



Örtliche Raumordnung Gemeinde St. Stefan ob Stainz Revisionsverfahren 1.0

Flächenwidmungsplan 1.0

Verordnungswortlaut & Erläuterungsbericht



Verfasser:



Zahl:

30/18

Graz, am

14.12.2018

verfasst von:



krässer
architektur + ziviltechniker-KG
krässer

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Zahl:

14.12.2018

St. Stefan ob Stainz, am



Örtliche Raumordnung Gemeinde St. Stefan ob Stainz Revisionsverfahren 1.0

Flächenwidmungsplan 1.0

Verordnungswortlaut & Erläuterungsbericht



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

St. Stefan ob Stainz, am

verfasst von:



krasser
architektur **+** ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

Gemeinde

ST. STEFAN OB STAINZ

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 1.0 - WORTLAUT

Revision 1.0 lt. StROG 2010 (LGBI. Nr. 61/2017)

1. Auflage des Entwurfes:

Gemeinderatsbeschluss		am	05/07/2017
Kundmachung	von	24/07/2017	bis

2. Auflage des Entwurfes:

Gemeinderatsbeschluss		am	01/02/2018
Kundmachung	von	19/02/2018	bis

2. Endbeschluss:

Gemeinderatsbeschluss	am	02/07/2018
	und am	14/12/2018

Genehmigung durch die
Stmk. Landesregierung (A13) am

Rechtswirksamkeit durch Kundmachung an der Amtstafel lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967

Kundmachung von bis

Rechtswirksam am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG.....	5
§1 BESTANDTEILE DER VERORDNUNG.....	5
§2 ABGRENZUNG VON BAULAND	5
§3 ERSICHTLICHMACHUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN.....	6
§4 BESONDERE FESTLEGUNGEN DURCH DIE GEMEINDE	8
§4.a. Beschränkung von Zweitwohnsitzen	8
§4.b. Gebiete mit erhaltenswertem Ortsbild	8
§5 VOLLWERTIGES BAULAND LT. PLANDARSTELLUNG	9
§6 AUFSCHLIEßUNGSGEBIETE.....	10
§7 SANIERUNGSGEBIETE.....	26
§8 BAULANDMOBILISIERUNGSMÄßNAHMEN	27
§9 FREILAND	28
(1) Sondernutzungen im Freiland.....	28
(2) Folgenutzungen im Freiland.....	29
(3) Auffüllungsgebiete	29
§10 IMMISSIONSSCHUTZ – GERUCH.....	35
§11 BAULANDZONIERUNG.....	35
§12 RECHTSWIRKSAMKEIT:	36
 ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 1.0	40
1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	40
2 CHRONOLOGIE DES PLANUNGSPROZESSES.....	40
3 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	41
4 PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN	47
4.2.1. zu Besondere Festlegungen durch die Gemeinde.....	50
zu §4.a. Beschränkung von Zweitwohnsitzen	50
§4.b. Gebiete mit erhaltenswertem Ortsbild	50
4.2.2. zu §6 - Aufschließungsgebiete	51
4.2.3. zu §7 - Sanierungsgebiete.....	56
4.2.4. zu §8 - Baulandmobilisierungsmaßnahmen	59
4.2.5. zu §9 – Freiland.....	60
4.2.6. zu §10 – Immissionsschutz Geruch.....	69
5 STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP)	75
6 ERGÄNZENDE ANMERKUNGEN ZU DEN BAULANDAUSWEISUNGEN:.....	80
BEILAGEN.....	83
■ Darstellung von Baulandveränderungen	
■ Nutztierhalter auf Gemeindegebiet	
■ Baulandveränderungen ohne Ansuchen	

Pläne nicht spiralisiert – Beilage:

SOS 01 / 2017 / RO 1.0
SOS 02 / 2017 / RO 1.0

Flächenwidmungsplan (Planmappe A3)
Bebauungsplanzonierungsplan (Planmappe A3)

Gemeinde

ST. STEFAN OB STAINZ

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 1.0 - WORTLAUT

Verordnung

Aufgrund des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (*StROG 2010, idf. LGBI. 61/2017*), 3. Abschnitt (§25) hat der Gemeinderat der Gemeinde St. Stefan ob Stainz in der Sitzung am **02/07/2018 und am 14/12/2018** (*unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen aufgrund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen*) den Flächenwidmungsplan 1.0 beschlossen.

