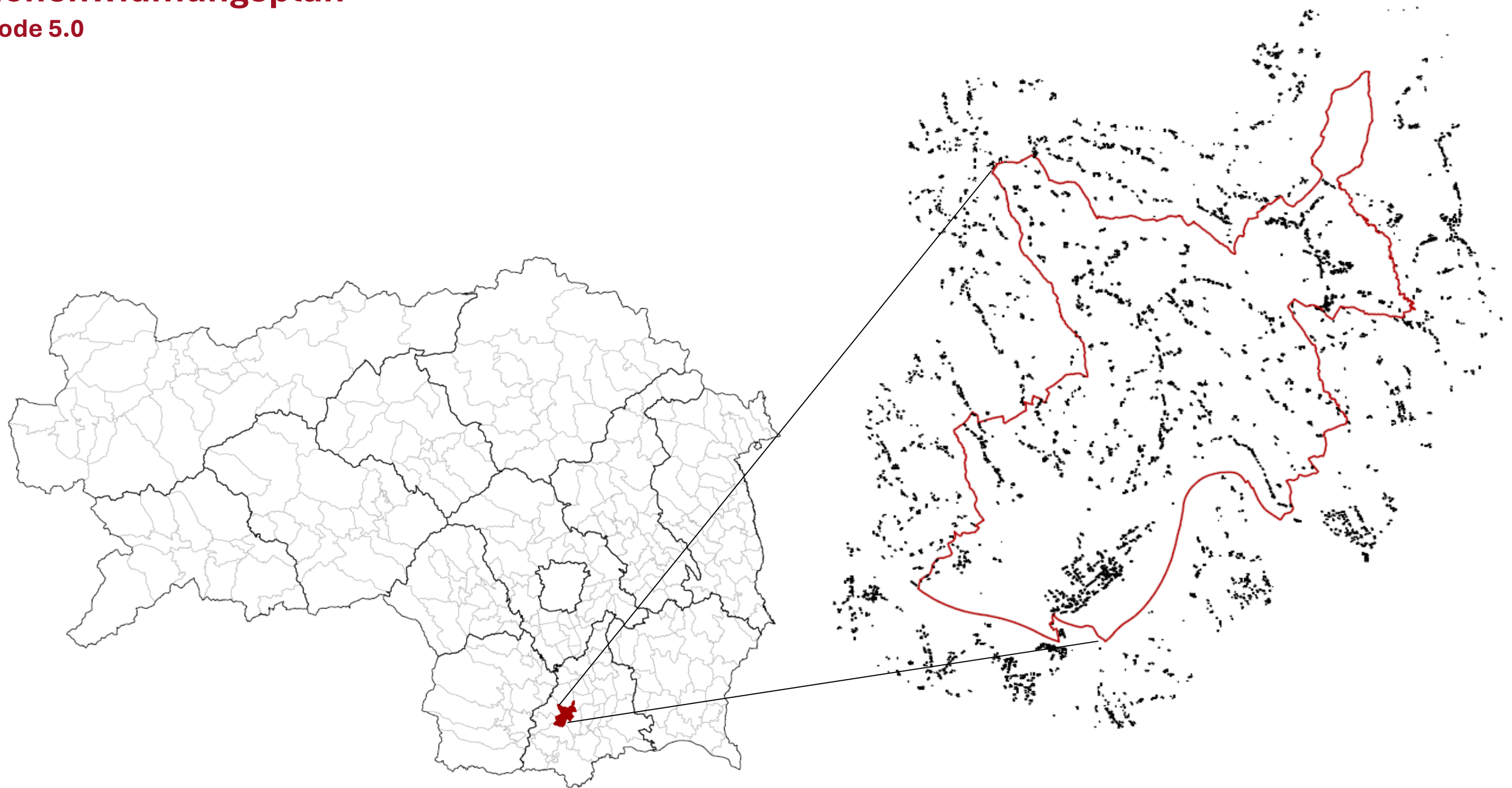


Gemeinde Kitzeck im Sausal
Flächenwidmungsplan
Periode 5.0





Verfahrensfall 5.0

Beschlissen vom Gemeinderat am: 05.09.2024 (1. Auflagebeschluss)

Aufgelegt: 19.09.2024 – 19.11.2024

Beschlissen vom Gemeinderat am: 03.07.2025 (1. Endbeschluss)

Beschlissen vom Gemeinderat am: 25.09.2025 (2. Endbeschluss)

Beschlissen vom Gemeinderat am: 23.06.2026 (2. Auflagebeschluss)

Aufgelegt: 15.07.2026 – 04.09.2026

Beschlissen vom Gemeinderat am: (3. Endbeschluss)

Für den Gemeinderat

der Bürgermeister

Mst. Josef Fischer

Kitzeck i. S., am

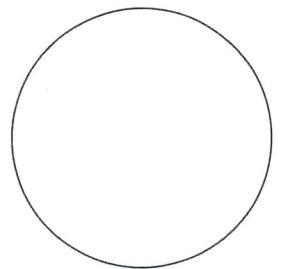
13.07.2026



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am

Zl:



Sachlich und fachlich geprüft

HC - HEIGL CONSULTING
ZIVILTECHNIKER Ges.m.b.H.
Architekten • Baumeister • Ziviltechniker • Europaingenieure
A-8010 Graz, Hugo-Wolf-Gasse 7
Tel.: 0316/3214 81, Fax: 3214 81-15, e-mail: office@heigl-consulting.at

Der Planverfasser:

Graz, am 09.07.2026

GZ: HC16, 15.06.2026



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Kompetenzzentrum für
Raumplanung Architektur Umwelt Management

Inhalt

WORTLAUT 4

§ 1 INHALT 5

§ 2 GELTUNGSBEREICH 5

§ 3 FESTLEGUNGEN DER BAULANDARTEN 5

§ 4 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN anderer Rechtsmaterien: 11

§ 5 RÄUMLICH ODER ZEITLICH ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN UND § 26 (2) STROG - FESTLEGUNGEN 11

§ 6 FREIHALTEGEBIETE 11

§ 7 SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND 11

§ 8 SIEDLUNGSPOLITISCHE INTERESSEN GEM. § 26 (2) STROG 11

§ 9 AUFFÜLLUNGSGEBIETE 12

§ 10 ZUGEHÖRIGE BEBAUUNGSGRUNDLAGENPLÄNE ZU DEN AUFFÜLLUNGSGEBIETEN 13

§ 11 BEBAUUNGSPLANZONIERUNG gem. § 26 (4) iVm § 40 (1) STROG 14

§ 12 BAULANDMOBILISIERUNG 16

§ 13 VORBEHALTSFLÄCHEN 17

§ 14 RECHTSKRAFT 17

ERLÄUTERUNGS-BERICHT18

ZU §1 INHALT 19

ZU §2 GELTUNGSBEREICH 19

ZU §3 FESTLEGUNGEN DER BAULANDKATEGORIEN 19

ZU § 4 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN anderer Rechtsmaterien 24

ZU § 5 RÄUMLICH ODER ZEITLICH ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN UND BAUGEBIETE (§ 26 (2) STROG) 25

zu § 6 FREIHALTEGEBIETE 25

ZU § 7 SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND 26

ZU § 8 SIEDLUNGSPOLITISCHE INTERESSEN GEM. § 26 STROG 26

ZU § 9 AUFFÜLLUNGSGEBIETE 27

ZU § 11 BEBAUUNGSPLANZONIERUNG gem. § 26 (4) iVm § 40 (1) STROG 27

ZU § 12 BAULANDMOBILISIERUNG 27

ZU § 13 VORBEHALTSFLÄCHEN 28

ZU § 14 rechtskraft 28

CHRONOLOGIE 28

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN 29

FLÄCHENBILANZ UND BAULANDMOBILITÄTS-FAKTOR.....42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt des Flächenwidmungsplanes-Änderung VF:4.16 12

Abbildung 2: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0 – (NEU) 12

Abbildung 3: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 4.0 – (ALT) 12

Abbildung 4: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0 – (NEU) 12

Abbildung 5: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 4.0 – (ALT) 12

Abbildung 6: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0 – (NEU) 12

Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsgrundlagenplan-Änderung, VF: 4.16 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufschließungsgebiete mit spezielle Aufschließungserfordernisse nach Katastralgemeinden 5

Tabelle 2: Sondernutzungen im Freiland nach Katastralgemeinden 11

Tabelle 3: rechtskräftige Bebauungspläne 14

Tabelle 4: zu verordnende Bebauungspläne nach Katastralgemeinden 15

Tabelle 5: Bauungsfristen nach Katastralgemeinden 16

Tabelle 6 Auflistung der Chronologie 28

Tabelle 7 Legende der neuen Baulandausweisungen 30

Tabelle 8 Neue Baulandausweisungen 30

Liste der verwendeten Abkürzungen:

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

WORTLAUT

VERORDNUNG

VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE KITZECK i. S. VOM xx.xx.xxxx, MIT DER DER
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 4.0 GEÄNDERT WIRD – REVISION, PERIODE 5.0:

Aufgrund des § 25 iVm § 38 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010– STROG 2010, LGBL 49/2010
i.d.F. LGBL Nr. 73/2023 wird verordnet:

§ 1 INHALT

Der Flächenwidmungsplan, Periode 5.0, der Gemeinde Kitzack im Sausal, erstellt von Heigl Consulting
ZT GmbH, mit Stand des zugehörigen Gemeinderatsbeschlusses besteht aus:

(1) VERORDNUNG

1. Wortlaut zum Flächenwidmungsplan
2. Pläne mit Verordnungscharakter

a. Flächenwidmungsplan (FWP) M 1:5000

b. Bebauungsplanzonierungsplan (BZ) M 1:5000

c. Bebauungsgrundlagenpläne zu Auffüllungsgebieten

(2) BEILAGEN

1. Flächenbilanz
2. Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan
3. Baulandflächenbilanzplan (BFB) M 1:5000
4. Differenzplan zum Flächenwidmungsplan (FWP-DP) M 1:5000

Hinweis: Bei den in kursiv gesetzten Formulierungen in der Verordnung handelt es sich um erläuternde
Erklärungen ohne normativen Charakter

§ 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Flächenwidmungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Ge-
meinde Kitzack im Sausal.

§ 3 FESTLEGUNGEN DER BAULANDARTEN

Im Flächenwidmungsplan sind ausgewiesen:

(1) VOLLWERTIGES BAULAND

Hinweis: Als vollwertiges Bauland werden Flächen festgelegt, die die Anforderungen des §29 Abs 2
StROG 2010 erfüllen.

(2) AUF SCHLIESSUNGS GEBIETE

1. Zuständigkeit:

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

Außer für die zur Verfügungstellung des Kanalnetzes und der Wasserversorgungsleitung bis an
die Grundstücksgrenze des Aufschließungsgebietes
2. Für alle Aufschließungsgebiete gelten nachfolgende
GENERELLEN AUF SCHLIESSUNG SER FORDERNISSE:

a. Nachweis der gesicherten Wasserversorgung nach den Bestimmungen des Gemeindewas-
serleitungsgesetzes, LGBL. 42/1971 i.d.F. LGBL. 61/2024 durch den Anschluss an das Was-
serleitungsnetz.

b. Nachweis der gesicherten Abwasserbeseitigung entsprechend den Bestimmungen des Ka-
nalgesetzes, LGBL. 79/1988 i.d.F. LGBL 87/2013 durch Anschluss an das Kanalnetz.

c. Nachweis der gesicherten Stromversorgung durch einen Ausschlussvertrag

d. Verkehr: Nachweis der gesicherten Zufahrt für den beantragten Verwendungszweck

e. Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes bei Grundstücken mit Hanglage

f. Nachweis einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasser-
bautechnischen Gesamtbetrachtung.
3. NACHFOLGENDE SPEZIELLE GEBIETSSPEZIFISCHE AUF SCHLIESSUNG SER FORDERNISSE
sind ergänzend zu den generellen, für sämtliche Aufschließungsgebiete geltenden Nachweisen
vom Grundeigentümer zu erbringen:

Tabelle 1: Aufschließungsgebiete mit spezielle Aufschließungserfordernisse nach Katastralgemeinden

NR ASG		Such- grund- stück	Gesamt- fläche	Bau- landka- tegorie	Zusätzlich zu den allgemeinen Aufschließungserfordernis- sen sind vom Grundeigentümer nachfolgende spezielle Aufschließungserfordernisse zu erbringen	Bebauungs- plan rechts- kräftig o. zu verordnen
Neu	Alt					
KG (66105) BRUDERSEGG						
01	24	448b	650 m ²	WA	Stellungnahme des Naturschutzeses aufgrund der Lage im Biotop10372 im Bauverfahren erforderlich	---
KG (66108) EINÖD						
02	21	20/1	1761m ²	WA	1. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115. 2. Nachweis der bewilligten Zufahrt zum Planungsge- biet.	---
03	16	66/1	794m ²	WA	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	---
04	15	83/4	9656m ²	WA	1. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115. 2. Innere Erschließung auf Basis des Bebauungsplanes	B2.2-01

NR ASG		Such- grund- stück	Gesamt- fläche	Bau- landka- tegorie	Zusätzlich zu den allgemeinen Aufschließungserfordernis- sen sind vom Grundeigentümer nachfolgende spezielle Aufschließungserfordernisse zu erbringen	Bebauungs- plan rechts- kräftig o. zu verordnen
Neu	Alt					
05	25	91/1	2872m ²	WA	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	B9
07	18	142/7	1112m ²	WA	1. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115. 2. Nachweis der bewilligten Zufahrt zum Planungsge- biet.	---
08	19	164/1	1867m ²	WA	1. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115. 2. Nachweis der bewilligten Zufahrt zum Planungsge- biet.	Siehe auch VF. 4.17
KG (66112) FRESING						
10	03	46/1	3962m ²	WA	1. Innere Erschließung des Baugebietes 2. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	B12
11	04	47	2934m ²	WA	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	B12
14	-	83	1525m ²	WA	Naturgefahren: Die Gefahr durch Hangwasser muss vor Umwandlung in vollwertiges Bauland beseitigt werden. Dies ist jeweils z.B. durch einen Bescheid (im Falle Wasser- recht) oder ein fachspezifisches Gutachten projektbezogen nachzuweisen.	---
15	08	73/3	1094m ²	WA	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	---
16	06	78	4930m ²	DO	Die Freistellung von sonstigen Immissionsbelastungen wie Geruch, Ammoniak, Erschütterungen etc. im Sinne der je- weils für den beabsichtigten Verwendungszweck geltenden Grenzwerte	B5
17	09	91/1	23019m ²	WA	Innere Erschließung des Baugebietes	B2
18	11	102/1	12202m ²	WA	Naturgefahren: Wildbachgefährdung (GG, RG, BG) muss vor Umwandlung in vollwertiges Bauland beseitigt werden. Dies ist z.B. durch einen Bescheid (im Falle Wasserrecht) oder ein fach-spezifisches Gutachten projektbezogen nachzuweisen.	B11
19	-	108/1		GG	-	---
20	28	116	1531m ²	DO	1. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115. 2. Die Freistellung von sonstigen Immissionsbelastun- gen wie Geruch, Ammoniak, Erschütterungen etc. im Sinne der jeweils für den beabsichtigten Verwen- dungszweck geltenden Grenzwerte	---
21	13	124	1726m ²	DO	Stellungnahme des Naturschutzes es aufgrund der teilwei- sen Lage im „Naturpark 6“ im Bauverfahren erforderlich	---
22	22	131/3	1360m ²	WA	Stellungnahme des Naturschutzes es aufgrund der teilwei- sen Lage im „Naturpark 6“ im Bauverfahren erforderlich	---

NR ASG		Such- grund- stück	Gesamt- fläche	Bau- landka- tegorie	Zusätzlich zu den allgemeinen Aufschließungserfordernis- sen sind vom Grundeigentümer nachfolgende spezielle Aufschließungserfordernisse zu erbringen	Bebauungs- plan rechts- kräftig o. zu verordnen
Neu	Alt					
23	23	135	2349m ²	WA	Stellungnahme des Naturschutzes es aufgrund der teilwei- sen Lage im „Naturpark 6“ im Bauverfahren erforderlich	---
24	14	142	5763m ²	WA	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	B4
26	-	147	3192m ²	WA	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	B14
27	12	158/1	5181m ²	DO	1. Die Freistellung von sonstigen Immissionsbelastun- gen wie Geruch, Ammoniak, Erschütterungen etc. im Sinne der jeweils für den beabsichtigten Verwen- dungszweck geltenden Grenzwerte 2. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	B6
28	-	171	3400m ²	GG	-	B15
29	-	191	2057m ²	WA	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	---
30	-	258/3	3668m ²	DO	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	B13
31	-	261	1416m ²	DO	Die Freistellung von sonstigen Immissionsbelastungen wie Geruch, Ammoniak, Erschütterungen etc. im Sinne der je- weils für den beabsichtigten Verwendungszweck geltenden Grenzwerte	---
32	10	265/1	706m ²	WA	1. Naturgefahren: Wildbachgefährdung (GG, RG, BG) muss vor Umwandlung in vollwertiges Bauland be- seitigt werden. Dies ist z.B. durch einen Bescheid (im Falle Wasserrecht) oder ein fach-spezifisches Gutachten projektbezogen nachzuweisen. 2. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	---
33	07	265/2	1444m ²	DO	1. Naturgefahren: Wildbachgefährdung (GG, RG, BG) muss vor Umwandlung in vollwertiges Bauland be- seitigt werden. Dies ist z.B. durch einen Bescheid (im Falle Wasserrecht) oder ein fach-spezifisches Gutachten projektbezogen nachzuweisen. 2. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115. 3. Die Freistellung von sonstigen Immissionsbelastun- gen wie Geruch, Ammoniak, Erschütterungen etc. im Sinne der jeweils für den beabsichtigten Verwen- dungszweck geltenden Grenzwerte	---
34	01	332/1	4793m ²	WA	1. Innere Erschließung des Baugebietes 2. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	B1
35	29	397/1	2214m ²	DO	1. Sicherstellung Zufahrt zur Freilandfläche im Osten	---



