße befindet sich ein Teilbereich, der privater genutzt werden soll. Neben einem Betriebswohnhaus soll das Grundstück mit einem Gebäude für Seminar-, Büro- und Schulungsräume ergänzt werden. Der Charakter der alten Hofstruktur soll erhalten bzw. erweitert werden. Das bestehende Weinstöckl wird saniert durch und zukünftig als Gästehaus dienen.





Pläne für das bestehende Weinstöckl (Firma Breitenthaler)



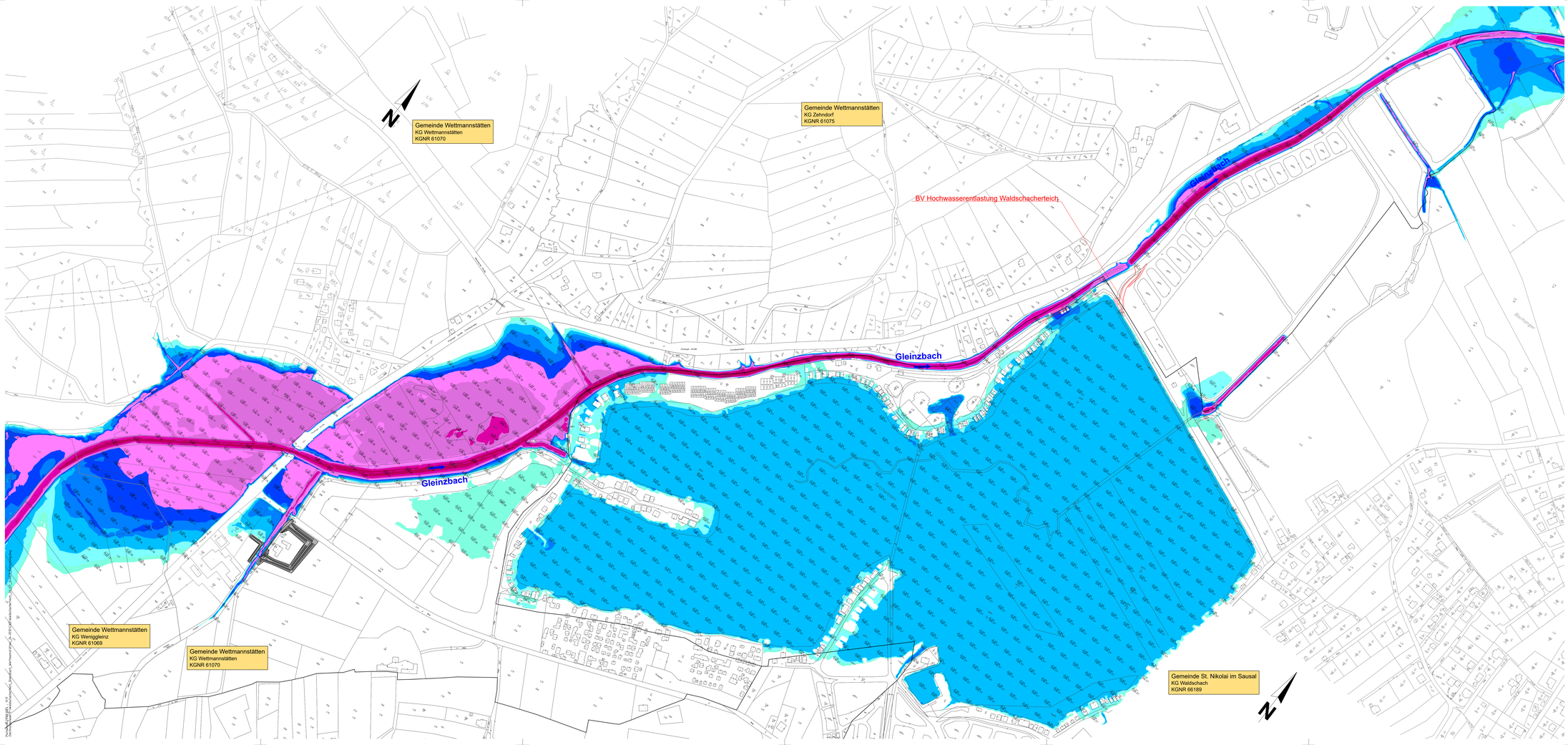
Ideenskizze für Seminar- und Schulungsräume