§1 Bestandteile der Verordnung

Der Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde St. Stefan ob Stainz besteht aus dem Wortlaut mit Beilagen (Baulandabgrenzungen), der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung, sowie dem Deckplan 1 über die Bebauungsplanzonierung gemäß StROG 2010, §25(2). Die zeichnerischen Darstellungen (Beilagen) wurden verfasst von krasser+krasser ZT-KG, St. Veiterstraße 11A, 8045 Graz

SOS 01 / 2017 / RO 1.0	Flächenwidmungsplan
SOS 02 / 2017 / RO 1.0	Bebauungsplanzonierungsplan

beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) vom 08/09/2015 (*Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-2187/2015-644*)

Diese zeichnerischen Darstellungen bilden einen integrierenden Bestandteil der Verordnung und stellen die räumliche Gliederung des Gemeindegebiets in Bauland, Freiland und Verkehrsflächen dar.

§2 Abgrenzung von Bauland

Die festgelegten Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen, die aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten getroffen wurden. Geringfügige Abweichungen von diesen Festlegungen aufgrund aktualisierter Katastergrundlagen (*kleinräumige Grenzkorrekturen bzw. Anpassungen im deutlich untergeordneten Ausmaß zum Baulandanteil*), sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung zu orientieren. Die Schaffung von neuen, für sich bebaubaren Bauparzellen ist dabei unzulässig.

Die Abgrenzung des Baulandes erfolgt im allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu sonstigen Bezugspunkten oder -linien gegeben ist. Sofern solche Grenzen nicht eindeutig sind, ist die Abgrenzung den beiliegenden Plänen zu entnehmen. Die im Wortlaut und Erläuterungsbericht enthaltenen Grundstücksnummern basieren auf von der Stmk. Landesregierung der Gemeinde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage in digitaler Form (DKM). Die Erstellung des Datensatzes ist datiert mit 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644. Die in der Plandarstellung enthaltenen Grundstücksnummern basieren auf vorangeführten Datenstand.

Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe...) wurden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und bis zum 10/05/2017 nachgetragen bzw. auf Basis der von der Stmk. Landesregierung zur Verfügung gestellten Orthofotos (*Darstellung von vorhandenen Gebäuden lt. Orthofoto vom 08/09/2015, GZ.:ABT17-2187/2015-644*) digitalisiert. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

§3 Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan

II. Ersichtlichmachungen (§26(7) StROG 2010)

[Siehe auch Anmerkungen im Erläuterungsbericht]

A.) Flächen, die durch rechtswirksame, überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (§26(7)1 StROG)

- Flugzeugerprobungsbereich
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
Geringfügiger Randbereich im Osten des Gemeindegebiets
- Bundesstrassen und Landesstraßen
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
 - A2 Süd Autobahn
 - L314 Schilcherweinstraße
 - L641 Zirknitzstraße
 - L657 Sommerebenstraße
 - L667 Pirkhofstraße
- Schlepplifte
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
 - Reinischkogellift
 - Hasibalift
- Versorgungsanlagen
 - Hochbehälter
It. Bekanntgabe Gemeinde vom 20/07/2016
Ergänzende Darstellung in Gundersorf lt. Übersichtsdarstellung (keine exakte Vermessung)
 - Trafostationen
It. Bekanntgabe E-Stmk. vom 21/04/2016
- Hochspannungsfreileitungen bzw. Erdleitungen
 - 20 KV-Leitungen der Energie Steiermark mit Servitutsbereich (Freileitungen 7,0m jede Seite, Erdleitungen 1,0m jede Seite, die einschlägigen ÖNORMEN sind einzuhalten).
Lt. Datensatz E-Stmk vom 21/04/2016 | Mittelspannungsleitungen lt. Datensatz E-Stmk vom 21/04/2016 (es erfolgt durch die E-Stmk. keine weitere Differenzierung der Spannung => dargestellt als 20kV-Leitungen)
- Öffentliche und private Gewässer lt. Gewässerkarte
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
- Ergänzende Darstellungen von Gewässerläufen, die nicht in der DKM erfasst sind
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
- Hochwasserrückhaltebecken
Lt. ergänztem Datensatz der Stmk. Landesregierung vom 20/05/2016, GZ.: ABT17-2187/2015-644, sowie Darstellung lt. pdf-Originalen, Wo kein Datensatz vorhanden war, erfolgte eine Übernahme aus alten Revisionen. Bereiche, wo in analogen Fläwis Rückhaltebecken dargestellt sind zusätzlich als Hochwasserabflussgebiet gewidmet. Im Bereich Sportplatz St. Stefan erfolgte eine Darstellung des IST-Standes, sowie des HW-Projektes lt. Daten der BBL-SW-Stmk. vom 14/07/2016.