NR ASG		Such- grund- stück	Gesamt- fläche	Bau- landka- tegorie	Zusätzlich zu den allgemeinen Aufschließungserfordernissen sind vom Grundeigentümer nachfolgende spezielle Aufschließungserfordernisse zu erbringen	Bebauungs- plan rechts- kräftig o. zu verordnen
Neu	Alt					
					2. Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	
40	-	164/1	4185m ²	DO	Die Freistellung von sonstigen Immissionsbelastungen wie Geruch, Ammoniak, Erschütterungen etc. im Sinne der jeweils für den beabsichtigten Verwendungszweck geltenden Grenzwerte	B6
41	-	138	1708m ²	GG	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	---
42	-	72	1263 m ²	WA	Innere Erschließung des Baugebietes Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115	---
KG (66115) GAUITSCH						
36	30	116	1538m ²	DO	Nachweis der Lärmfreistellung im Sinne ÖNORM S5021 in Verbindung mit ÖNORM B8115.	---
37	20	333/1	3967m ²	DO	-	B7
KG (66119) GREITH						
---	---	---	---	---	---	---
KG (66150) NEURATH						
38	27	120/6	3228m ²	DO	-	B8
39	26	130/1	1425m ²	DO	Die Freistellung von sonstigen Immissionsbelastungen wie Geruch, Ammoniak, Erschütterungen etc. im Sinne der jeweils für den beabsichtigten Verwendungszweck geltenden Grenzwerte	---
KG (66178) STEINRIEGEL						
---	---	---	---	---	---	---

(3) FORTSCHREIBUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES, VF 4.05B „THEISSL“:

Die Festlegungen im Wortlaut zur Revision des Flächenwidmungsplanes, Periode 4.0, für Baugebiet Nr. N01 bleiben aufrecht und werden auf die vorliegende Baulanderweiterung ausgedehnt.

(4) FORTSCHREIBUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES, VF 4.06 „SCHROTTER“:

Die Siedlungsentwicklung hat von Innen nach Außen, d.h. von Südosten nach Nordwesten zu erfolgen.

Im Bauverfahren ist die Standfestigkeit des Untergrundes zu prüfen und die Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu sichern.

Im Zuge der Änderung des Entwicklungsplanes, VF: 4.01, und des Flächenwidmungsplanes, VF: 4.03, wurde im Rahmen eines Lokalausweises festgehalten: künftige Gebäude haben die gleiche Höhe wie die Objekte auf Gstk. Nr. 51, KG 66112 Fresing, zu erhalten, um das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

(5) FORTSCHREIBUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES, VF 4.13 „SINEMUS“:

1. Festlegungen zur Zufahrt
Die Zufahrt muss über die bestehende Zufahrt im Nordbereich der Bfl. Nr. .4/2, KG 66108 Einöd erfolgen, oder kann Ersatzweise, aus Gründen der Verkehrssicherheit, genau im Einmündungsbereich der „Römerstraße“ Gstk. Nr. 531/1, KG 66108 Einöd, in die Landesstraße L 636 „Sausaler Weinstraße“, Gstk. Nr. 536, KG 66108 Einöd, erfolgen. Dies hat in Abstimmung und entsprechend den Vorgaben der Baubezirksleitung Leibnitz, Referat Straßenbau, zu erfolgen.
2. Festlegungen zu den Parkplätzen
 - a. Parkplätze müssen am eigenen Grund errichtet werden.
 - b. Die Parkplätze müssen, aus Gründen der Verkehrssicherheit und der direkten Lage an der Landesstraße L 636 „Sausaler Weinstraße“ nach den Vorgaben der Baubezirksleitung Leibnitz, Referat Straßenbau, errichtet werden.
 - c. Zudem ist nach maximal 5 Parkplätzen je ein Baum zu pflanzen.
3. Festlegungen zur Freiraumgestaltung
 - a. Die drei großen Bestandsbäume,
 - mittig Bfl. Nr. .4/1, KG 66108 Einöd,
 - Übergang Bfl. Nr. .4/1 zu Bfl. Nr. .4/2, beide KG 66108 Einöd, im Osten
 - Südwestgrenze Bfl. Nr. .4/2, KG 66108 Einöd,
 müssen erhalten bleiben oder an geeigneter Stelle durch einen großkronigen Laubbaum ersetzt werden.
 - b. Das Baugebiet ist in Richtung Freiland (Weingärten) aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes, aber auch um die benachbarten Weinbauern vor Nutzungskonflikten zu schützen, mit einer möglichst breiten dichten Hecke aus heimischen Sträuchern zu umpflanzen (Voraussetzung für die Benützungsbewilligung)
4. Festlegungen zur Geländeänderungen
 - a. Allenfalls erforderliche Geländeänderungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig und umgehend zu begrünen.
 - b. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m sind unzulässig.
 - c. Der Neigungswinkel der Böschung hat maximal 3:4 zu betragen.
 - d. Die Standfestigkeit des Untergrundes darf nicht beeinträchtigt werden und ist im Bauverfahren gutachtlich nachzuweisen.
 - e. Jegliche Geländeänderung innerhalb des 15m Baubeschränkungsbereiches der Landesstraße L 636 „Sausaler Weinstraße“ hat in Abstimmung und nach den Vorgaben der Baubezirksleitung Leibnitz, Referat Straßenbau, zu erfolgen und ist über Aufforderung dieser auch zusätzlich geotechnisch nachzuweisen.
 - f. Regenwasser dürfen nicht in die Entwässerungsanlagen der Landesstraße L 636 „Sausaler Weinstraße“ eingeleitet werden.
 - g. Die Oberflächenentwässerung hat in Abstimmung und nach den Vorgaben der Baubezirksleitung Leibnitz, Referat Straßenbau, zu erfolgen.



5. Festlegungen zur Bebauung

- a. Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe) wird mit 13,0m 8 festgelegt.
- b. Die Gebäude haben einen lang gestreckten Rechteckgrundriss (L- oder T-Grundriss) zu erhalten. Nebengiebel sind zulässig, haben jedoch eine mind. 1,0 m niedrigere Gesamtgebäudehöhe als der Hauptgiebel zu erhalten. Die Gebäude haben ein rotbraun, graubraun bzw. rotgrau gedecktes Dach zu erhalten.
- c. Fassaden müssen zumindest talseitig teilweise begrünt ausgeführt werden.

(6) FORTSCHREIBUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES, VF 4.17 „SCHEMMEL“:

1. Festlegungen zur Zufahrt
Die Zufahrt muss, aus Gründen der Verkehrssicherheit, über die „Römerstraße“ Gstk. Nr. 531/1, KG 66108 Einöd erfolgen. Der Abstand zur Kreuzung und zur Landesstraße L 636 „Sausaler Weinstraße“ ist nach den Vorgaben der Baubezirksleitung Leibnitz, Referat Straßenbau, festzulegen.
2. Festlegungen zur Freiraumgestaltung
Der Rain an der Westgrenze der Grundstücke bzw. im Bereich des Gstk. Nr. 163/2, KG 66108 Einöd, muss erhalten bleiben.
3. Festlegungen zur Höhenentwicklung
Es sind max. 2 oberirdische Geschosse zulässig.

(7) NACHFOLGENDE FESTLEGUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN REVISIONSWORTLAUTES 4.0 SIND EBENFALLS EINZUHALTEN:

„...“

Straßen:

...

- *Stichwege sind zu vermeiden; Sie haben eine Länge von 130 m nicht zu überschreiten und an ihrem Ende einen Umkehrplatz zu erhalten. Dessen Größe ist auf den Bedarf von Feuerwehr- und Wirtschaftsfahrzeugen (zB Müllabfuhr) lt. TRVB 134 und RAST abzustimmen.*

Siedlungspolitische Interessen

- *Allenfalls erforderliche Geländeänderungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig und umgehend zu begrünen.*
- *Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m sind unzulässig.*
- *Der Neigungswinkel der Böschung hat maximal 3:4 zu betragen.*
- *Die Standfestigkeit des Untergrundes darf nicht beeinträchtigt werden und ist im Bauverfahren gutachtlich nachzuweisen.*
- *Der bestehende Baumbewuchs ist zu erhalten*
- *Das Baugebiet ist in Richtung Freiland (Weingärten) aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes, aber auch um die benachbarten Weinbauern vor Nutzungskonflikten zu schützen, mit einer mindestens 3 m breiten dichten Hecke aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen (Voraussetzung für die Benützungsbewilligung)*

...

- *Die Gebäude haben einen lang gestreckten Rechteckgrundriss (L- oder T-Grundriss) zu erhalten. Nebengiebel sind zulässig, haben jedoch eine mind. 1,0 m niedrigere Gesamtgebäudehöhe als der Hauptgiebel zu erhalten. Die Gebäude haben ein rotbraun bzw. rotgrau gedecktes Dach zu erhalten und dürfen eine Gesamtgebäudehöhe von 8,0 m nicht überschreiten.*
- *Erhalten der noch bestehenden Weingartenfläche um das Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren....“*

(8) FORTSCHREIBUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES, VF 4.18 „UMWANDLUNG UND ERWEITERUNG DER BUSCHENSCHANK „KILGER“ IN EINEN HEURIGEN INKL. AUSBAU DES GÄSTEZIMMERANGEBOTES“:

1. Festlegungen zum Parkplatz
Gstk. Nr. 34/1, KG 66115 Gauitsch
 - a. Der Parkplatz muss, aus Gründen der Verkehrssicherheit und der direkten Lage an der Landesstraße „L678 – Wellingtalstraße“ nach den Vorgaben der Baubezirksleitung Leibnitz, Referat Straßenbau, errichtet werden.
 - b. Er darf auch nicht zur Gänze versiegelt werden. Der max. Versiegelungsgrad wird mit 50% festgelegt.
 - c. Zudem ist für max. 5 Parkplätze je ein Baum zu pflanzen, oder eine Beschattung der Stellplätze durch Pergolen sicher zu stellen.
 - d. Die Zufahrt zum benachbarten Weingarten (Servitutsrecht, Breite 5m!) muss gesichert bleiben.
2. Festlegungen zur Freiraumgestaltung
Der Streuobstbestand ist möglichst zu erhalten.
3. Festlegungen zur Bebauung
 - a. Fassaden müssen zumindest talseitig teilweise begrünt ausgeführt werden.
 - b. Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe) wird mit 12,0m 11 festgelegt.
 - c. Die Hauptgebäude dürfen nur ein Sattel- oder Krüppelwalmdach erhalten.
 - d. Kleinkubaturige untergeordnete Gebäudeteile dürfen andere Dachformen erhalten. Deren Fläche muss jedoch unter der Hälfte der Gesamtdachfläche liegen.
4. Festlegungen zu den Sondernutzungen im Freiland
Gstk. Nr.: 37, KG 66115 Gauitsch,
 - a. Darf nur als Gastgarten, Kinderspielplatz, Kleintierzoo und Liegewiese im Streuobstgarten genutzt werden, sofern keine Lärm- und/oder Geruchsbelastungen bei benachbarten Baugebieten verursacht werden.
Gstk. Nr.: 34/1, KG 66115 Gauitsch,
 - b. Siehe § 4 Punkt 1.

5. Festlegungen zur Geländeänderungen

- a. Geländeänderungen sind nicht zulässig, außer im technisch unbedingt erforderlichen Ausmaß und dürfen eine Höhe von 1,5m nicht übersteigen.
- b. Die Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig, außer im technisch unbedingt erforderlichen Ausmaß und dürfen eine Höhe von 1,5m nicht übersteigen. Stützmauern müssen mit Efeu oder ähnlichen ganzjährig grünen Pflanzen begrünt werden.

(9) FORTSCHREIBUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES, VF 4.19 „SCHNEEBERGER“:

1. Festlegungen zur Freiraumgestaltung

- a. Pflanzen von Sträuchern und Bäumen längs der Verkehrswege als auch zur Begrünung des Betriebsgeländes.
- b. Die „Fließpfade“ sind in den Planungen zu berücksichtigen und sind soweit technisch möglich, als offene begrünte Entwässerungsmulden auszuführen.

2. Festlegungen zur Bebauung

- a. Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe) wird mit 12,0m festgelegt.
- b. Die Bebauung hat dem natürlichen Gelände folgend abgetreppert zu erfolgen.
- c. Fassaden müssen zumindest talseitig und in Richtung der Wohnbebauung teilweise begrünt ausgeführt werden.
- d. Allenfalls notwendige Lärmschutzwände sind begrünt auszuführen. Deren Lage, Höhe und Länge ist so gering wie möglich zu halten und dessen Bedarf und Ausführung von einem hierzu befugten Büro nachzuweisen.
- e. Lärm oder Staub emittierende Maschinen und Geräte müssen so positioniert werden, dass die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung möglichst gering gehalten werden und die Planungsrichtwerte lt. ÖNROM S 5021 eingehalten werden.

3. Festlegungen zur Geländeänderungen

- a. Geländeänderungen sind nur im untergeordneten und nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.
- b. Diese sind möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
- c. Die Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig.

Der Versiegelungsgrad wird mit <0,5 festgelegt. Der Versiegelungsgrad wird auf Basis des dem Erläuterungsbericht beigefügten Versiegelungsrechner ermittelt und bezieht sich jeweils auf die Grundstücksfläche.

(10) FORTSCHREIBUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES, VF 4.21 „GRITSCH-JÖRGLGRÜNDE“:

1. Festlegungen lt. § 26 ABS. 2 STROG

Für das als „Sondernutzung im Freiland -Erholungszwecke Biotop, ökologisch gestalteter Naturraum“ ausgewiesene GST-NR 81/1, KG 66108 Einöd, wird festgelegt:

- a. Der ökologisch zu gestaltende Lebensraum ist mit passendem Saatgut („Schmetterlingswiese“, „Wildblumenwiese“, „Bienenweide“ etc.) als artenreiche Mähwiese auszuführen und mit standortgerechten, heimischen Hochstamm-Obstbäumen zerstreut zu bepflanzen.
- b. Die Bewirtschaftung hat entsprechend der traditionellen Art und Weise zu erfolgen: 2-mähdig, späte Schnittzeitpunkte, Verbringung des Mähgutes, Verzicht auf Düngung.
- c. Ausgestaltung und Bewirtschaftung als ökologische und naturnahe Wiesenfläche, nicht als herkömmlicher Gartenrasen.
- d. Sämtliche Strauch- und Baumarten müssen standortgerecht und heimisch sein. Auf fremdländische Baum- und Straucharten („Neophyten“, wie z. B. Thuje, Kirschlorbeer, Schmetterlingsflieder, Blauglockenbaum etc.) ist grundsätzlich zu verzichten.



(11) SANIERUNGSGEBIETE

Als Sanierungsgebiete sind Gebiete festzulegen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheits-schädlicher Folgen (§ 26 Abs. 7 Z 3 und 4 STROG 2010, LGBL. 49/2010 i.d.F. LGBL Nr. 73/2023) erforderlich sind.

1. SANIERUNGSZEITRAUM

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

2. SANIERUNGSERFORDERNIS NATURGEFAHREN (NG)

(Hochwasser, Rutschung, Wildbach- und Lawinengefahrenzonen)

WIRKUNGSBEREICH:

- a. Gemeinde
- b. Bund
- c. Grundeigentümer

Übergangslösung Naturgefahren

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

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

3. SANIERUNGSERFORDERNIS IMMISSIONEN (IM)

(Lärm und Luft)

WIRKUNGSBEREICH:

- a. Gemeinde
- b. Bund
- c. Grundeigentümer

Übergangslösung Immissionsschutz:

- a. Bis zur Errichtung eines Lärmschutzes längs der Landesstraßen sind Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren im Sinne ÖNORM B 8115-2 nachzuweisen.
- b. Bis zur Reduktion der Geruchsbelastung dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde, keine betriebsfremden Wohnhäuser bewilligt werden (§ 27 STROG 2010 i.d.F. LGBL. 73/2023 in Verbindung mit der dazugehörigen Übergangsbestimmung § 67h Abs. 6a)

LÄRMBELASTUNG:

Im Bauverfahren ist bei Neu- und Zubauten jeweils das Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß ÖNORM B8115-2 seitens der Bauwerber und die Lärmfreistellung von für den Aufenthalt im Freien vorgesehenen Teilflächen des Bauplatzes nachzuweisen.