BM Ing. Kurt Klapsch



Am Hochweg 2a, 8435 Wagna
Mobil: 0664 24 30 960
E-Mail: kurt.klapsch@aon.at
www.baumeister-klapsch.at

4.8 Hochwasserentlastung Waldschacherteich, verfasst von der Hydroconsult GmbH, GZ: 24-0312, Datum: 29.08.2024



LEGENDE

Wassertiefen HQ_{100} - Istzustand

- > 4.00 m
- 3.00 bis 4.00 m
- 2.00 bis 3.00 m
- 1.50 bis 2.00 m
- 1.00 bis 1.50 m
- 0.75 bis 1.00 m
- 0.50 bis 0.75 m
- 0.25 bis 0.50 m
- 0.10 bis 0.10 m

0.57 Wassertiefe bei HQ_{100} - Ist
336.08 Wasserspiegel bei HQ_{100} - Ist

- Flussachse GIS STMK
- Brücken und Durchlässe
- KG Grenze
- Gemeindegrenze
- geplante Maßnahme
- Fließrichtung

Auftraggeber:

Paul Menzel

Waldschach 1
8521 Wettmannstätten

Projekt:

Hochwasserentlastung Waldschacherteich

Gleinzbach
km 2.10 bis km 2.80

Einreichprojekt

Planinhalt:

Lageplan Wassertiefen HQ_{100}
Istzustand - instationär

Planverfasser:

Hydroconsult GmbH
Andritzer Reichsstraße 44/3
A-8045 Graz
Tel.: +43 316 22 85 49
email: office@hydroconsult.co.at
www.hydroconsult.co.at

REV.	DATUM	ERSTELLT	GEPRÜFT	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

Plangrundlage:

Maßstab:	Datum:	GZ:	bearb.:	gepr.:
M1:2000	29.08.2024	24-0312	SK	WM

Anlage: 04

Ausfertigung:

Vorabzug

Datum: 29.08.2024 11:31:00 Quelle: K:\Projekte\24-0312_Gleinzbach_Waldschacherteich_Paul_Menzel\Hydraulik\Gleinzbach_Waldschacherteich_Paul_Menzel.prj

- Beschränkungsplan Immissionen

Grötsch

KG Mollitsch (66145)

KG Grötsch (66120)

Mollitsch

(IM)

Planverfasser

Marktgemeinde

MARKTGEMEINDE
ST. NIKOLAI IM SAUSAL

DECKPLAN ZUM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6.00
Beschränkungen - Immissionen
- Öffentliche Auflage -

LEGENDE

gem. Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016 und gem. eigener Darstellung

- Baugebiete/Verkehrsflächen
- Aufschließungsgebiete
- Zeitlich aufeinander folgende Nutzungen
- Sondernutzungen im Freiland
- Waldflächen
- Landesstraßen
- Gerinne
- fließende und stehende Gewässer

Isophonen gem. freier Schallausbreitung

- Lärm-Isophonen Nacht 45dB
- Lärm-Isophonen Nacht 50dB
- Lärm-Isophonen Tag 55dB
- Lärm-Isophonen Tag 60dB

(IM) Sanierungsgebiete
(IM) = Immissionen (Lärm)

Sonstige Planinhalte siehe FWP Nr. 6.00

Maßstab = 1:5 000

Bearb.: Pa/Bl
Stand: 04.05.2026
GZ: 076FR24

N

0 30 60 120 180 240 300
Meter

Oberjahring

(66155)

KG Ur

Unterjahring

Zum Sausaler

(IM)

MARKTGEMEINDE ST. NIKOLAI IM SAUSAL

DECKPLAN ZUM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6.00
Beschränkungen - Immissionen
- Öffentliche Auflage -

LEGENDE

gem. Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016 und gem. eigener Darstellung

- Baugebiete/Verkehrsflächen
- Aufschließungsgebiete
- Zeitlich aufeinander folgende Nutzungen
- Sondernutzungen im Freiland
- Waldflächen
- Landesstraßen
- Gerinne
- fließende und stehende Gewässer

Isophonen gem. freier Schallausbreitung

- Lärm-Isophonen Nacht 45dB
- Lärm-Isophonen Nacht 50dB
- Lärm-Isophonen Tag 55dB
- Lärm-Isophonen Tag 60dB
- (IM) Sanierungsgebiete (IM) = Immissionen (Lärm)

Sonstige Planinhalte siehe FWP Nr. 6.00

Bearb.: Pa/Bl
Stand: 04.05.2026
GZ: 076FR24

N

Maßstab = 1:5 000

0 30 60 120 180 240 300
Meter

Planverfasser

Marktgemeinde

KG Lamperstätten (66134)