B.) Flächen und Objekte, für die aufgrund von Bundes- od. Landesgesetzen NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN bestehen (26(7)2 StROG 2010)

- Schutzgebiete „Naturschutz“
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
 - Landschaftsschutzgebiet Nr.02 – Pack, Reinisch- und Rosenkogel
- Waldflächen
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
- Wasserschon- und schutzgebiete
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

Im GIS-Datensatz erfolgte keine exakte Angabe der Art des Schutzgebietes, die Darstellung erfolgte als Quellschutzgebiete.
- Hochwassergefährdungsbereiche
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, sowie Ergänzung vom 20/05/2016, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
 - HQ30 und HQ100-Anschlagslinien Lemsitzbach

Betreffen nur einen kleinen Teilbereich der Gemeindegebietes, der Großteil der Untersuchung liegt außerhalb des Gemeindegebietes von St. Stefan ob Stainz
 - Sonstige Hochwasserüberflutungsflächen

Datenquelle: Ergänzende Darstellungen lt. pdf-Originalen der alten Revisionen (wo kein Datensatz zur Verfügung stand)

Im Bereich Sportplatz St. Stefan erfolgte eine Darstellung des IST-Standes, sowie des HW-Projektes lt. Daten der BBL-SW-Stmk. vom 14/07/2016
- Leitungsschutzzonen von Hochspannungsleitungen
 - 20 kV-Leitung der Energie Steiermark (Freileitungen 7,0m jede Seite, Erdleitungen 1,0m jede Seite).
- Meliorationsgebiete
Darstellungen lt. pdf-Originalen der alten Revisionen
- Rutschungsflächen ausgebaut oder nicht ausgebaut
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
- Gefahrenzonen
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
 - Gelbe Gefahrenzonen
 - Rote Gefahrenzonen
 - Blauer Vorbehaltsbereich
 - Brauner Hinweisbereich
- Denkmalschutz und archäologische Bodenfundstätten
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644 und Schreiben des BDA vom 04/04/2018; GZ: BDA-42893.ob/0001-Stmk/2018)
 - Bei allen Bauvorhaben an Gebäuden unter Denkmalschutz ist im Vorfeld das Einvernehmen mit der Denkmalbehörde herzustellen
- Lärmisophonien 45dB-Nacht
(Datenquelle: Download vom 15/04/2016 <http://www.laerminfo.atkarteninspire.html>, Datenstand 09/02/2016)
 - A2 Süd Autobahn
 - B76 Radpaßstraße (liegt außerhalb des Gemeindegebietes)
 - Übriges Landesstraßennetz auf Gemeindegebiet

Übernahme aus den alten Fläwissen, da davon ausgegangen werden kann, dass keine wesentliche Änderung der Belastungssituation vorliegt (Übernahme der Abstände aus alten Fläwissen, Verlängerung dieser Linien in Bereichen, wo (in anderen alten Fläwissen) keine Darstellung vorhanden war)
- Nutztierhaltungsbetriebe lt. Revision Bekanntgabe der Gemeinde bis zum 14/05/2018

III. Ersichtlichmachungen von Anlagen und Einrichtungen

(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

- Gemeindeamt
- Bauamt
- Kindergarten
- Kinderkrippe
- Volksschule
- Hauptschule
- Feuerwehr
- Ärzte
- Apotheke
- Grünes Kreuz
- Rotes Kreuz
- Hospizinitiative
- Kirche
- Abwasserreinigungsanlagen

IV. Grenzen

- Darstellungen lt. DKM

(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen
- Katastralgemeindegrenzen

Weitere Nutzungsbeschränkungen

Freihaltung eines mind. 10,0m breiten Uferstreifens (Schreiben der A14 vom 20/01/2016) entlang natürlicher Gewässer von Bebauungen und Sondernutzungen im Freiland. Für Baulückenschließungen können davon Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen. (siehe *Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume LGBL. 117/2005*).

Hinsichtlich der Behandlung der Niederschlagswässer wird - gem. Schreiben der Stmk. LR, Abteilung 14 vom 18/09/2017, GZ.: ABT14-77Se3-2015/114 - auf die wasserwirtschaftlichen Interessen zur Thematik "Niederschlagswässer" hingewiesen (Informationen zu dieser Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1, erstellt durch die Abteilung 14, 15 und 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung entnommen werden)

link: <http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/beitrag/11625883/4570277/>

§4 Besondere Festlegungen durch die Gemeinde

§4.a. Beschränkung von Zweitwohnsitzen

Gem. Grundverkehrsgesetz (LGBL. 60/1995 idF. LGBL. 47/2015, §14) ist die Fusionsgemeinde St. Stefan ob Stainz als Vorbehaltsgemeinde für die Beschränkung von Zweitwohnsitzen ausgewiesen. Zur Sicherung der ortsansässigen Bevölkerung wird von der Gemeinde der gesamte Baulandbereich (Baugebiete gem. StROG 2010, §29+30), als Baubeschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegt, ausgenommen davon sind Flächen für die touristische Nutzung (Ferienwohngebiete, Erholungsgebiete).