GERUCHSBELASTUNG:

Beurteilungsgrundlage sind unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit, der Stand der Technik und die geltenden Vorschriften und Gesetze.

4. STANDFESTIGKEIT DES UNTERGRUNDES

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

§ 4 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ANDERER RECHTSMATERIEN:

Im Flächenwidmungsplan sind ersichtlich zu machen (§ 26 Abs. 7 Z 2 und 4 STROG 2010, LGBL. 49/2010 i.d.F. LGBL Nr. 73/2023):

- (1) BESCHRÄNKUNGSBEREICH FÜR ZWEITWOHNSITZE
Im gesamten Bauland wird ein Beschränkungsbereich für Zweitwohnsitze festgelegt.
- (2) BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH ENTLANG DER LANDESSTRASSEN
- (3) BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH ENTLANG VON FLIESSGEWÄSSER
- (4) BAUBESCHRÄNKUNG / ABSTÄNDE ZU HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN
- (5) ABSTÄNDE ZU WALDFLÄCHEN
- (6) BAUBESCHRÄNKUNG/ ABSTÄNDE ZU GASLEITUNGEN

§ 5 RÄUMLICH ODER ZEITLICH ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN UND § 26 (2) STROG - FESTLEGUNGEN

Keine vorhanden

§ 6 FREIHALTEGEBIETE
ENTLANG VON FLIESSGEWÄSSERN

Uferstreifen sind im Flächenwidmungsplan mit einer Breite von 15m gemessen zur Gerinneachse ersichtlich gemacht und sind diese Baubeschränkungsbereiche längs Fließgewässern „Freihaltegebiete“ im Sinne § 33 (2) STROG in Verbindung mit den Bestimmungen des LGBL 56/2024.

§ 7 SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND

Tabelle 2: Sondernutzungen im Freiland nach Katastralgemeinden

Suchgrundstück	Bemerkung: Das Gebiet/Die Gebiete ist/sind bestimmt für die Errichtung, den Bestand und/oder die Erweiterung Hinweis: bauliche Errichtung sind nur im Sinne der Sondernutzung zulässig	
KG (66105) BRUDERSEGG		
.10/3	eva	Energieerzeugungsanlage
.38	spo	Sportanlage
266/1	lpf	Lehrpfad (Vinoble)
457	öpa	öffentliche Parkanlage
KG (66108) EINÖD		
81/1	erh	(ökologisch gestalteter Naturraum)
87	ppa	private Parkanlage
KG (66112) FRESING		
3/1	rsp	Reitsportanlage
13	rsp	Reitsportanlage
108/1	rsp	Reitsportanlage
202/5	ara	Abwasserreinigungsanlage
267/5	öpa	öffentliche Parkanlage

Suchgrundstück	Bemerkung: Das Gebiet/Die Gebiete ist/sind bestimmt für die Errichtung, den Bestand und/oder die Erweiterung Hinweis: bauliche Errichtung sind nur im Sinne der Sondernutzung zulässig	
270	spo	Sportanlage
331	rsp	Reitsportanlage
401	rsp	Reitsportanlage
KG (66115) GAUTSCH		
8/1	eva	Energieerzeugungsanlage
22/3	afg	Auffüllungsgebiet
37	erh	Erholungsfläche mit Kleintiergehege
223	rsp	Reitsportanlage
364	rsp	Reitsportanlage
475	rsp	Reitsportanlage
KG (66119) GREITH		
---	---	
KG (66150) NEURATH		
524	öpa	öffentliche Parkanlage
682/2	afg	Auffüllungsgebiet
KG (66178) STEINRIEGEL		
30/1	eva	Energieerzeugungsanlage
244/1	spi	Spielplatz
246	spo	Sportplatz
272	frh	Friedhof
510/3	afg	Auffüllungsgebiet

§ 8 SIEDLUNGSPOLITISCHE INTERESSEN GEM. § 26 (2) STROG
REGELUNG ZUR FREIRAUMGESTALTUNG:

Nicht bebaubare Flächen:

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

§ 9 AUFFÜLLUNGSGEBIETE

Nachfolgende Auffüllungsgebiete werden fortgeschrieben:

(1) AUFFÜLLUNGSGEBIET NEURATH SÜD-OST (AFG N10)

Es handelt sich ausschließlich um die Fortschreibung der Flächenwidmungsplan-Änderung VF:4.16



Abbildung 1: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt des Flächenwidmungsplanes-Änderung VF:4.16



Abbildung 2: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0 – (NEU)

(2) AUFFÜLLUNGSGEBIET GAUTSCH

Es handelt sich ausschließlich um die Fortschreibung des Flächenwidmungsplanes Periode 4.0

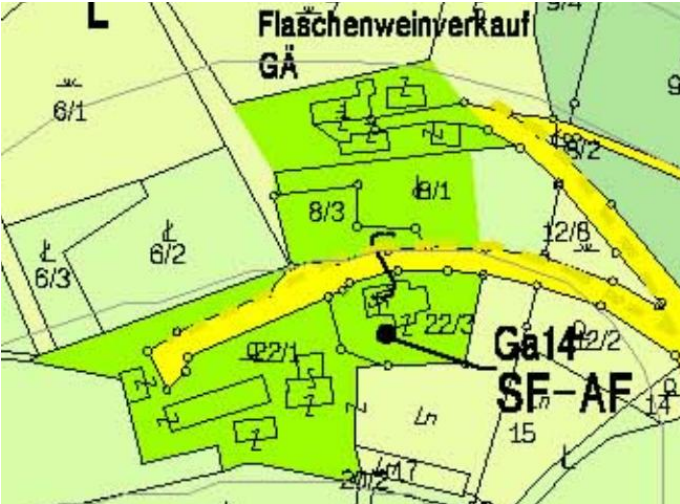


Abbildung 3: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 4.0 – (ALT)

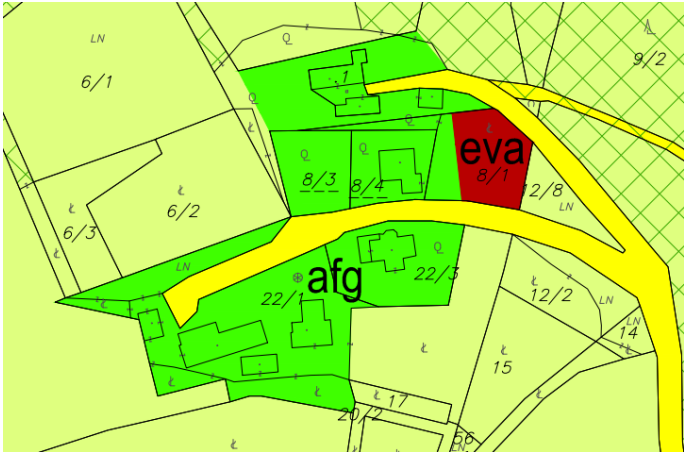


Abbildung 4: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0 – (NEU)

(3) AUFFÜLLUNGSGEBIET STEINRIEGEL

Es handelt sich ausschließlich um die Fortschreibungen des Flächenwidmungsplanes Periode 4.0



Abbildung 5: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 4.0 – (ALT)

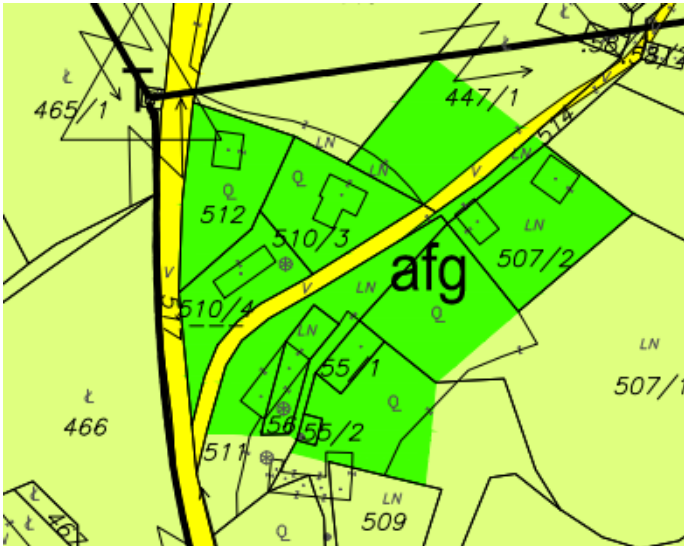


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan-Ausschnitt Periode 5.0 – (NEU)

§ 10 ZUGEHÖRIGE BEBAUUNGSGRUNDLAGENPLÄNE ZU DEN AUFFÜLLUNGSGEBIETEN

Fortschreibungen nach geltender Rechtslage

Bei dem nachstehenden Plan, ohne Maßstab, handelt es sich um einen Auszug aus der rechtskräftigen Verordnung. Bei den Auffüllungsgebieten „Gauitsch“ und „Steinriegel“ wurden textliche Bebauungsgrundlagenpläne festgelegt.

(1) NEURATH SÜD-OST

Neuauweisungen bzw. an die neue Rechtslage angepasste Fortschreibungen

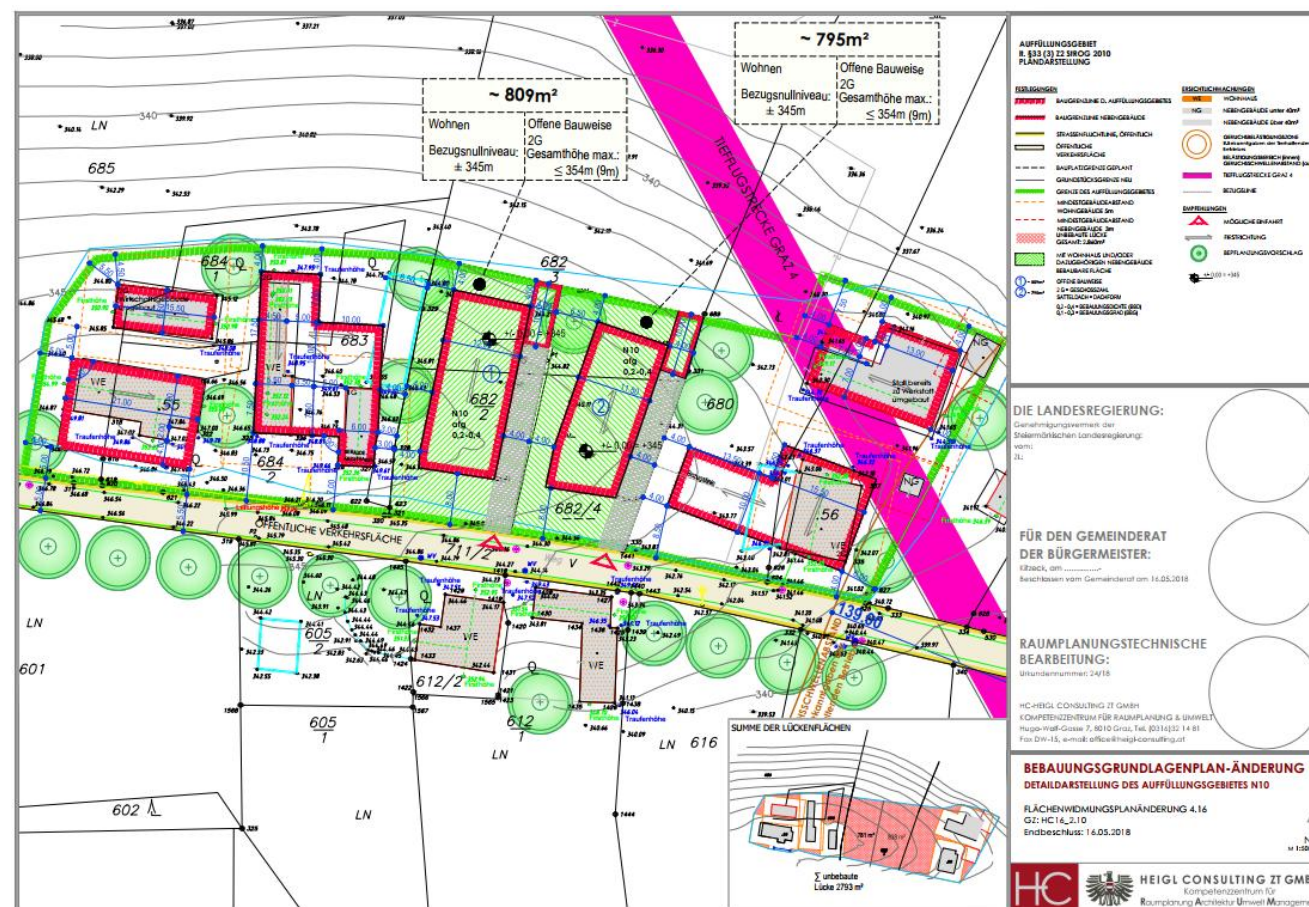


Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsgrundlagenplan-Änderung, VF: 4.16

(2) AUFFÜLLUNGSGEBIET GAUITSCH

Für das Auffüllungsgebiet „Gauitsch“ werden gemäß § 33 Abs. 3 Z 2 StROG folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt: Die künftige Lückenbebauung hat sich hinsichtlich Baukörperstellung, Höhenentwicklung, Dachform, Firstrichtung, Materialität und Freiraumgestaltung an den bestehenden baulichen Beständen zu orientieren. Ziel ist die Herstellung einer visuellen Gesamteinheit mit der bestehenden weilerartigen bzw. zeilenförmigen Bebauungsstruktur. Zulässig ist ausschließlich eine Wohnbebauung im Rahmen der festgelegten Sondernutzung Auffüllungsgebiet. Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen. Es sind maximal zwei oberirdische Geschoße zulässig. Die Erschließung hat über bestehende Zufahrten zu erfolgen; zusätzliche erhebliche Geländeänderungen sind unzulässig. Die Oberflächen-

wässer sind geordnet auf Eigengrund zurückzuhalten bzw. schadlos abzuleiten. Bestehende landschaftsbildprägende Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

(3) AUFFÜLLUNGSGEBIET STEINRIEGEL

Für das Auffüllungsgebiet „Steinriegel“ werden gemäß § 33 Abs. 3 Z 2 StROG folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt: Die künftige Lückenbebauung hat sich hinsichtlich Baukörperstellung, Höhenentwicklung, Dachform, Firstrichtung, Materialität und Freiraumgestaltung an den bestehenden baulichen Beständen zu orientieren. Ziel ist die Herstellung einer visuellen Gesamteinheit mit der bestehenden weilerartigen bzw. zeilenförmigen Bebauungsstruktur. Zulässig ist ausschließlich eine Wohnbebauung im Rahmen der festgelegten Sondernutzung Auffüllungsgebiet. Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen. Es sind maximal zwei oberirdische Geschoße zulässig. Die Erschließung hat über bestehende Zufahrten zu erfolgen; zusätzliche erhebliche Geländeänderungen sind unzulässig. Die Oberflächenwässer sind geordnet auf Eigengrund zurückzuhalten bzw. schadlos abzuleiten. Bestehende landschaftsbildprägende Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

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

(1) RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE

Nachstehende Bebauungspläne sind in Rechtskraft:

Nr.	Bezeichnung	Rechtsgrundlage	Verfasst, Datum (Endbeschluss), GZ	Anmerkung
		FLWP		
B10r	Annaberg	Periode 4.0	Heigl Consulting ZT GmbH, 01.04.2021, HC16_3.02	
B2.2-01 (ehem E15b)	Gritschjörgl-Gründe (Deutenbach)	VF: 4.21	Heigl Consulting ZT GmbH, 28.04.2026 HC16_3.04	E15b wird ersetzt durch den in Fertigstellung befindlichen Bebauungsplan B3

Tabelle 3: rechtskräftige Bebauungspläne

(2) ZU VERORDNENDE BEBAUUNGSPLÄNE

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

- A** Aufgrund der topografischen Verhältnisse (z.B. Steilheit des Geländes, Naturgefahren, Oberflächenentwässerung...)
- B** Aufgrund der Immissionsbelastung des Gebietes (B1: Lärm, B2: Geruch, ...)

Betroffene Gebiete: Lärmbelastungen längs der Landesstraßen, in Nachbarschaft zu Gewerbe und Industriebetrieben oder Sportanlagen. Geruchbelastung aufgrund der Emissionsrechte von Tierhaltenden Betrieben.