Lamperstätten

(IM)

KG Lamperstätten (66134)

MARKTGEMEINDE ST. NIKOLAI IM SAUSAL

DECKPLAN ZUM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6.00
Beschränkungen - Immissionen
- Öffentliche Auflage -

LEGENDE

gem. Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016 und gem. eigener Darstellung

- Baugebiete/Verkehrsflächen
- Aufschließungsgebiete
- Zeitlich aufeinander folgende Nutzungen
- Sondernutzungen im Freiland
- Waldflächen
- Landesstraßen
- Gerinne
- fließende und stehende Gewässer

Isophonen gem. freier Schallausbreitung

- Lärm-Isophonen Nacht 45dB
- Lärm-Isophonen Nacht 50dB
- Lärm-Isophonen Tag 55dB
- Lärm-Isophonen Tag 60dB

(IM) Sanierungsgebiete
(IM) = Immissionen (Lärm)

Sonstige Planinhalte siehe FWP Nr. 6.00

Bearb.: Pa/Bl
Stand: 04.05.2026
GZ: 076FR24

N

Maßstab = 1:5 000

0 30 60 120 180 240 300
Meter

Planverfasser

Marktgemeinde

MARKTGEMEINDE ST. NIKOLAI IM SAUSAL

DECKPLAN ZUM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6.00
Beschränkungen - Immissionen
- Öffentliche Auflage -

LEGENDE

gem. Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016 und gem. eigener Darstellung

- Baugebiete/Verkehrsflächen
- Aufschließungsgebiete
- Zeitlich aufeinander folgende Nutzungen
- Sondernutzungen im Freiland
- Waldflächen
- Landesstraßen
- Gerinne
- fließende und stehende Gewässer

Isophonen gem. freier Schallausbreitung

- Lärm-Isophonen Nacht 45dB
- Lärm-Isophonen Nacht 50dB
- Lärm-Isophonen Tag 55dB
- Lärm-Isophonen Tag 60dB
- (IM) Sanierungsgebiete (IM) = Immissionen (Lärm)

Sonstige Planinhalte siehe FWP Nr. 6.00

Bearb.: Pa/Bl
Stand: 04.05.2026
GZ: 076FR24

N

Maßstab = 1:5 000

0 30 60 120 180 240 300
Meter

Planverfasser

Marktgemeinde

Muggenau
Kirchegg
Forst
Oberjahring
St. Nikolai im Sausal
KG Oberjahring (66155)
l (66167)
(IM)