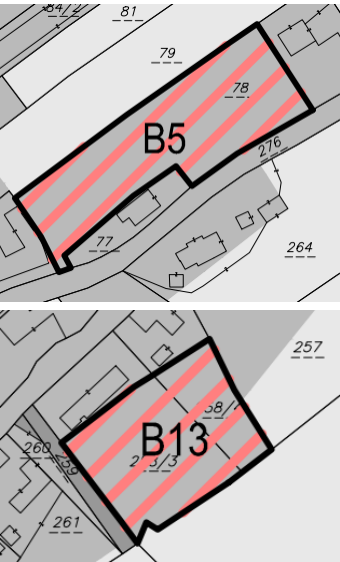
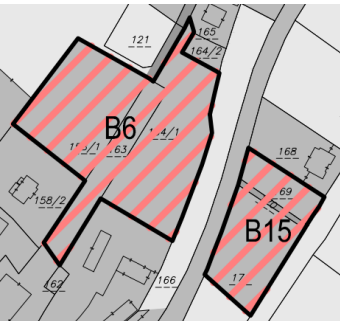
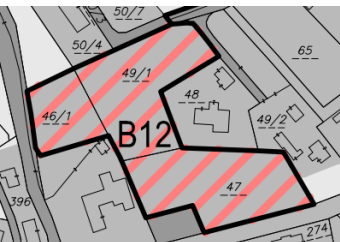
C Beim Erfordernis einer Parzellierung bzw. dem Erfordernis einer Grundumlegung

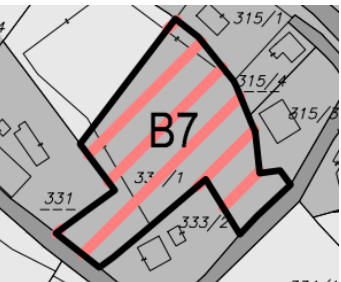
D In einem Landschaftsschutzgebiet

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

Nr. lt. Bebauungsplanzoningplan	A	B1	B2	C	D	Aufschließungsgebiet Nr. lt. FWP
KG (66105) BRUDERSEGG						

KG (66108) EINÖD						
B9 Deutenbach	X	X		X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Erhalt des markanten Baum- und Strauchbestandes aufgrund der Lage im Europaschutzgebiet, Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung (ausschließlich von Westen) Schutz des Straßen- und Ortsbildes.
Aufgrund der Lage im Europaschutzgebiet erfolgen keine Festlegungen im Sinne §26 (2) StROG.						
KG (66112) FRESING						
B1 Hollerbach	X	X		X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Schutz des Straßen- und Ortsbildes innere Erschließung Schutz vor Hangwasser und Gefahrenzonen Sicherung einer Erweiterungsmöglichkeit unter Beachtung der Entwicklungsgrenzen
Aufgrund der geplanten späteren Erweiterung des Planungsgebietes, dem angestrebten Schutz des benachbarten Gewerbebetriebes vor Nutzungskonflikten erfolgen keine Festlegungen im Sinne §26 (2) StROG.						
B4, B14	X	X		X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung (ausschließlich von Nordwesten) Schutz vor Hangwasser, Entwicklung eines homogenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes
Aufgrund der komplexen Geländesituation, dem angestrebten Schutz des benachbarten Gewerbebetriebes vor Nutzungskonflikten erfolgen keine Festlegungen im Sinne §26 (2) StROG.						

Nr. lt. Bebauungsplanzonierungsplan	A	B1	B2	C	D	Aufschließungsgebiet Nr. lt. FWP
B5, B13 	X	X	X	X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung (ausschließlich von Nordwesten) Schutz vor Hangwasser, Entwicklung eines homogenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes Bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes dürfen gem. §26(2) StROG Zu-, Um- und Neubauten baurechtlich bewilligt werden, wenn sich diese in die umgebende Bebauung einfügen, der Ensemblekomplettierung dienen und im Einklang mit den mit der Bebauungsplanung verfolgten Zielsetzungen stehen: Gebäude dürfen maximal 2 oberirdische Geschoße aufweisen, sind hangparallel zu situieren und mit einem langgestreckten Satteldach oder Walmdach zu decken.
B6, B15 	X	X	X	X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung (ausschließlich von Nordwesten) Schutz vor Hangwasser, Entwicklung eines homogenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes Bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes dürfen gem. §26(2) StROG Zu-, Um- und Neubauten baurechtlich bewilligt werden, wenn sich diese in die umgebende Bebauung einfügen, der Ensemblekomplettierung dienen und im Einklang mit den mit der Bebauungsplanung verfolgten Zielsetzungen stehen: Gebäude dürfen maximal 2 oberirdische Geschoße aufweisen, sind hangparallel zu situieren und mit einem langgestreckten Satteldach oder Walmdach zu decken.
B11, B3 	X	X	X	X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung (ausschließlich von Nordwesten) Schutz vor Hangwasser, Entwicklung eines homogenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes Aufgrund der Größe des Planungsgebietes und der Hanglage erfolgen keine Festlegungen im Sinne §26 (2) StROG
B12 	X	X		X	X	Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung (ausschließlich von Nordwesten) Schutz vor Hangwasser, Entwicklung eines homogenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes Aufgrund der Größe des Planungsgebietes, der Hanglage und Gefährdungsbereiche in Randlage erfolgen keine Festlegungen im Sinne §26 (2) StROG

Nr. lt. Bebauungsplanzonierungsplan	A	B1	B2	C	D	Aufschließungsgebiet Nr. lt. FWP
KG (66115) GAUTSCH						
B7 	X	X		X		Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Schutz des Straßen- und Ortsbildes Die innere Erschließung, das sensible Landschaftsbild und der Erhalt der anrainenden Bäume und Sträucher Aufgrund der Größe des Planungsgebietes, der Sensibilität des Landschaftsbildes, der Hanglage erfolgen keine Festlegungen im Sinne §26 (2) StROG
KG (66119) GREITH						

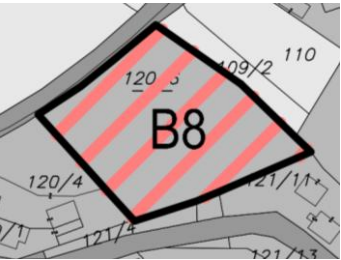
KG (6615)0 NEURATH						
B8 	x	x		x		Ziele des Bebauungsplanes sind vorrangig: Lärmschutz von der Landesstraße, innere Erschließung (ausschließlich von Nordwesten) Schutz vor Hangwasser, Entwicklung eines homogenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes Aufgrund der Größe des Planungsgebietes, der Hanglage und Gefährdungsbereiche in Randlage erfolgen keine Festlegungen im Sinne §26 (2) StROG
KG 66178 STEINRIEGEL						

Tabelle 4: zu verordnende Bebauungspläne nach Katastralgemeinden

§ 12 BAULANDMOBILISIERUNG

BEBAUUNGSFRIST GEM. § 36 STROG

Mangels Übergangsbestimmungen im Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBL. 49/2010 i.d.F. LGBL. 73/2023, ist die Bebauungsfrist für in der letzten Periode festgelegte und nicht abgelaufene Bebauungsfristen neu festzusetzen. Bei alle nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz, LGBL. 127/1974 i.d.g.F. (alte Rechtslage) abgelaufenen Bebauungsfristen wurden die betroffenen Grundeigentümer gem. § 36 Abs. 4 STROG 2010, LGBL. 49/2010 i.d.g.F. mehrmals schriftlich auf die Möglichkeit des Stellens eines Einlösungsantrages an die Gemeinde hingewiesen.

1. Bebauungsfristen festgelegt:

GST-NR	VF:	Sanktion		Fristende: Rohbaufertigstellung
Ganz oder teilweise, Abgrenzung siehe Flächenwidmungsplan		Freiland-Rückführung	Raumordnungsabgabe 2 % des Baugrundstückpreises/m ² lt. Statistik Austria	5 Jahre ab Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes der. der Rechtskraft des Bebauungsplanes.
KG (66105) BRUDERSEGG				
103	5.0	X		Randlage
444, 445, 451/1	5.0	X		Randlage
KG (66108) EINÖD				
20/1	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
34/3	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
83/4	5.0	X		Randlage, Europaschutzgebiet
91/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
142/7	5.0	X		Randlage
164/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
KG (66112) FRESING				
46/1, 47, 49/1	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt, Zentrale Lage
65	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt, Zentrale Lage
72	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt
73/3, 73/4	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt Zentrale Lage
78	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
82, 83	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
94, 90/22, 90/2, 91/1, 92/1, 92,2, 93, 99	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt, Zentrale Lage
100, 101	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt
102/1	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt
106/3, 106/4, 106/5, 106/6, 106/7	5.0		X	Siedlungsschwerpunkt
116	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
122/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
123/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
128	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
132, 131/3	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
135	5.0	X		Randlage

GST-NR	VF:	Sanktion		Fristende: Rohbaufertigstellung
Ganz oder teilweise, Abgrenzung siehe Flächenwidmungsplan		Freiland-Rückführung	Raumordnungsabgabe 2 % des Baugrundstückpreises/m ² lt. Statistik Austria	5 Jahre ab Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes der. der Rechtskraft des Bebauungsplanes.
142, 144, 145	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
147	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
158/1, 163	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
164/1	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
191	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
258/3, 258/4	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
261, 262	5.0		X	Randlage
265/3	5.0		X	Randlage
332/1, 334/1	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
397/1	5.0		X	Baulücke
KG (66115) GAUITSCH				
115, 116	5.0		X	Baulücke
317/1	5.0	X		Randlage
333/1	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
KG (66119) GREITH				
555	5.0	X		Randlage
KG (66150) NEURATH				
88/1, 88/2	5.0	X		Randlage
120/6	5.0	X		2-seitiger Baulandanschluss
271/2, 270, 713	5.0	X		Randlage
291/1	5.0	X		3-seitiger Baulandanschluss
305	5.0	X		Randlage
391/2	5.0		X	3-seitiger Baulandanschluss
456/1	5.0	X		Randlage
516	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
524/1, 524/2	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss (PÄ)
528/1, 528/3	5.0	X		2-seitiger Baulandanschluss
529	5.0	X		2-seitiger Baulandanschluss
543/2, 543/3	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
559	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
575	5.0		X	2-seitiger Baulandanschluss
KG (66178) STEINRIEGEL				

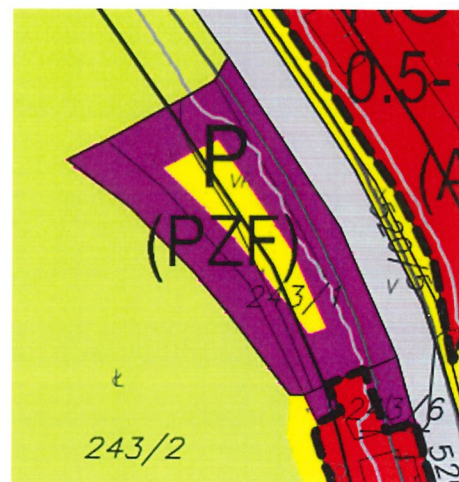
Tabelle 5: Bebauungsfristen nach Katastralgemeinden

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

§ 13 VORBEHALTSFLÄCHEN

Nachstehende Vorbehaltsfläche ist im Flächenwidmungsplan lt. § 34 iVm § 37 STROG 2010 LGBL. 49/2010 i.d.F. LGBL. 73/2023 ausgewiesen:

ZENTRALER PLATZ FÜR ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN:



Der Platz, GST-NR 243/1, 243/2 u. 243/6, alle KG 61019 Steinriegel dient als Platz für Veranstaltungen, Ausstellungen und kulturelle Einrichtungen.

§ 14 RECHTSKRAFT

(1) INKRAFTTRETEN:

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

(2) AUSSERKRAFTTRETEN:

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

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister:

MSt. Josef Fischer

Kitzlack im Sausal, am 13.07.2016



ERLÄUTERUNGS- BERICHT

ZU §1 INHALT

(1) ALLGEMEIN

Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen sowie geänderter rechtlicher und fachlicher Rahmenbedingungen kam es zu Verzögerungen im Planungsprozess. Daher wurden nachträglich eingelangte Bekanntgaben von Planungsinteressen kontinuierlich angenommen und in den Planungsprozess integriert. Die Bekanntgaben wurden fachlich und rechtlich geprüft.

(2) PLANGRUNDLAGEN

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

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

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

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

(3) ERSICHTLICHMACHUNGEN

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

Bekanntgaben Bund, Land und sonstige öffentlichen Planungsinteressen

Siehe: Beilagen zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“

Private Planungsinteressen

Siehe: Verfahrensordner

(4) BEKANNTGABEN

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

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

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

ZU §2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

ZU §3 FESTLEGUNGEN DER BAULANDKATEGORIEN

(1) VOLLWERTIGES BAULAND

Als vollwertiges Bauland dürfen Flächen festgelegt werden,

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

(2) AUF SCHLIESSUNGSGEBIETE

Ein **Aufschließungsgebiet** bezeichnet ein Gebiet, das laut Flächenwidmungsplan für eine künftige bauliche oder infrastrukturelle Nutzung vorgesehen ist.

1. Es erfordert zunächst die Bereitstellung von Infrastruktur wie Straßen, Kanalisation, Wasser- oder Energieversorgung, bevor es tatsächlich genutzt oder bebaut werden kann.
2. Ziel ist es, diese Gebiete geordnet zu entwickeln und unkontrollierte Zersiedelung zu vermeiden.
3. Die Festlegung eines Aufschließungsgebietes dient der langfristigen Steuerung und Planung von Siedlungsentwicklung.

Gem. Stmk. ROG sind Flächen:

„...“

die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht gegeben sind und deren Herstellung zu erwarten ist, das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht,

die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist oder eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist. In diesem Fall kann eine zwischen den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossene privatrechtliche Vereinbarung als verbücheringfähiger Grundumlegungsplan oder Grenzänderungsplan vorgelegt werden, wenn nicht die Verfahren nach dem 4. Teil, 3. Abschnitt bzw. 4. Abschnitt durchgeführt werden. Der Grundumlegungsplan hat die Darstel-



lung bzw. Vorschläge im Sinn des § 51 Abs. 4 zu enthalten und dem erforderlichen Bebauungsplan (§ 40 Abs. 4 Z4) zu entsprechen.“

... Hinweis!

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

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

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

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

SPEZIELLE AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE FÜR KÜNFTIGE BAULANDAUSWEISUNGEN IM BEREICH VON STARKEN LÄRMBELASTUNGEN

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

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

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

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

Wasserwirtschaftliche Interessen zur Thematik „Niederschlagswässer“

(Abteilung 14, Amt der Stmk. Landesregierung, GZ: ABT14-51717/2019-4):

„...Der Anfall und die Ableitung von Niederschlagswässern haben in Siedlungsgebieten in den letzten Jahren verstärkt zu Problemen geführt. Diese Probleme entstanden durch eine unzureichende Beach-

tung des Abflusses von Hangwässern, der technischen Rahmenbedingungen von Kanalisationsanlagen sowie von Grundstücksentwässerungs- und Versickerungsmöglichkeiten.

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hintan zu halten, wird die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung der Gelände verhältnisse bzw. der Boden- und Grundwasser verhältnisse (Grundwasserstand und Sickerfähigkeit des Bodens!) vorgeschlagen. Die örtliche Abgrenzung hat nach hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Kriterien zu erfolgen.

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

Informationen über diese Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 erstellt durch die Abteilung 14, Abteilung 13 und Abteilung 15 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung [HTTP://WWW.WASSERWIRTSCHAFT.STEIERMARK.AT/CMS/BEITRAG/11625883/4570277/](http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/beitrag/11625883/4570277/) entnommen werden. In diesem Leitfaden werden rechtliche, wasserwirtschaftliche und technische Fragestellungen, die bei der Oberflächenentwässerung von Bauland auftreten, ausführlich erläutert.

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

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

LEISTUNGSFÄHIGKEITSNACHWEIS

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

Das Einvernehmen mit der Baubezirksleitung ist herzustellen.

Siehe auch Pkt. Erschließung



(3) SANIERUNGSGEBIETE

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

1. Sanierungszeitraum

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

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

2. Sanierungserfordernis Naturgefahren (NG)

WIRKUNGSBEREICH:

- a. Gemeinde
- b. Bund
- c. Grundeigentümer

ÜBERGANGSLÖSUNG NATURGEFAHREN

- a. Bis zur Sanierung des Hochwasserabflussgebietes HQ100 ist im Rahmen eines baube-hördlichen Bewilligungsverfahrens die Stellungnahme eines wasserbautechnischen Sach-verständigen einzuholen und bei Erstellen des Bescheides zu berücksichtigen.
- b. Bis zur Sanierung des Hochwasserabflussgebietes HQ30 ist im Rahmen eines baubehörd-lichen Bewilligungsverfahrens der Nachweis der Hochwasserfreistellung mittels eines wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides einzuholen und bei Erstellen des Baubeschei-des zu berücksichtigen.
- c. Bis zur Sanierung der Gefahrenzonen ist im Rahmen eines baubehördlichen Bewilligungs-verfahrens die Stellungnahme des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinen-verbauung, Gebietsbauleitung Steiermark West, einzuholen und bei Erstellen des Beschei-des zu berücksichtigen. Es ist im Bauverfahren ein hydraulisches oder hydrogeologisches Gutachten beizubringen, welches auf hydrologischen Grundlagen aufbaut.
- d. Sanierungsgebiete Gefahrenzonen: Da das gesamte Gemeindegebiet außerhalb des Be-treuungsbereich der WLW liegt, kann der Punkt „Stellungnahme forstwirtschaftlicher Dienst“ entfallen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Gutachten bezüglich der Gelben und Roten Gefahrenzone nach wie vor als Fachgutachten Gültigkeit haben und dement-sprechend zu beachten sind.

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

Hinweis!

„...Die Verpflichtung einer Gemeinde, ein Hochwasserabflussgebiet im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen, hängt nicht davon ab, ob ein Gefahrenzonenplan erstellt wird. Auch die Eintragung im Wasserbuch ist keine notwendige Voraussetzung für die Ersichtlichma-chung im Flächenwidmungsplan. Vielmehr trifft die Gemeinde bereits bei Bestehen von konkre-ten Anhaltspunkten für eine Hochwassergefährdung die Pflicht – gegebenenfalls unter Einbezie-hung von Informationen und Auskünften anderer Rechtsträger –, sich Gewissheit über das Vor-liegen oder Nichtvorliegen eines Hochwasserabflussgebiets zu verschaffen. Vom Schutzzweck der Raumordnungsgesetze sind jedenfalls die subjektiv-öffentlichen Rechte der Liegenschaftseigentümer und ihrer Rechtsnachfolger erfasst. Ein Bauwerber darf sich da-rauf verlassen, dass bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen die allgemeinen Anforde-rungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden, das Gelände also z.B. nicht unbenutzbar durch Altlasten kontaminiert ist oder in einer Gefahrenzone liegt. Es fällt in den Verantwortungsbereich der Gemeinde, wenn sie das Hochwasserabflussgebiet im Flächen-widmungsplan nicht ersichtlich macht und die Baubewilligung erteilt, ohne diese von der Ertei-lung einer wasserrechtlichen Bewilligung abhängig zu machen...“

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

3. Sanierungserfordernis Immissionen (IM)

WIRKUNGSBEREICH:

- a. Gemeinde
- b. Bund
- c. Grundeigentümer

ÜBERGANGSLÖSUNG IMMISSIONSSCHUTZ

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

LÄRMBELASTUNG:

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

GERUCHSBELASTUNG:

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

STANDFESTIGKEIT DES UNTERGRUNDES

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

WASSERWIRTSCHAFTLICHE PLANUNGEN

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

Des Weiteren zu berücksichtigen:

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

(4) KERNGEBIETE AUSSERHALB DER ZENTRUMSZONE

Hierbei kommt folgende Bestimmung des § 67 LGBL2023/73 Art.3 zur Anwendung:
„(3a) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBL. Nr. 45/2022 in rechtswirksamen Flächenwidmungsplänen ausgewiesene Kerngebiete (§ 30 Abs. 1 Z 3) dürfen auch außerhalb von Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5 liegen.
Die Errichtung von Einkaufszentren, die Vergrößerung der Verkaufsflächen bei rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren sowie die Nutzungsänderung eines rechtmäßig bestehenden Einkaufszentrums 2 in ein Einkaufszentrum 1 ist auf diesen Flächen unzulässig. Desgleichen ist eine Erweiterung dieser Kerngebiete sowie die Ausweisung von Gebieten für Einkaufszentren 1 auf Grundlage solcher Kerngebiete ausgeschlossen.“

(5) ZENTRUMSZONE

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

(6) BEBAUUNGSDICHTEN

Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung LGBL. Nr. 38/1993 i.d.g.F wurden mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichten festgelegt.
Die Bebauungsdichten sind dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen und orientieren sich an den mindest- und höchst zulässige Bebauungsdichten der Bebauungsdichteverordnung, sowie dem angestrebten Gebietscharakter.

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

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

(7) LÄRMBELASTETE FLÄCHEN

Die Einhaltung folgender Planungsrichtwerte müssen für das Planungsgebiet für wesentliche Teile des Bauplatzes im Bauverfahren nachgewiesen werden:

Baulandkategorie	Soll lt. ÖNORM S 5021	Soll lt. LGBL. 62/2007	Soll lt. ÖAL Nr. 36, Blatt 1	§ 30 STROG, LGBL. 49/2010 i.d.g.F.
	An der Baugebietsgrenze	Im Freien vor dem Fenster des am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes	An der Baugebietsgrenze	An der Baugebietsgrenze
Erholungsgebiet (EH)				
äquivalenter Dauerschallpegel:	---	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	50 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 40 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	°°) °°)
Basispegel:	---	---	---	---
Allgemeines Wohngebiet (WA)				
äquivalenter Dauerschallpegel:	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 50 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	keine dem Wohncharakter widersprechenden Belästigungen
Basispegel:	45 dB(A) $L_{95A,TAG}$ 40 dB(A) $L_{95A,ABEND}$ 35 dB(A) $L_{95A,NACHT}$	---	---	---
Kerngebiet (KG)				
äquivalenter Dauerschallpegel:	60dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 55 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 50dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	60 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 50 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	60dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 50dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	keine dem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen
Basispegel:	50 dB(A) $L_{95A,TAG}$ 45 dB(A) $L_{95A,ABEND}$ 40 dB(A) $L_{95A,NACHT}$	---	---	---

Baulandkategorie	Soll lt. ÖNORM S 5021	Soll lt. LGBL 62/2007	Soll lt. ÖAL Nr. 36, Blatt 1	§ 30 STROG, LGBL 49/2010 i.d.g.F.
Dorfgebiet (DO)				
äquivalenter Dauerschallpegel:	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 50 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	55 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	---
Basispegel:	45 dB(A) $L_{95A,TAG}$ 40 dB(A) $L_{95A,ABEND}$ 35 dB(A) $L_{95A,NACHT}$	---	---	---
Gewerbegebiet (GG)				
äquivalenter Dauerschallpegel:	65dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 60 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 55dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	65 dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 55 dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	65dB(A) $L_{eqA,TAG}^{*)}$ 55dB(A) $L_{eqA,NACHT}^{*)}$	keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen **)
Basispegel:	55 dB(A) $L_{95A,TAG}$ 50 dB(A) $L_{95A,ABEND}$ 45 dB(A) $L_{95A,NACHT}$	---	---	---
Sondernutzungen im Freiland				
äquivalenter Dauerschallpegel:	50dB(A) $L_{eqA,TAG}$ 45 dB(A) $L_{eqA,ABEND}$ 40dB(A) $L_{eqA,NACHT}$	---	Δ) Δ)	---
Basispegel:	40 dB(A) $L_{95A,TAG}$ 35 dB(A) $L_{95A,ABEND}$ 30 dB(A) $L_{95A,NACHT}$	---	---	---

*) Das Widmungsmaß des benachbarten Grundstückes muss beachtet werden.

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

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

°) Der erstangeführte Wert muss eingehalten werden.

°°) Die Grenzwerte müssen dem Charakter und dem „Betriebstyp“ des Erholungsgebietes entsprechend unter Berücksichtigung des Widmungsmaßes des benachbarten Gebietes festgelegt werden. Eine genaue Festlegung ist durch einen Kontingentierungsplan möglich.

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

Hinweis zu den Isophonen:

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

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

Hinweis zum Basispegel:

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

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

Hinweis zu den Emissionen von Parkplätzen:

Die Emissionen von Parkplätzen dürfen die Immissionsgrenzwerte lt. ÖNORM S 5021 bei benachbarten Baugebieten nicht überschreiten. Das heißt im Bewilligungsverfahren ist Sorge zu tragen, dass die Lärmbelastung in den benachbarten Baugebieten nicht den jeweiligen Immissionsgrenzwerten lt. ÖNORM S 5021 überschreitet. Auf Basis eines Lageplanes kann die zu erwartende Lärmbelastung ermittelt (simuliert) und im Bedarfsfalle Schutzmaßnahmen (z.B. Erdwall, Mauer o.ä.) vorgeschrieben werden.

(8) FEINSTAUB BELASTETE GEBIETE

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

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

(9) GERUCHSBELASTETE FLÄCHEN

Die Ausweisung geruchsbelasteter Flächen erfolgte anhand der Erhebungen der Baubehörde auf Basis der „Vorläufige /Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“, vom Dezember 1995 (aktualisiert mit Oktober 2002), herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt.

Die Bestandsaufnahme erfolgte bereits in Hinblick auf die in Kürze erforderliche Auswertung der Jahresgeruchstunden sehr detailliert

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

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

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

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

Siehe § 27 STROG, LGBL 45/2022:
„...*(2) Im Flächenwidmungsplan sind in Gebieten mit Tierhaltungsbetrieben Geruchszonen ersichtlich zu machen, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15 %, aus der Schweinehaltung das Ausmaß von 25 % sowie aus der Rinderhaltung das Ausmaß von 40 % überschreitet. Mischgerüche sind bei der Geruchszonendarstellung zu berücksichtigen. Überdies sind in einem Deckplan die Jahresgeruchsstunden in 10 %-Schritten beginnend mit 5 % darzustellen...*“
Sowie § 67 STROG, LGBL 73/2023, Art.3:
„*(6a) In bereits anhängigen Verfahren zur Revision oder zur Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes oder eines Flächenwidmungsplanes kann § 27 in der Fassung bis zum Inkrafttreten der Novelle LGBL. Nr. 45/2022 angewendet werden, sofern bis 31. Dezember 2023 der Beschluss über die Auflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes oder des Flächenwidmungsplanes gefasst, die Auflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes oder des Flächenwidmungsplanes durch den Bürgermeister verfügt oder die Anhörung des Flächenwidmungsplanes eingeleitet wird.*“

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

Hinweis: §95(3a) Stmk. BauG:
„...: *Belästigungen durch Geruch aus Tierhaltungsbetrieben gelten jedenfalls als zumutbar, sofern die Häufigkeit der auftretenden Jahresgeruchsstunden das folgende Ausmaß nicht überschreitet:*
1. 15 % Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung;
2. 25 % Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Schweinehaltung;

3. 40 % Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Rinderhaltung oder vergleichbarer Tierhaltung (Pferde-, Alpaka-, Schaf- und Ziegenhaltung).“

ZU § 4 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ANDERER RECHTSMATERIEN

Im Flächenwidmungsplan sind ersichtlich zu machen (§ 26 Abs. 7 Z 2 und 4 STROG 2010, LGBL. 49/2010 i.d.F. LGBL Nr. 73/2023):

(1) BESCHRÄNKUNGSBEREICH FÜR ZWEITWOHNSITZE

Im gesamten Bauland wird ein Beschränkungsbereich für Zweitwohnsitze festgelegt.

(2) 15 M BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH ENTLANG DER LANDESSTRASSEN

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

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

1.

An Durchzugsstrecken ist die Baufluchtlinie, insofern eine solche schon festgesetzt ist, einzuhalten.
2.

Innerhalb der angeführten Grenzen dürfen folgende Maßnahmen nicht vorgenommen werden:

a.

Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie

b.

Veränderungen des natürlichen Geländes

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

- a.

vom äußeren Rand des Straßengrabens,
- b.

bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß,
- c.

bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittböschungskante,
- d.

in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette.

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

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

AUSNAHMEN:

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

(3) 10 M BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH ENTLANG VON FLIESSGEWÄSSER

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

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

AUSNAHMEN:

Ausnahmen von dieser Festlegung bedürfen eines positiven städtebaulichen Gutachtens, einer positiven Stellungnahme eines wasserbautechnischen und naturschutzfachlichen Sachverständigen.

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

(4) BAUBESCHRÄNKUNG / ABSTÄNDE ZU HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN

Lt. Energiesteiermark:

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

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

(5) ABSTÄNDE ZU WALDFLÄCHEN

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

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

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

(6) BAUBESCHRÄNKUNG/ ABSTÄNDE ZU GASLEITUNGEN

Bei Bauvorhaben in direkter Umgebung zur Lage der Gasleitungen ist unbedingt vorab Kontakt mit dem Leitungsträger aufzunehmen.

Siehe „Leitfaden für sicheres Arbeiten im Nahbereich von Erdgasleitungen“ Trans Austria Gasleitung

ZU § 5 RÄUMLICH ODER ZEITLICH ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN UND BAUGEBIETE (§ 26 (2) STROG)

Keine vorhanden

ZU § 6 FREIHALTEGEBIETE

(1) ENTLANG VON FLIESSGEWÄSSERN

Uferstreifen sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht und sind diese Baubeschränkungsgebiete längs Fließgewässern „Freihaltegebiete“ im Sinne § 33 (2) STROG in Verbindung mit LGBL 56/2024.

Freihaltegebiete sind in §4 LGBL 56/2024 wie folgt definiert:

„...Streifen entlang von Fließgewässern einschließlich verrohrter bzw. überdeckter Gewässerabschnitte mit einer Breite von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante. Die Breite beträgt mehr als 10 m, sofern dies in einem regionalen Entwicklungsprogramm (§ 11 Abs. 4 Z 3 StROG) festgelegt wurde. Ist keine Böschungsoberkante feststellbar, gilt der Bereich in einem Abstand von 15 m zur Gerinneachse als Uferstreifen...“

Da im Maßstab 1:5000 keine Böschungsoberkante vorliegt, wurde im Flächenwidmungsplan das Freihaltegebiet einheitlich 15m ab Gerinneachse dargestellt.

ZU § 7 SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND

Suchgrundstück	Bemerkung
	Das Gebiet/Die Gebiete ist/sind bestimmt für die Errichtung, den Bestand und/oder die Erweiterung Hinweis: bauliche Errichtung sind nur im Sinne der Sondernutzung zulässig
KG (66105) BRUDERSEGG	
.10/3	eva Energieerzeugungsanlage Fortschreibung der Flächenwidmungsplanänderung VF 4.09
.38	spo Sportanlage Es handelt sich um eine Bestandsausweisung. Ein wasserbautechnisches Gutachten wurde beim Grundeigentümer angefordert. Der 15m Uferstreifen beidseits der Gerinneachse ist Freihaltegebiet und daher nicht Teil der Sondernutzung
192	lgp Lagerplatz - entfällt
266/1	lpf Lehrpfad (Vinoble) Fortschreibung der Flächenwidmungsplanänderung VF 4.14
432/1	brd Baurestmassendeponie (Riffl) - entfällt
457	öpa öffentliche Parkanlage Bereich um die Kapelle: Fortschreibung des Flächenwidmungsplanes, Periode 4.0
520	afg Auffüllungsgebiet - entfällt
KG (66108) EINÖD	
81/1	erh (ökologisch gestalteter Naturraum) Fortschreibung der Flächenwidmungsplanänderung 4.21
87	ppa private Parkanlage
KG (66112) FRESING	
3/1	rsp Reitsportanlage Bestandsausweisung des Reiterhofes Gödl/Pokorny im Sinne der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Sachbereichskonzept Tourismus)
13	rsp Reitsportanlage Bestandsausweisung des Reiterhofes in Hollerbach im Sinne der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Sachbereichskonzept Tourismus)
108/1	rsp Reitsportanlage Fortschreibung des Flächenwidmungsplanes Periode 4.0
202/5	ara Abwasserreinigungsanlage Bestandsausweisung und Fortschreibung des Flächenwidmungsplanes, Periode 4.0
256/1	mfp Modellflugplatz - entfällt
267/5	öpa öffentliche Parkanlage Bestandsausweisung der Parkanlage der Gemeinde nordöstlich des Rüsthauses
270	spo Sportanlage Fußball- und Sportplatz der Gemeinde
331	rsp Reitsportanlage Bestandsausweisung des Reiterhofes Gödl/Pokorny im Sinne der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Sachbereichskonzept Tourismus)
401	rsp Reitsportanlage
413/1	rsp Reitsportanlage - entfällt
KG (66115) GAUITSCH	
8/1	eva Energieerzeugungsanlage

Suchgrundstück	Bemerkung
	Das Gebiet/Die Gebiete ist/sind bestimmt für die Errichtung, den Bestand und/oder die Erweiterung Hinweis: bauliche Errichtung sind nur im Sinne der Sondernutzung zulässig
22/3	afg Auffüllungsgebiet Bestandsausweisung und Fortschreibung des Flächenwidmungsplanes, Periode 4.0
37	eh Erholungsfläche mit Kleintiergehege
223	rsp Reitsportanlage
364	spo Sportanlage
475	rsp Reitsportanlage
KG (66119) GREITH	

KG (66150) NEURATH	
524	öpa öffentliche Parkanlage
682/2	afg Auffüllungsgebiet Bestandsausweisung und Fortschreibung des Flächenwidmungsplanes, Periode 4.0
KG (66178) STEINRIEGEL	
30/1	eva Energieerzeugungsanlage
244/1	spi Spielplatz
246	spo Sportplatz
272	frh Friedhof
510/3	afg Auffüllungsgebiet Bestandsausweisung und Fortschreibung des Flächenwidmungsplanes, Periode 4.0

- Gilt für alle Sondernutzungen:
- Betriebserforderliche Baumaßnahmen sind zulässig (**sofern diese textlich nicht ausgeschlossen wurden**), sie
- a. bedürfen jedoch eines Gutachtens lt. § 33 Abs. 7 STROG 2010, LGBL. 49/2010 i.d.g.F.
 - b. haben das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild lt. § 43 Abs. 2 Z 7 STBauG LGBL. 59/1995 i.d.g.F. nicht zu beeinträchtigen.
 - c. dürfen keine Nutzungskonflikte in benachbarten Baugebieten verursachen.
 - d. Gem. STROG ist das Errichten von Neu- und Zubauten im Sinne der Sondernutzung zulässig
 - e. Die Zufahrt hat über den Bestand zu erfolgen

ZU § 8 SIEDLUNGSPOLITISCHE INTERESSEN GEM. § 26 STROG

- Regelung zur Freiraumgestaltung:
- 1. Nicht bebaubare Flächen
 - a. sind Uferbegleitstreifen: 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante
 - b. sind Waldsäume:10 m vom aufgehenden Stamm der den Waldsaum bildenden Bäume
 - 2. Regelungen zur Bebauung, und Höhenentwicklung etc. siehe Örtliches Entwicklungskonzept, Räumliches Leitbild.