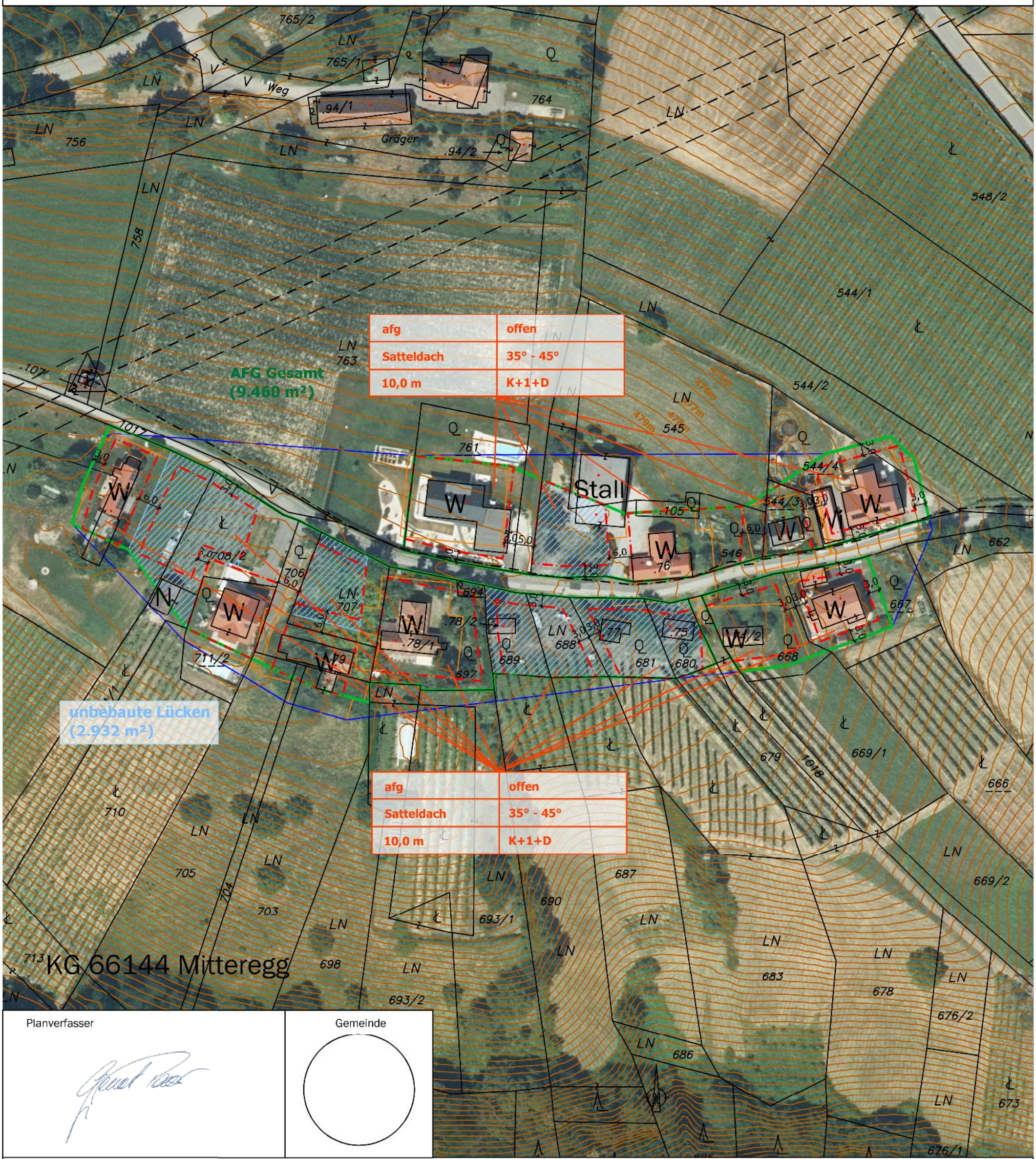
- AFG – Bebauungsgrundlagen

Gemeinde

St. Nikolai im Sausal

Auffüllungsgebiet "Mitteregg"

Bebauungsgrundlagen gem. § 33 (3) Z.2 StROG 2010



Planverfasser

Gemeinde

Legende:

- Baugrenzlinie
- Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (9.460 m²)
- Auffüllungsfläche - unbebaute Lücken (2.932 m²)
- Gebäudebestand gem. DKM

W	Wohngebäude
Wi	Wirtschaftsgebäude
N	Nebengebäude
Stall	Stall (Selbstversorger)

- 1m Höhenschichtenlinien
- Umrisslinie
- 20kV-Hochspannungsfreileitung
- Hochspannungserdleitung
- Transformator

Nutzungsschablone:

Flächenwidmung	Bebauungsweise
Dachform	Dachneigung
Gesamthöhe	Geschoßigkeit

Planverfasser:

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

Pumpernig & Partner

GZ.: 076FR24 Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 04.05.2026 Bearb.: Pa/HI

L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\St. Nikolai im Sausal\Revision_FWP_6.00\AFG\20260504_076FR24_HI_AFG_Auflage.dwg