ZU § 9 AUFFÜLLUNGSGEBIETE

Die Auffüllungsgebiete wurden fortgeschrieben.

ZU § 11 BEBAUUNGSPLANZONIERUNG GEM. § 26 (4) IVM § 40 (1) STROG

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

(1) RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE

Nachstehende Bebauungspläne sind in Rechtskraft:

Nr.	Bezeichnung	Rechtsgrund-lage	Verfasst, Datum (Endbeschluss), GZ	Anmerkung
		FLWP		
B15r	Annaberg	Periode 4.0	Heigl Consulting ZT GmbH, 01.04.2021,	Periode 4.0
B3 (ehem E15b)	Gritschjörgl-Gründe	HC16_3.02		HC16_3.02

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

(2) ZU VERORDNENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Die Erlassung von Bebauungsplänen hat gemäß § 40 STROG 2010, LGBL. 49/2010 i.d.F. LGBL. 73/2023 Art.3 aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall zu erfolgen. Der Anlassfall tritt spätestens mit schriftlichem Antrag des Grundeigentümers in

ZU § 12 BAULANDMOBILISIERUNG

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

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

(3) BEBAUUNGSFRIST GEM. § 36 STROG

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

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

(4) MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

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

Folgende Bestimmungen sind hierbei zusammenfassend zu beachten:

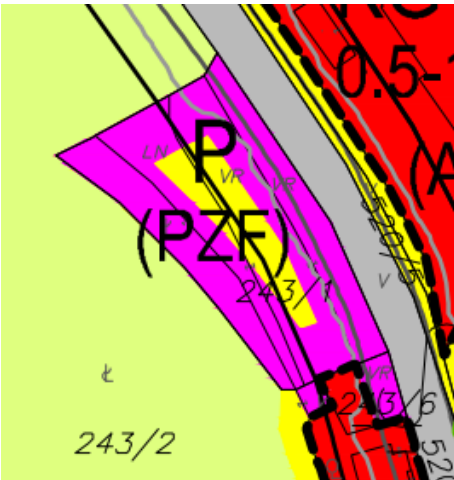
Maßnahmen	verpflichtend erforderlich (Muss)	nicht erforderlich (Wahlweise)	Nicht zulässig (Ausgenommen)
Zentrums-zonen von Graz und regionalen Zentren		x	
Abrundungs-gebiete von regionalen Zentren		x	
Übrige Wohngebiete	x		
Gewerbe, Industriegebiete		x	
Kommunaler Wohnbau gemeinnütziger Wohnbau			x
Grundstücke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

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

ZU § 13 VORBEHALTSFLÄCHEN

Der Platz, GST-NR 243/1, 243/2 u. 243/6, alle KG 61019 Steinriegel, gegenüber der Volksschule und neben der Raiffeisenkasse ist der einzige Versammlungsplatz im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt Kitzeck. Er ist für das Gemeinschaftsleben und den Tourismus von großer Bedeutung, da es keine alternativ zur Verfügung stehende, gleichwertig geeignete Fläche gibt.

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



ZU § 14 RECHTSKRAFT

(1) ÜBERPRÜFUNG:

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

CHRONOLOGIE

Tabelle 6 Auflistung der Chronologie

1) AUFTRAG:	14.07.2021
2) BEKANNTGABEZEITRAUM: 20.09.2021 – 19.11.2021	
3) BÜRGERINFORMATIONEN/ AUSSPRACHETERMINE	08.10.2021 05.11.2021
4) BESTANDSAUFNAHME:	06.10.2022
5) BÜRGERINFORMATIONEN/ AUSSPRACHETERMINE: INFORMATIONSAUSTAUSCH BEFRISTETE BAUGEBIETE GEMEINDERATS-DISKUSSION SKE+EP+TOURISMUSKONZEPT	16.11.2022 18.11.2022
6) WORKSHOPS IN DER GEMEINDE	06.05.2024 07.06.2024
7) GEMEINDERATSBESCHLUSS ZUM 1. AUFLAGEBESCHLUSS DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT, PERIODE 5.0“ UND DES „FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 5.0“ AUFLAGEZEITRAUM 19.09.2024 – 19.11.2024	05.09.2024
8) BÜRGERINFORMATIONEN/ AUSSPRACHETERMINE	30.09.2024
9) GEMEINDERATSBESCHLÜSSE ZUM 1. ENDBESCHLUSS DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT, PERIODE 5.0“ UND DES „FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 5.0“ ANHÖRUNGEN VOR BESCHLUSSFASSUNG	03.07.2025
10) GEMEINDERATSBESCHLÜSSE ZUM 2. ENDBESCHLUSS DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT, PERIODE 5.0“ UND DES „FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 5.0“	25.09.2025
11) GEMEINDERATSBESCHLUSS ZUM 1. AUFLAGEBESCHLUSS DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT, PERIODE 5.0“ UND DES „FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 5.0“ AUFLAGEZEITRAUM 15.07.2026 – 04.09.2026	23.06.2026
12) GEMEINDERATSBESCHLÜSSE ZUM 3. ENDBESCHLUSS DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT, PERIODE 5.0“ UND DES „FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 5.0“	



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN

Nachstehend wurden alle Differenzen zum Flächenwidmungsplan 5.0 erläutert. Die Änderungspunkte können mit Hilfe der Buchstaben der Katastralgemeinde bzw. mit Hilfe der Ziffer der Änderungsfläche im Differenzplan zugeordnet werden. Die Begründungen ergeben sich aus nachstehenden Erläuterungen und Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan.

Hinweis:

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

(1) NEUE BAULANDAUSWEISUNGEN

Die neuen Baulandausweisungen sind grundsätzlich auf die Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, den Baulandbedarf der Gemeinde und auf private Planungsinteressen abgestimmt. Vielfach erfolgten geringfügige Anpassungen der Baulandgrenze an den aktuellen Kataster. Dies erhöht die Plangenaugigkeit und erspart Neuvermessungen. Diese Korrekturen haben keinen Einfluss auf die Planungsziele des Gemeinderates, die Flächenbilanz oder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

(2) KATEGORIEÄNDERUNGEN

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

1. Von Gewerbegebiet (GG) lt. § 30 Abs.1 Z 4 STROG 2010, LGBL 2010/49 i.d.g.F.
in Dorfgebiet (DO) lt. § 23 Abs. 5 lit. f STROG, LGBL. 127/1974 i.d.g.F.
 - a. Aufgrund der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes
 - b. Aufgrund der Bestandsaufnahme (vorhandene Betriebe)
 - c. Zum Schutz vor Nutzungskonflikten mit den benachbarten Baulandkategorien.
2. Von Allgemeines Wohngebiet (WA) lt. § 23 Abs. 5 lit. b STROG, LGBL. 127/1974 i.d.g.F.
in Dorfgebiet (DO) lt. § 30 Abs.1 Z 7 STROG 2010, LGBL 2010/49 i.d.g.F.
 - a. Bei Vorhandensein von tierhaltenden Betrieben
 - b. Zum Schutz des ländlichen Gebietscharakters
 - c. Zur Verhinderung reiner „Schlafsiedlungen“

Die angestrebte Nutzungsvielfalt ist prinzipiell in beiden Kategorien umsetzbar und ist im Sinne der Energieraumplanung Ziel der Gemeinde, jedoch soll der ländliche Gebietscharakter möglichst weiterhin gewahrt werden. Dies ist mit der Baulandkategorie Dorfgebiet (DO) gem. § 30 STROG dokumentiert. Darüber hinaus trägt die Baulandkategorie dem Bedürfnis bzw. dem Trend der Bewohner der Eigenversorgung mit einer geringen Zahl von Hühnern, Schafen und Schweinen Rechnung.

Mit dieser Änderung der Baulandkategorie ist hinsichtlich der Lärmbelastung gem. ÖNORM S5021 keine Verschlechterung gegeben, hinsichtlich der Geruchsbelastung ist eine geringe – am Land übliche – Geruchsbelastung zulässig. Mit der Beurteilungsgrundlage „Ortsüblichkeit“ können keine stark belästigenden Tierhaltungen implementiert werden

(3) BEBAUUNGSDICHTEÄNDERUNGEN

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

Abrundungsgebiete erhielten daher generell eine niedrigere Bebauungsdichte als örtliche Siedlungsschwerpunkte. Erholungsgebiete erhielten einen einheitlich erhöhten Dichterahmen, um ohne großen Bodenverbrauch bauliche Investitionen tätigen zu können. Generell wurden die Bebauungsdichten (BBD) so festgelegt, dass ein sparsamer Verbrauch von Bauland und eine ökonomische Nutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht werden.

Für die ausgewiesenen Dichtewerte im Flächenwidmungsplan gilt:

z.B. 0,3 = 0,30

d.h., eine Rundung ist unzulässig!

(4) FREILANDRÜCKFÜHRUNGEN

1. Aufgrund geänderter rechtlicher Bestimmungen:
Lt. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion „...“ dürfen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte nur maximal 20 % der bebauten Grundstücke als Baulanderweiterung ausgewiesen werden. Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 % des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung (2016) maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.
2. Aufgrund neuer Bekanntgaben:
 - a. Hochwassergefährdete Bereiche
 - b. Lärmbelastende Bereiche

Wenn kurzfristig keine Sanierung dieser Mängel zu erwarten ist oder deren Sanierung wirtschaftlich nicht zumutbar ist, erfolgte eine Freilandrückführung.

3. Seit der Baugesetznovelle LGBL. Nr. 71/2020 wurden Baulandgrenzen, wenn möglich, an Grundstücksgrenzen orientiert.

(5) GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER SIND ZU BENACHRICHTIGEN:

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

Nicht zu benachrichtige Änderungen: Baulandkategorieänderungen/Dichteänderungen/Freilandsondernutzungen:

Tabelle 7 Legende der neuen Baulandausweisungen

Zur Gänze oder teilweise Rückführung ins Freiland LF
Zur Gänze oder teilweise Rückführung in Verkehrsfläche Verk
Zur Gänze oder teilweise neue Baulandausweisungen
Änderung der Baulandkategorie / Dichteänderungen / Freilandsondernutzungen Die Änderungen beruhen auf den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Entwicklungsplanes. Bauland soll unter Beachtung des Gebietscharakters nachverdichtet werden können. In den typischen Kleinhäusgebieten soll die Möglichkeit des 3 Generationenhauses umgesetzt werden können. Im Kerngebiet ist zur Stärkung der Zentrumsfunktion die maximal zulässige Bebauungsdichte (BBD) deutlich erhöht worden. Dies unterstützt geschlossene oder gekuppelte Bebauungsweisen. Mit diesen Bebauungsweisen entsteht das angestrebte homogene Straßenbild und wirken diese abschirmend gegen Verkehrslärm.

Tabelle 8 Neue Baulandausweisungen

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
KG (66105) BRUDERSEGG				
Br01	142/2	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche und Anpassung an den Kataster (DKM)
Br02	191	SF-Hackschnitzzellager	Freiland LF	Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Sondernutzung im Freiland (Hackschnitzel)
Br03	432/1	SF-BDF	Freiland LF	Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Sondernutzung im Freiland (BDP)
Br04	168/4	Verkehrsfläche Verk Freiland L	Freiland LF Verkehr Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Br05	152/3	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Br06	152/3	Dorfgebiet DO	Freiland LF	Rücknahme des Baulandes aufgrund der Bestandsaufnahme
Br07	227/2	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Br08	98/1	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5 Freiland LF Sondernutzung im Freiland für Energieerzeugungsanlage (eva)	Die Baulandbegradigung ist logisch nachvollziehbar und steht nicht im Widerspruch zum Örtliches Entwicklungskonzept, die Raumordnungsgrundsätze werden eingehalten. Anpassung der Sondernutzung im Freiland an die Bestandsaufnahme

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Br09	231/2	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Br10	266/2	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Br11	76	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehr Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Br12	71	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5 Freiland LF	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Br13	258/1	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5 Freiland LF	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Br14	37	Dorfgebiet DO	Freiland LF	Rücknahme des Baulandes aufgrund der Baulandbegradigung
Br15	265/1	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche und Anpassung an den Kataster (DKM)
Br16	451/1	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Br17	446/4	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Br18	400/1	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche.
Br19	528	Freiland L	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Baulandabrundung durch das Einfangen bestehender Gebäude bzw. Nebengebäude. Die Baulandausweisung steht nicht im Widerspruch zum Örtliches Entwicklungskonzept, die Raumordnungsgrundsätze werden eingehalten.
Br20	.39/2	Verkehrsfläche Verk Freiland L	Freiland LF Verkehrsfläche Verk	Rücknahme und Ausweisung der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Br21	524	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.4	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Anhebung der Bebauungsdichte (BBD) aufgrund der stichprobenhaften Überprüfung der Ist-Situation auf Basis der geänderten Bebauungsdichteverordnung.
Br22	76	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.6	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Anhebung der Bebauungsdichte (BBD) aufgrund der stichprobenhaften Überprüfung der Ist-Situation auf Basis der geänderten Bebauungsdichteverordnung.
Br23	448	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Freiland LF	Rücknahme des Baulandes aufgrund der Baulandbegradigung
Br24	520	SF-AF	Freiland LF	Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Sondernutzung im Freiland (AF)

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
KG (66108) EINÖD				
E01	56/1	Erholungsgebiet E	Freiland LF	Rücknahme des Baulandes aufgrund der Bestandsaufnahme
E02	58	Erholungsgebiet E	Freiland LF	Rücknahme des Baulandes und Anpassung an den Kataster (DKM)
E03	56/2	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.4	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
E04	106	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahme
E05	66/1	Freiland L	WA 0.2 – 0.4	Baulanderweiterung Richtung Süd-Westen. Die Abrundung des Baugebietes soll den Wohnbedarf der Gemeinde decken helfen.
E06	63/3	Freiland L Verkehr Verk	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8 Freiland LF	Ausweisung des Bereichs als Erholungsgebiet, um weitere touristische Infrastruktur im Sinne des Sachprogrammes Tourismus errichten zu können Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
E07	145	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche und Anpassung an den Kataster (DKM)
E08	45/1	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahme
E09	163/2	Verkehr Verk	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.8	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
E10	164/2	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 -0.4	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM)
E11	34/4	Freiland F	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
E12	176	Verkehrsfläche Verk	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
E13	534	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
E14	88/1	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4 Verkehrsfläche Verk	Freiland LF Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
E15	85	Freiland L	Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke (ppa)	Erweiterung der Sondernutzung im Freiland „ppa“ an die Bestandsaufnahme
E16	177/2	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
E17	205	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.5	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Die Anpassung der Bebauungsdichte erfolgt zur Angleichung an die bestehende Bebauungsstruktur und ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Entwicklung.
E18	277/2	Verkehrsfläche Verk Freiland L	Freiland LF Verkehrsfläche Verk	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM)
E19	418/2			entfällt
E20	518	Verkehrsfläche Verk Freiland L	Freiland LF Verkehrsfläche Verk	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und dem Kataster (DKM) Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM)
E21	526			entfällt
E22	81/3	Verkehrsfläche Verk	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
E23	73			entfällt
E24	76/3			entfällt
E25	535	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
E26				Entfällt – nie vergeben
E27	42/1	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
KG (66112) FRESING				
Fr01	332/1	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 -0.4	Die Erweiterung von Wohnbauland dient der Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde. Die Ausweisung erfolgt in räumlicher Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen und Infrastruktur, wodurch eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet wird
Fr02	333	Allgemeines Wohngebiet WA	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur.
Fr03	334/3	Gewerbegebiet GG	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur.



Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Fr04	335	Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Rücknahme und Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme und an den Kataster (DKM).
Fr05	336/1	Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Die Rücknahme von Bauland erfolgt aufgrund der Ausweisung von roten Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan. Ziel ist es, Bebauung in Bereichen mit erhöhter Naturgefahr zu vermeiden und dadurch den Schutz von Leben und Sachgütern sicherzustellen.
Fr06	331	Freiland L	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (rsp)	Ausweisung der Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke „Reitsport“ aufgrund der Bestandsaufnahme.
Fr07	331	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr08	334/3	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche und Anpassung an den Kataster (DKM)
Fr09	3/1	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Fr10	331	Verkehrsfläche Verk Freiland L	Freiland LF Verkehrsfläche Verk	Rücknahme und Ausweisung der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Fr11	3/1	Freiland L	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (rsp)	Ausweisung der Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke „Reitsport“ aufgrund der Bestandsaufnahme.
Fr12	12			entfällt
Fr13	7	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr14	12	Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Rücknahme des Baulands aufgrund der Bestandsaufnahme und zur Sicherstellung der Freihaltung des Uferstreifens
Fr15	328	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Fr16	13	Freiland L	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (rsp)	Ausweisung der Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke „Reitsport“ aufgrund der Bestandsaufnahme.
Fr17	31	SF-Christbäume	Freiland LF	Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Sondernutzung im Freiland (Christbäume)
Fr18	267/10	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM)
Fr19	392	Dorfgebiet DO	Freiland LF	Die Rücknahme von Bauland erfolgt aufgrund der Ausweisung von roten Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan und der Sicherung bestehender Waldbestände. Ziel ist es, Bebauung in Bereichen mit erhöhter Naturgefahr zu vermeiden und dadurch den Schutz von Leben und Sachgütern sicherzustellen.

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Fr20	392	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche und Anpassung an den Kataster (DKM)
Fr21	267/10	Verkehrsfläche Verk Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 -0.7 Verkehrsfläche Verk	Anpassung des Baulands und der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr22	273	Kerngebiet KG	Freiland LF	Die Rücknahme von Bauland erfolgt aufgrund der Ausweisung von gelben Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan. Ziel ist es, Bebauung in Bereichen mit erhöhter Naturgefahr zu vermeiden und dadurch den Schutz von Leben und Sachgütern sicherzustellen.
Fr23	272	Kerngebiet KG	Freiland LF	Die Rücknahme erfolgt aufgrund bestehender Hochwassergefährdung (HQ30 bzw. HQ100). Durch die Freihaltung dieser Flächen werden natürliche Retentionsräume erhalten und der Hochwasserschutz verbessert.
Fr24	270	Kerngebiet KG	Sondernutzung im Freiland	Erweiterung der Ausweisung der Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke aufgrund der Bestandsaufnahme.
Fr25	267/7			entfällt
Fr26	267/15	Kerngebiet KG Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Die Rücknahme erfolgt aufgrund bestehender Hochwassergefährdung (HQ30 bzw. HQ100), zur Sicherstellung der Freihaltung des Uferstreifens und der Ausweisung von roten bzw. gelben Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan. Durch die Freihaltung dieser Flächen werden natürliche Retentionsräume erhalten und der Hochwasserschutz verbessert.
Fr27	267/8	Kerngebiet KG Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Die Rücknahme erfolgt aufgrund bestehender Hochwassergefährdung (HQ30 bzw. HQ100) und der Ausweisung von roten bzw. gelben Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan. Durch die Freihaltung dieser Flächen werden natürliche Retentionsräume erhalten und der Hochwasserschutz verbessert.
Fr28	261/1	Kerngebiet KG Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0,4	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur. Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr29	265/2	Kerngebiet KG Allgemeines Wohngebiet WA	Dorfgebiet DO 0.2 – 1.0	Neuausweisung der Baulandkategorie Dorfgebiet im Zentrum von Fresing aufgrund der Bestandsaufnahme und der vorhandenen Zentralität. Ziel ist die Stärkung des Ortskernes. Die Kategorieänderung erfolgt aufgrund der Ergebnisse von Immissionsuntersuchungen landwirtschaftlicher Betriebe. Ziel ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Tierhaltung und Nutzungen wie Wohnen.

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Fr30	264	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.5 – 1.0	Neuausweisung der Baulandkategorie Dorfgebiet im Zentrum von Fresing aufgrund der Bestandsaufnahme und der vorhandenen Zentralität. Ziel ist die Stärkung des Ortskernes.
Fr31	265/3			entfällt
Fr32	258/3	Gewerbegebiet GG	Dorfgebiet DO 0.2 -0.7	Die Kategorieänderung erfolgt aufgrund der Ergebnisse von Immissionsuntersuchungen landwirtschaftlicher Betriebe. Ziel ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Tierhaltung und Nutzungen wie Wohnen.
Fr33	262	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.7	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und dem Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr34	257	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.7	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und dem Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr35	234	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Fr36	256/1	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.3 – 0.7	Weitere Ausweisung von Gewerbegebiet am Rand eines bestehenden Gewerbegebiets zur wirtschaftlichen Entwicklung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
Fr37	256/1			entfällt
Fr38	175	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.3 – 0.7	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr39	172	Gewerbegebiet GG	Freiland LF	Die Rücknahme erfolgt aufgrund bestehender Hochwassergefährdung. Durch die Freihaltung dieser Flächen werden natürliche Retentionsräume erhalten und der Hochwasserschutz verbessert.
Fr40	171	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.3 – 0.7	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr41	168	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.3 -0.7	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr42	149	Gewerbegebiet GG	Freiland LF	Die Rücknahme erfolgt aufgrund bestehender Hochwassergefährdung. Durch die Freihaltung dieser Flächen werden natürliche Retentionsräume erhalten und der Hochwasserschutz verbessert.
Fr43	204	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche.
Fr44	193	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.5 Freiland LF	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und Rücknahme zur Sicherstellung der Freihaltung des Uferstreifens zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM)

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
			Verkehrsfläche Verk	
Fr45	191	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.2	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr46	138	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.3 – 0.7	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr47	138	Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Die Rücknahme dient dem Erhalt charakteristischer Landschaftselemente wie Streuobstwiesen, Gehölzstrukturen oder traditionellen Kulturlandschaften.
Fr48	144	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.3 – 0.7	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr49	145	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Die Baulandausweisung dient dem Schließen einer bestehenden Baulandlücke innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsgebietes. Dadurch wird eine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt und eine effizientere Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht. Die Kategorieänderung erfolgt aufgrund der Bestandsaufnahme.
Fr50	154	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr51	155	Freiland L Allgemeines Wohngebiet WA	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Die Kategorieänderung erfolgt aufgrund der Ergebnisse von Immissionsuntersuchungen landwirtschaftlicher Betriebe. Ziel ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Tierhaltung und Nutzungen wie Wohnen.
Fr52	122/1	Allgemeines Wohngebiet WA	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Die Kategorieänderung erfolgt aufgrund der Ergebnisse von Immissionsuntersuchungen landwirtschaftlicher Betriebe. Ziel ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Tierhaltung und Nutzungen wie Wohnen.
Fr53	164/1			entfällt
Fr54	164/1	Freiland L Gewerbegebiet GG	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.7	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung.



Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
				Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur.
Fr55	160	Gewerbegebiet GG	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.7	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur.
Fr56	159	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM)
Fr57	159	Freiland L Dorfgebiet DO	Freiland LF Verkehrsfläche Verk Dorfgebiet DO 0.2 – 0.7	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) Die Rücknahme von Bauland erfolgt aufgrund der Ausweisung von roten gelben Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan. Ziel ist es, Bebauung in Bereichen mit erhöhter Naturgefahr zu vermeiden und dadurch den Schutz von Leben und Sachgütern sicherzustellen.
Fr58	120 397/2	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO Freiland LF	Anpassung und Rücknahme der Baulandgrenze zur Sicherstellung der Freihaltung des Uferstreifens
Fr59	397/1	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO Freiland LF Verkehrsfläche Verk	Die Anpassung der Baulandgrenze berücksichtigt topografische Gegebenheiten wie Hanglagen, Böschungen oder Geländekanten. Dadurch wird eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung gewährleistet und die Bebauung an natürliche Standortbedingungen angepasst. Ausweisung einer genehmigten Zufahrtsstraße als Verkehrsfläche.
Fr60	158/1	Allgemeines Wohngebiet WA	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.7	Die Kategorieänderung erfolgt aufgrund der Ergebnisse von Immissionsuntersuchungen landwirtschaftlicher Betriebe. Ziel ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Tierhaltung und Nutzungen wie Wohnen.
Fr61	112	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahme
Fr62	110	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.3 – 0.7	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM)

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Fr63	116	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.7	Baulanderweiterung aufgrund der Bestandsaufnahme in zentraler Lage. Dadurch wird eine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt und eine effizientere Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht. Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß den Zielsetzungen des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.
Fr64	115	Gewerbegebiet GG	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.7	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur.
Fr65	84/2	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.3 – 0.7 Verkehrsfläche Verk	Die Baulandausweisung dient dem Schließen einer bestehenden Baulandlücke innerhalb eines bereits erschlossenen Gewerbegebiets. Dadurch wird eine kompakte Gewerbeentwicklung unterstützt und eine effizientere Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht.
Fr66	.87	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.7	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
Fr67	79	Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Rücknahme und Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme und an den Kataster (DKM).
Fr68	78	Freiland L Kerngebiet KG	Dorfgebiet DO 0.5 – 1.0	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur.
Fr69	379/2	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahme
Fr70	104/4	Dorfgebiet DO	Freiland LF	Die Rücknahme von Bauland erfolgt aufgrund der Ausweisung von roten Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan. Ziel ist es, Bebauung in Bereichen mit erhöhter Naturgefahr zu vermeiden und dadurch den Schutz von Leben und Sachgütern sicherzustellen.
Fr71	105	Dorfgebiet DO	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur
Fr72	102/1	Allgemeines Wohngebiet WA	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahme Die Rücknahme von Bauland erfolgt aufgrund der Ausweisung von gelben Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan. Ziel ist es, Bebauung in Bereichen mit erhöhter Naturgefahr zu vermeiden und dadurch den Schutz von Leben und Sachgütern sicherzustellen.



Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Fr73	102/2	Verkehrsfläche Verk	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandausweisung an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr74	95	Verkehrsfläche Verk Freiland L	Freiland LF Allgemeines Wohngebiet WA	Anpassung der Baulandausweisung an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr75	90/24	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandausweisung an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Fr76	90/13	Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Die Rücknahme erfolgt zur Sicherstellung der Freihaltung von Uferstreifens. Dadurch werden ökologische Funktionen des Gewässersystems erhalten sowie Hochwasserschutz und Gewässerpflege unterstützt.
Fr77	398 401	Dorfgebiet DO Freiland L	Freiland LF Dorfgebiet DO 0.2 – 0.7s	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Die Rücknahme erfolgt zur Sicherstellung der Freihaltung von Uferstreifens. Dadurch werden ökologische Funktionen des Gewässersystems erhalten sowie Hochwasserschutz und Gewässerpflege unterstützt.
Fr78	74/2	Freiland L Allgemeines Wohngebiet WA	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.7 Freiland LF	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Die Rücknahme von Bauland erfolgt aufgrund der Ausweisung von roten Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan. Ziel ist es, Bebauung in Bereichen mit erhöhter Naturgefahr zu vermeiden und dadurch den Schutz von Leben und Sachgütern sicherzustellen.
Fr79	71	Kerngebiet KG	Freiland LF Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0,7	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur. Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Baulandwidmung.
Fr80	68/1	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.7	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung.
Fr81	67/3	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Fr82	47	Freiland L Kerngebiet KG	Allgemeines Wohngebiet WA 0.5 – 1.0	Baulanderweiterung aufgrund der Bestandsaufnahme in zentraler Lage. Dadurch wird eine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt und eine effizientere Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht. Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie dem spar-

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
				samen Umgang mit Grund und Boden gemäß den Zielsetzungen des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur.
Fr83	46/1	Freiland L Dorfgebiet DO	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.7	Baulanderweiterung aufgrund der Bestandsaufnahme in zentraler Lage. Dadurch wird eine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt und eine effizientere Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht. Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß den Zielsetzungen des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur.
Fr84	49/1	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.7	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
Fr85	54			entfällt
Fr86	56/4	Verkehrsfläche Verk Allgemeines Wohngebiet WA	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4 Verkehrsfläche Verk	Anpassung der Baulandgrenze und der Verkehrsfläche an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung.
Fr87	58	Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Baulandwidmung.
Fr88	454	SF-Spo SF-Reitsport	Freiland LF	Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Sondernutzung im Freiland (Spo u. Reitsport)
Fr89	413/1	SF-Reitsport	Freiland LF	Erweiterung der Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke „private Parkanlage“ an die Bestandsaufnahme
Fr90	405	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
Fr91	422	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
Fr92	401	Freiland L	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (rsp)	Erweiterung der Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke „Reitsport“ an die Bestandsaufnahme



Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Fr93	416	Sondernutzung im Freiland	Freiland LF	Erweiterung der Sondernutzung im Freiland „ppa“ an die Bestandsaufnahme
Fr94	124	Allgemeines Wohngebiet WA	Freiland LF	Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Baulandwidmung.
Fr95	121	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Fr96	162	Dorfgebiet DO	Freiland LF	Die Rücknahme erfolgt aufgrund bestehender Hochwassergefährdung. Durch die Freihaltung dieser Flächen werden natürliche Retentionsräume erhalten und der Hochwasserschutz verbessert.
Fr97	173	Freiland L Gewerbegebiet GG	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahme
KG (66115) GAUTSCH				
Ga01	9/3	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahme
Ga02	43/2	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.4	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
Ga03	104/2	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der Verkehrsfläche an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahme
Ga04	319/1	Dorfgebiet DO Freiland F	Freiland Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung.
Ga05	331	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.4	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
Ga06	333/1	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Die Baulandausweisung dient dem Schließen einer bestehenden Baulandlücke innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsgebietes. Dadurch wird eine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt und eine effizientere Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht.
Ga07	311/4	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Ga08	42/7	Freiland L	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Anpassung der Baulandgrenze an den aktuellen Vermessungsplan, um bei der Buschenschank Koschak weitere touristische Infrastruktur im Sinne des Sachprogrammes Tourismus errichten zu können.
Ga09	203	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Ga10	231	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO Freiland LF	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Ga11	218	Freiland L	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (rsp)	Erweiterung der Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke „Reitsport“ an die Bestandsaufnahme und den Kataster (DKM)
Ga12	459	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
Ga13	475	Freiland L Sondernutzung im Freiland (rsp)	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (rsp) Freiland LF	Erweiterung der Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke „Reitsport“ an die Bestandsaufnahme und den Kataster (DKM) Die Rücknahme der Sondernutzung im Freiland erfolgt aufgrund der Ausweisung von roten bzw. gelben Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan.
G14	244	Sondernutzung im Freiland (rsp)	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Ga15	331	Dorfgebiet DO	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur
Ga16	34/1	Flächen für den ruhenden Verkehr unter Freilandnutzung	Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr P	Ausweisung eines bestehenden Parkplatzes als Verkehrsfläche
Ga17	491/2			entfällt
Ga18	505			entfällt
Ga19	557/1			entfällt
Ga20	579			entfällt
Ga21	99	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Ga22	95 77/3	Dorfgebiet DO Freiland L	Freiland LF Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Einfangen des Bestandes und Anpassen der Baulandgrenze an die topografischen Verhältnisse (Böschung, Weingarten) Die 3 Wohnhäuser haben Kuppenlage und werden talseitig von einem dichten Baum- bzw. Strauchbestand und einer steilen Böschung umschlossen. Zum Schutz des Landschaftsbildes, der Erhaltung dieser für das Sausal typischen Umpflanzung mit Streuobst, wurde die Baulandgrenze bis auf den Bestand zurückgenommen. Im Westen erfolgt die Anpassung an DKM.



Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Ga23	129	Dorfgebiet DO	Freiland LF	Rücknahme des Baulandes aufgrund topografischer Gegebenheiten, Erhaltung des Landschaftsbilds und der Biodiversität, da es sich um schmale, langgestreckte, dicht bestockte Flächen mit steiler Böschung handelt.
KG (66119) GREITH				
G01	622/2	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
G02	618	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
G03	733	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.4	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
G04	618	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.6	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
G05	737	Freiland L	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8 Freiland LF	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
G06	809			entfällt
G07	822			entfällt
G08	549/1	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
G09	548	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
G10	263			entfällt
G11	830/1			entfällt
G12	785			entfällt
G13	542			entfällt
G14	572/1	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
G15	393	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
G16	307/2			entfällt
G17	777/2			entfällt
G18	560/2			entfällt

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
G19	573/5	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Die Baulandausweisung dient dem Schließen einer bestehenden Baulandlücke innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsgebietes. Dadurch wird eine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt und eine effizientere Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht.
G20	521	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4 Freiland LF	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
G21	511	Erholungsgebiet E	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.4	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur
G22	437	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
G23	555	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Die Baulandausweisung dient der Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen innerhalb der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Entwicklungsgrenzen. Durch die Arrondierung wird eine klare Siedlungsstruktur geschaffen und eine geordnete räumliche Entwicklung unterstützt. Gleichzeitig wird die Nutzung vorhandener Infrastruktur erleichtert.
G24	598	Erholungsgebiet E	Freiland LF	Rücknahme des Baulandes aufgrund der Bestandsaufnahme
KG (66150) NEURATH				
N01	159/3	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
N02	217			entfällt
N03	577/1	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.2 – 2.0	Die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes dient der Sicherung und Weiterentwicklung wirtschaftlicher Strukturen in der Gemeinde. Durch die Bereitstellung geeigneter Flächen für betriebliche Nutzungen können Arbeitsplätze gesichert und regionale Wertschöpfung gestärkt werden
N04	640/1			entfällt
N05	591/3			entfällt
N06	575	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
N07	524	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0,2 – 0,4	Die Baulandausweisung dient der Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen innerhalb der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Entwicklungsgrenzen. Durch die Arrondierung wird eine klare Siedlungsstruktur geschaffen und eine geordnete räumliche Entwicklung unterstützt. Gleichzeitig wird die Nutzung vorhandener Infrastruktur erleichtert.