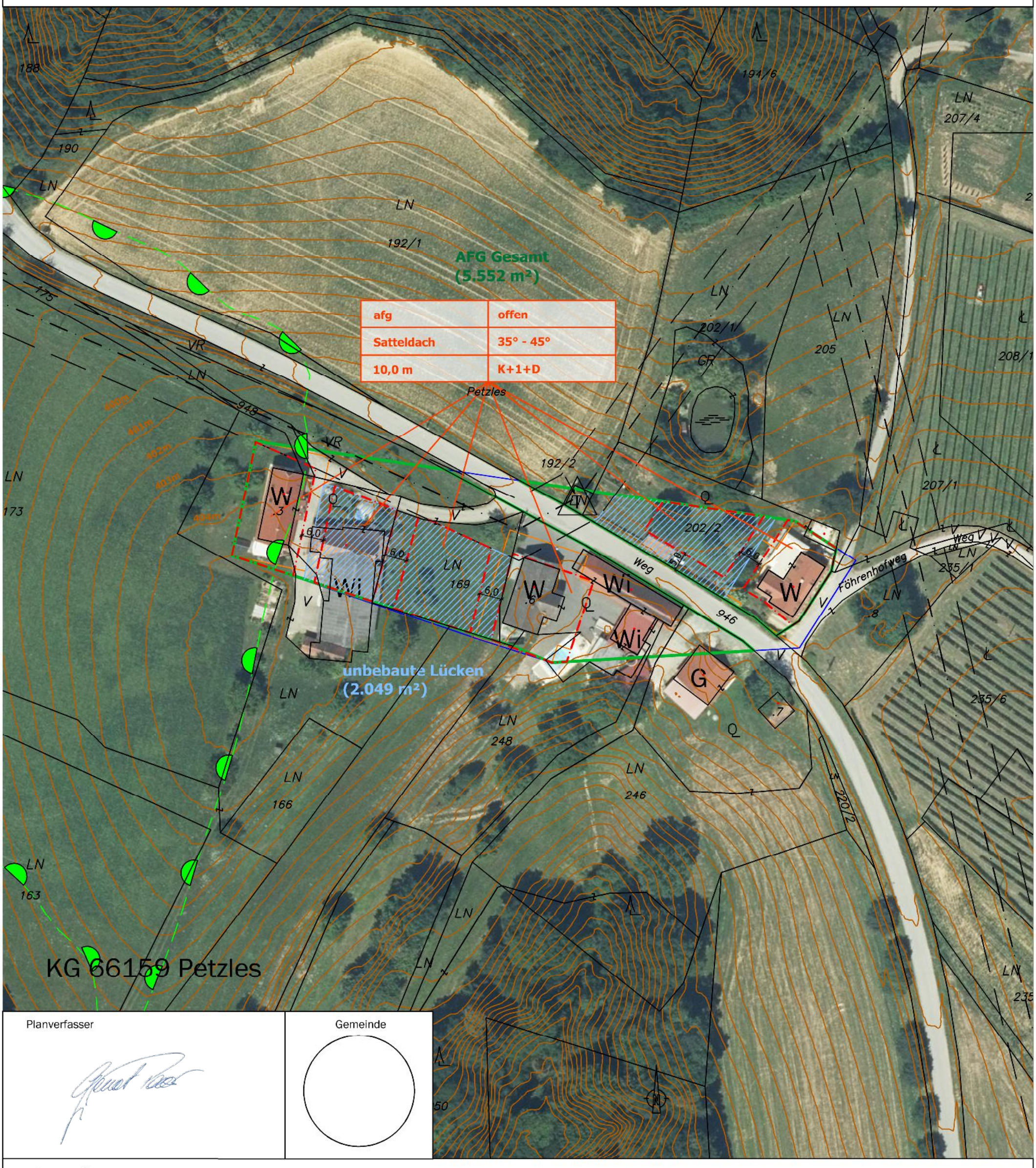
Plangrundlage:
- Digitalen Katastralmappe, Stand: 01.10.2025
- Orthofoto, Digitaler Kataster Steiermark

Gemeinde

St. Nikolai im Sausal

Auffüllungsgebiet "Petzlesweg"

Bebauungsgrundlagen gem. § 33 (3) Z.2 StROG 2010



Planverfasser

Gemeinde

Legende:

- Baugrenzlinie
- Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (5.552 m²)
- Auffüllungsfläche - unbebaute Lücken (2.049 m²)
- Gebäudebestand gem. DKM

W	Wohngebäude
Wi	Wirtschaftsgebäude
Stall	Stall (Selbstversorger)
G	Garage
T	Transformator

- 1m Höhenschichtenlinien
- Umrisslinie
- 20kV-Hochspannungsfreileitung
- Pufferzone zu Biotop

Nutzungsschablone:

Flächenwidmung	Bebauungsweise
Dachform	Dachneigung
Gesamthöhe	Geschoßigkeit

Planverfasser:

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

Pumpernig & Partner

GZ.: 076FR24 Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 04.05.2026 Bearb.: Pa/Hl

L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\St. Nikolai im Sausal\Revision_FWP_6.00\AFG\20260504_076FR24_HI_AFG_Auflage.dwg

Plangrundlage:
- Digitalen Katastralmappe, Stand: 01.10.2025
- Orthofoto, Digitaler Kataster Steiermark

Gemeinde

St. Nikolai im Sausal

Auffüllungsgebiet "Rauchegg"

Bebauungsgrundlagen gem. § 33 (3) Z.2 StROG 2010

afg	offen
Satteldach	20° - 47°
10,0 m	K+1+D

unbebaute Lücken
(1.744 m²)

AFG Gesamt
(4.451 m²)

KG 66159 Petzles

Planverfasser

Gemeinde

Legende:

- Baugrenzlinie
- Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (5.552 m²)
- Auffüllungsfläche - unbebaute Lücken (2.049 m²)
- Gebäudebestand gem. DKM

- W Wohngebäude
- 1m Höhenschichtenlinien
- Umrisslinie
- Biotop
- Pufferzone zu Biotop

- KS Kellerstöckl
- Wi Wirtschaftsgebäude

Nutzungsschablone:

Flächenwidmung	Bebauungsweise
Dachform	Dachneigung
Gesamthöhe	Geschoßigkeit

Planverfasser:

Ingenieurbüro für
Raumplanung und Raumordnung

Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

Pumpernig & Partner

GZ.: 076FR24 Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 04.05.2026 Bearb.: Pa/HI

L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\St. Nikolai im Sausal\Revision_FWP_6.00\AFG\20260504_076FR24_HI_AFG_Auflage.dwg

Plangrundlage:
- Digitalen Katastralmappe, Stand: 01.10.2025
- Orthofoto, Digitaler Kataster Steiermark

Gemeinde

St. Nikolai im Sausal

Auffüllungsgebiet "Spitzerberg"

Bebauungsgrundlagen gem. § 33 (3) Z.2 StROG 2010



afg	offen
Satteldach	35° - 45°
10,0 m	K+1+D

Planverfasser

Gemeinde

Legende:

- Baugrenzlinie
- Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (9.930 m²)
- Auffüllungsfläche - unbebaute Lücken (1.979 m²)
- Gebäudebestand gem. DKM

- W Wohngebäude
- Wi Wirtschaftsgebäude
- Stall Landwirtschaft (Konsens erloschen)

- 1m Höhenschichtenlinien
- Umrisslinie
- Katastralgemeindegrenze

Nutzungsschablone:

Flächenwidmung	Bebauungsweise
Dachform	Dachneigung
Gesamthöhe	Geschoßigkeit

Planverfasser:

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

Pumpernig & Partner

GZ.: 076FR24 Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 04.05.2026 Bearb.: Pa/HI

L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\St. Nikolai im Sausal\Revision_FWP_6.00\AFG\20260504_076FR24_HI_AFG_Auflage.dwg

Plangrundlage:
- Digitalen Katastralmappe, Stand: 01.10.2025
- Orthofoto, Digitaler Kataster Steiermark

- Beschränkungsplan Zweitwohnsitzgebiete

MARKTGEMEINDE ST. NIKOLAI IM SAUSAL

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN Nr. 6.00
BESCHRÄNKUNGSZONE FÜR ZWEITWOHNSITZE
- Öffentliche Auflage -

Planverfasser

Marktgemeinde

Legende:

(ZW) — Gebiete, in denen keine Zweitwohnsitze begründet werden dürfen (Beschränkungszone für Zweitwohnsitze)

Gebiete, in denen Zweitwohnsitze begründet werden dürfen

Öffentliche Gewässer / Gerinne

123 — Grundstücke gem. DKM mit Grundstücksnummer (Stand: 01.10.2025)

Sonstige Planinhalte siehe FWP Nr. 6.00

Bearb.: Pa/Bl
Stand: 04.05.2026
GZ: 076FR24

N

Maßstab = 1:25 000

0 165 330 660 990 1 320 1 650
Meter

(ZW)

(ZW)

(ZW)

KG Lamper

Lamperstätte

stätten (60341)

n (61070)

Planverfasser

Marktgemeinde

MARKTGEMEINDE
ST. NIKOLAI IM SAUSAL

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN Nr. 6.00
BESCHRÄNKUNGSZONE FÜR
ZWEITWOHNSITZE

- Öffentliche Auflage -

Legende:

(ZW) — Gebiete, in denen keine Zweitwohnsitze begründet werden dürfen (Beschränkungszone für Zweitwohnsitze)

Gebiete, in denen Zweitwohnsitze begründet werden dürfen

Öffentliche Gewässer / Gerinne

123 — Grundstücke gem. DKM mit Grundstücksnummer (Stand: 01.10.2025)

Sonstige Planinhalte siehe FWP Nr. 6.00

N

Maßstab = 1:5 000

0 30 60 120 180 240 300
Meter

Bearb.: Pa/Bl
Stand: 04.05.2026
GZ: 076FR24