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
N08	516	Dorfgebiet DO Freiland L	Freiland LF Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
N09	513/2	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an die Bestandsaufnahme zur Herstellung einer eindeutigen und nach-vollziehbaren Bauland-abgrenzung.
N10	529	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5 Freiland LF	Die Baulandausweisung erfolgt zur Stärkung des Siedlungsschwerpunkts Neurath. Ziel ist eine konzentrierte Siedlungsentwicklung in gut erschlossenen Bereichen, wodurch Infrastruktur effizient genutzt und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden kann.
N11	381	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
N12	342	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
N13	421/2	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung.
N14	425/3			entfällt
N15	277/2	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung.
N16	272	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
N17	123	Freiland L	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Erweiterung des Baugebietes um einen Bauplatz Richtung Osten, sowie Bestandsausweisung eines bebauten Grundstückes zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes.
N18	130/1	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5 Freiland L	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
N19	141/1	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Einfangen des Bestandes, da die rechtskräftige Baulandgrenze teilweise durch Gebäude gelegt war bzw. sich die Grundgrenze geändert hat. Die Bestandsausweisung ermöglicht eine intensivere Nachnutzung im Sinne des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und der Circuit urban economy, als es im Freiland möglich wäre. Rücknahme des Baulandes aufgrund der Bestandsaufnahme

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
N20	116/2	Verkehrsfläche Verk Freiland L	Freiland LF Verkehrsfläche Verk	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
N21	119	Freiland LF	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Einfangen des Bestandes, da die rechtskräftige Baulandgrenze teilweise durch Gebäude gelegt war bzw. sich die Grundgrenze geändert hat. Die Bestandsausweisung ermöglicht eine intensivere Nachnutzung im Sinne des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und der Circuit urban economy, als es im Freiland möglich wäre.
N22	97	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
N23	109/1	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5 Freiland LF	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
N24	68	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5 Freiland LF	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
N25	130/1	Dorfgebiet DO	Freiland LF	Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Baulandwidmung.
N26	212	Sondernutzung im Freiland (spo)	Freiland LF	Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Sondernutzung im Freiland (spo)
N27	429/3	Dorfgebiet DO	Freiland LF	Rücknahme des Baulandes aufgrund der Bestandsaufnahme
N28	530/3	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5 Freiland LF	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung. Rücknahme des Baulandes aufgrund der Bestandsaufnahme
N29	456/1	Freiland L	Dorfgebiet DO	Die Baulandausweisung dient der Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen innerhalb der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Entwicklungsgrenzen. Durch die Arrondierung wird eine klare Siedlungsstruktur geschaffen und eine geordnete räumliche Entwicklung unterstützt. Gleichzeitig wird die Nutzung vorhandener Infrastruktur erleichtert.
KG (66178) STEINRIEGEL				
Sr01	141	Freiland L Verkehrsfläche Verk	Verkehrsfläche Verk Freiland LF	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
Sr02	459/1	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche



Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Sr03	478	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Sr04	514	Sondernutzung im Freiland (afg)	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche und der Sondernutzung im Freiland für Auffüllungsgebiete aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
		Verkehrsfläche Verk	Sondernutzung im Freiland (afg)	
		Freiland L	Freiland LF	
Sr05	518/5	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF Verkehrsfläche Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
		Freiland L		
Sr06	202	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
		Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	
Sr07	112/1	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Sr08	218	Freiland L	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung und zur angestrebten Stärkung der heimischen Betriebe.
Sr09	224/2	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Sr10	88/1	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Sr11	519	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche und der Sondernutzung im Freiland für Auffüllungsgebiete aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
		Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	
Sr12	353/1	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche und der Sondernutzung im Freiland für Auffüllungsgebiete aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM)
		Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	
Sr13	218	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.4	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
Sr14	327/1	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.5	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.4	Die Anpassung der Bebauungsdichte erfolgt zur Angleichung an die bestehende Bebauungsstruktur und ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Entwicklung.
Sr15	324/2	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Sr16	233/1	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Sr17	279/3	Freiland L	Sondernutzung im Freiland für Friedhof(frh)	Ausweisung der Sondernutzung im Freiland für Friedhof aufgrund der Bestandsaufnahme.
Sr18	275/1	Freiland L	Kerngebiet KG 0.5 – 1.0	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Sr19	.28/3	Dorfgebiet DO	Kerngebiet KG 0.5 – 1.0	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur
Sr20	250/3	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Sr21	250/3	Verkehrsfläche Verk	Freiland LF	Rücknahme der Verkehrsfläche aufgrund der Bestandsaufnahme
Sr22	250/4	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.5	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Sr23	250/4	Dorfgebiet D	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.5	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur
Sr24	265/4	Freiland L	Allgemeines Wohngebiet WA 0.2 – 0.5	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung.
				Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Sr25	258/1	Freiland L	Gewerbegebiet GG 0.3 – 0.7	Erweiterung der Baulandkategorie zum Einfangen von Bestandsgebäuden zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung.
		Dorfgebiet DO	Freiland LF	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Sr26	258/1	Dorfgebiet DO	Gewerbegebiet GG	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur
Sr27	243/2	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Sr28	243/4	Dorfgebiet DO	Kerngebiet KG 0.5 – 1.0	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur
Sr29	243/2			entfällt
Sr30	246	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Sr31	244/2	Dorfgebiet DO	Kerngebiet KG 0.5 – 1.0	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur
Sr32	246	Freiland L	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (spo)	Ausweisung der Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (spo) aufgrund der Bestandsaufnahme.
Sr33	244/2	Freiland L Parkplatz P	Kerngebiet KG 0.5 – 1.0	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Sr34	244/1	Parkplatz P Freiland L	Sondernutzung im Freiland für Spielzwecke (spi) Freiland LF	Ausweisung der Sondernutzung im Freiland für Spielzwecke (spi) aufgrund der Bestandsaufnahme Rücknahme einer nicht mehr erforderlichen Sondernutzung im Freiland
Sr35	244/1	Freiland L	Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (P)	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr (P) aufgrund der Bestandsaufnahme
Sr36	21/1	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.5	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
Sr37	59/5	Freiland L	Verkehrsfläche Verk	Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Sr38	55/3	Dorfgebiet DO	Freiland LF Verkehrsfläche Verk	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche und der Baulandgrenze aufgrund der Bestandsaufnahme und des Katasters (DKM) zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Sr39	18/2	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5 Freiland LF	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung
Sr40	5/2	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.5	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.
Sr41	8/5	Erholungsgebiet E	Dorfgebiet DO 0.2 – 0.5	Die Änderung der Baulandkategorie erfolgt zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. an die vorhandene Bebauungsstruktur
Sr42	46	Freiland L	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung und zur angestrebten Stärkung der heimischen Betriebe.
Sr43	26/1	Freiland L Sondernutzung im Freiland (eva)	Sondernutzung im Freiland (eva) Freiland LF	Anpassung der Sondernutzung im Freiland für Energieerzeugungs- und Versorgungsanlagen an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Abgrenzung

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Ausweisung im FWP 4.0	NEUE Ausweisung im FWP 5.0	Erläuterung
Sr44	39/2	Freiland L	Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (P)	Anpassung der tatsächlichen Lage der Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr (P) aufgrund der Bestandsaufnahme). Gemäß der Einwendung ABT16-279924/2021-9 ist die Verkehrsfläche über eine zentrale Zu- und Abfahrt zu erschließen. Die Zufahrt soll gleichzeitig auch die Verkehrserschließung der Grundstücke 35/3 und 597, der KG Steinriegel, bilden.
Sr45	5/6	Freiland L Dorfgebiet DO	Dorfgebiet DO Freiland LF Verkehr Verk	Anpassung der Baulandgrenze an den Kataster (DKM) und an die Bestandsaufnahmen zur Herstellung einer eindeutigen und nachvollziehbaren Baulandabgrenzung Ausweisung einer bestehenden Straße als Verkehrsfläche
Sr46	46	Erholungsgebiet E 0.2 – 0.6	Erholungsgebiet EH 0.2 – 0.8	Die Anpassung der Bebauungsdichte ermöglicht eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen und trägt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.

Änderungen von der 1. Auflage zur 2. Auflage:

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.
KG (66105) BRUDERSEGG			
Br02	191	Br13	258/1
Br03	432/1	Br14	37
Br05	152/3	NEU	
Br06	152/3	Br23	448
Br08	98/1	Br24	520
Br10	266/2		
KG (66108) EINÖD			
E17	205	E24	76/3
E19	418/2	NEU	
E21	526	E26	Nie vergeben
E23	73	E27	42/1
KG (66112) FRESING			
Fr03	334/3	Fr53	164/1
Fr04	335	Fr59	397/1
Fr08	334/3	Fr60	158/1
Fr12	12	Fr68	78
Fr13	7	Fr79	71
Fr14	12	Fr85	54
Fr18	267/10	Fr87	58
Fr25	267/7	Fr89	413/1
Fr28	261/1	NEU	
Fr30	264	Fr94	124
Fr31	265/3	Fr95	121
Fr37	256/1	Fr96	162
Fr47	138	Fr97	173
Fr52	122/1		
KG (66115) GAUITSCH			
Ga02	43/2	Ga18	505
Ga08	42/7	Ga19	557/1
Ga12	459	Ga20	579
Ga15	331	Ga21	99
Ga16	34/1	Ga22	95, 77/3
Ga17	491/2	Ga23	129
KG (66119) GREITH			
G04	618	G13	542
G05	737	G15	393
G06	809	G16	307/2
G07	822	G17	777/2
G08	549/1	G18	560/2
G09	548	G21	511
G10	263	G22	437
G11	830/1	G23	555
G12	785		

Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.	Nr. lt. Diff-Plan	Such-Grundstück Nr.
KG (66150) NEURATH			
N01	159/3	N18	130/1
N02	217	N25	130/1
N04	640/1	NEU	
N05	591/3	N26	212
N07	524	N27	429/3
N09	513/2	N28	530/3
N14	425/3	N29	456/1
N15	277/2		
KG (66178) STEINRIEGEL			
Sr14	327/1	Sr42	46
Sr29	243/2	NEU	
Sr34	244/1	Sr46	46

Änderungen von der 1. Auflage zur 2. Auflage – Bebauungsfristen

GST-NR Ganz oder teilweise, Abgrenzung siehe FWP	Änderung	GST-NR Ganz oder teilweise, Abgrenzung siehe FWP	Änderung
KG (66105) BRUDERSEGG		KG (66115) GAUITSCH	
448	entfallen	---	--
KG (66108) EINÖD		KG (66119) GREITH	
--	--	---	--
KG (66112) FRESING		KG (66150) NEURATH	
7, 12	entfallen	130	entfallen
53, 54, 58	entfallen	291/1	neu
72	neu	456/1	neu
78	neu	516	neu
82, 83	neu	524/1, 524/2 (vormals 524)	neu
104/8	entfallen	528/1, 528/3	neu
116	neu	530/3	entfallen
124	entfallen		
138	entfallen	KG (66178) STEINRIEGEL	
147	neu	---	
158/1, 163	neu		
164/1	neu		
191	neu		
258/3, 258/4	neu		
261, 262	neu		
265/3	neu		
433	entfallen		

(6) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN SIEDLUNGSPOLITISCHEN INTERESSEN

Die Siedlungspolitischen Interessen sind hauptsächlich im räumlichen Leitbild formuliert.

FLÄCHENBILANZ UND BAULANDMOBILITÄTS-FAKTOR

Abteilung 13 - Umwelt und Raumordnung Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung																																																																																	
WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ																																																																																	
Gemeinde: Kitzeck im Sausal		Planer: Heigl Consulting ZT Gmb																																																																															
Bezirk: Leibnitz		GZ: HC16																																																																															
Flächenwidmungsplan Nr.: 5.0		Datum: 15.06.2026																																																																															
1. WOHNBAULANDBEDARF																																																																																	
für den Planungszeitraum: 2024 bis 2039																																																																																	
10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.																																																																																	
1.1 Neubaubedarf																																																																																	
durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung																																																																																	
<table><tr><td colspan="6"></td><td>Planungs-</td><td colspan="3">Prognose für</td></tr><tr><td colspan="6"></td><td>jahr</td><td>10 (12)</td><td>15 Jahre</td><td></td></tr><tr><td colspan="6"></td><td></td><td>FWP</td><td>ÖEK</td><td></td></tr><tr><td></td><td>1981</td><td>1991</td><td>2001</td><td>2011</td><td>2021</td><td>2024</td><td>2034 2)</td><td>2039</td><td></td></tr><tr><td>Bevölkerungszahl</td><td>1 291</td><td>1 218</td><td>1 198</td><td>1 208</td><td>1 214</td><td>1167</td><td>1191</td><td>1189</td><td></td></tr><tr><td>Haushaltsgröße</td><td></td><td></td><td>2,74</td><td>2,52</td><td>2,38</td><td>2,36</td><td>2,17</td><td>2,09</td><td></td></tr><tr><td>Haushaltszahl ¹⁾</td><td></td><td></td><td>437</td><td>479</td><td>510</td><td>494</td><td>549</td><td>569</td><td></td></tr></table>																Planungs-	Prognose für									jahr	10 (12)	15 Jahre									FWP	ÖEK			1981	1991	2001	2011	2021	2024	2034 2)	2039		Bevölkerungszahl	1 291	1 218	1 198	1 208	1 214	1167	1191	1189		Haushaltsgröße			2,74	2,52	2,38	2,36	2,17	2,09		Haushaltszahl ¹⁾			437	479	510	494	549	569			
						Planungs-	Prognose für																																																																										
						jahr	10 (12)	15 Jahre																																																																									
							FWP	ÖEK																																																																									
	1981	1991	2001	2011	2021	2024	2034 2)	2039																																																																									
Bevölkerungszahl	1 291	1 218	1 198	1 208	1 214	1167	1191	1189																																																																									
Haushaltsgröße			2,74	2,52	2,38	2,36	2,17	2,09																																																																									
Haushaltszahl ¹⁾			437	479	510	494	549	569																																																																									
Neubaubedarf 1 für 15 (17) Jahre							74	WE																																																																									
Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre							54	WE																																																																									
1.2 Ersatzbedarf ³⁾																																																																																	
bei problematischen Standorten, etc.								WE																																																																									
1.3 Wohnbaulandbedarf																																																																																	
Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf 2039							74	WE																																																																									
Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf 2034							54	WE																																																																									
Entwicklungsplan	Anzahl		Bauplatzgröße		Wohnbaulandbedarf																																																																												
Ein- und 2-Familienhäuser	98%	73	800	m²	5,83 ha																																																																												
Mehrfamilienhäuser	2%	1	400	m²	0,06 ha																																																																												
Summe							5,89	ha																																																																									
x Faktor 2 ⁴⁾							11,79	ha																																																																									
Flächenwidmungsplan																																																																																	
Ein- und 2-Familienhäuser	98%	53	800	m²	4,26 ha																																																																												
Mehrfamilienhäuser	3%	1	400	m²	0,04 ha																																																																												
Summe							4,31	ha																																																																									
x Faktor 2 ⁴⁾							8,61	ha																																																																									
2. WOHNBAULANDRESERVE																																																																																	
ermittelt aus "3. Flächenbilanz" (siehe nächste Seite)							2040	28,29 ha																																																																									
							2035	19,85 ha																																																																									

¹⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße
²⁾ Quelle: ÖEK, verwendete Prognose(n): eigene Berechnung Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark
³⁾ Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen
⁴⁾ Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

3. FLÄCHENBILANZ

ENTWICKLUNGSPLAN													
Funktionen	Entwicklungsplan Nr. 5.0			Entwicklungsplan Nr. 4.0 (Werte nicht vorhanden)			Veränderung						
	gesamt	bebaut	unbebaut	gesamt	bebaut	unbebaut	gesamt	bebaut	unbebaut	gesamt	bebaut	unbebaut	
							abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	
Wohnen	44,0	26,3	17,8				44,0		26,3		17,8		
Zentrum	3,0	2,8	0,2				3,031		2,8		0,2		
lw. geprägte Siedlungsgebiete	40,9	30,5	10,3				40,87		30,5		10,3		
Industrie, Gewerbe	5,5	4,3	1,2				5,477		4,3		1,2		
Einkaufszentren	0,0	0,0	0,0				0		0,0		0,0		
Tourismus	8,3	7,9	0,4				8,271		7,9		0,4		
Wohnbauland	87,9	59,7	28,3				87,94		59,65		28,29		
Gesamt	101,7	71,8	29,9				101,7		71,79		29,9		

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN																	
Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 5.0				Flächenwidmungsplan Nr. 4.0				Veränderung								
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	
WR	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0	0%	
WA	23,5	11,6	11,9	9,6	21,6	17,3	4,3	0,0	1,9	9%	-5,7	-33%	7,6	175%	9,6		
KG	2,1	1,9	0,2	0,2	2,6	2,1	0,5	0,0	-0,493	-19%	-0,1	-7%	-0,3	-66%	0,2		
DO	32,1	24,3	7,8	4,8	15,8	12,6	3,2	0,0	16,29	103%	11,7	92%	4,6	147%	4,8		
GG	5,2	4,0	1,1	0,0	6,4	5,1	1,3	0,0	-1,244	-19%	-1,1	-21%	-0,2	-13%	0,0		
I/1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0		
I/2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0		
E1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0		
E2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0		
KU	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0		
EH	6,1	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,142	0%	6,1	0%	0,0	0%	0,0		
ZW	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0		
Wohnbauland	57,7	37,8	19,8	14,5	40,0	32,0	8,0	0,0	17,7	0,9	5,9	0,5	11,9	2,6	14,5	0,0	
Gesamt	69,0	48,0	21,0	14,5	46,4	37,1	9,3	0,0	22,6	0,7	10,9	0,3	11,7	2,4	14,5	0,0	