§4.b. Gebiete mit erhaltenswertem Ortsbild

In diesen Bereichen ist noch wertvolle, erhaltenswerte Bausubstanz mit dem weststeirischen Typus des Holzhauses vorhanden. Bei sämtlichen, in diesen Zonen geplanten Bauvorhaben ist bei der Planung entsprechend sensibel vorzugehen und auf die für diese Region typische Bauweise zu reagieren (siehe auch *Erläuterungsbericht*).

§5 Vollwertiges Bauland lt. Plandarstellung

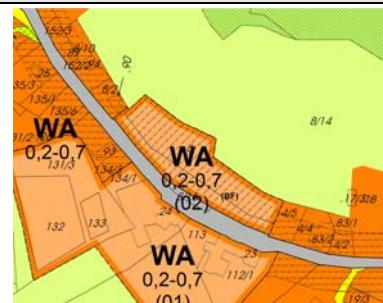
- | | |
|--------------------------|---------------|
| ➤ Allgemeines Wohngebiet | WA |
| ➤ Gewerbegebiet | Gewerbegebiet |
| ➤ Industriegebiet 1 | I1 |
| ➤ Dorfgebiet | DO |
| ➤ Erholungsgebiet | EH |
| ➤ Ferienwohngebiet | FW |

§6 Aufschließungsgebiete

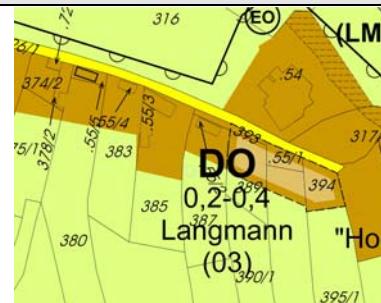
- (1) Für die im Flächenwidmungsplan gemäß StROG 2010, §29(3) festgelegten Aufschließungsgebiete sind folgende Gründe (Mängel oder öffentliche Interessen) maßgebend.¹

L01 KG 61237 ST. Stefan		Bereich	„Niggas-Klug“			
						
<p>Aufschließungsgebiet für: Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi: WA (L01)</p>						
Bebauungsdichte:	0,2	bis	0,7			
Gesamtfläche:	ca. 1,50	ha				
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> zum Teil			
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> zum Teil	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> Nein		siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Privatwirtschaftliche Maßnahmen		
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Mangel der inneren Abwasserentsorgung			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Mangel der inneren und äußeren Erschließung			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Mangel der Lärmfreistellung			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:	<ul style="list-style-type: none"> - Geordnete Zu- und Abfahrt zur L314 - Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen - Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen 					
			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

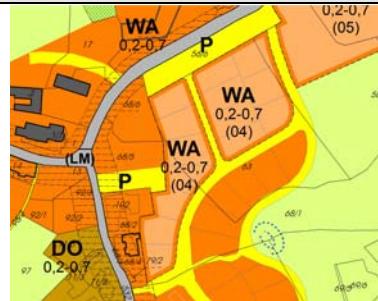
¹ Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die angeführten Grundstücksnummern dienen der Orientierung und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.



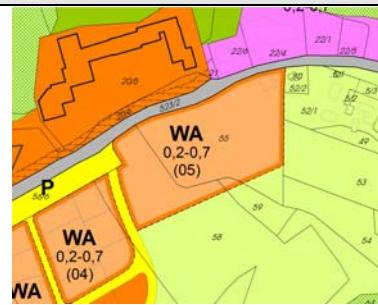
Aufschließungsgebiet für:	Allgemeines Wohngebiet		
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:	WA (L02)		
Bebauungsdichte:	0,2	bis	0,7
Gesamtfläche:	ca. 0,45	ha	
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> zum Teil		
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> zum Teil	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist	
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen	
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der inneren Abwasserentsorgung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der inneren und äußeren Erschließung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der Lärmfreistellung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:			
<ul style="list-style-type: none"> - Geordnete Zu- und Abfahrt zur L314 - Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen - Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen 		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



Aufschließungsgebiet für:	Allgemeines Wohngebiet			zu erfüllen / beheben durch:
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:	DO (LXX)			
Bebauungsdichte:	0,2	bis	0,4	Mangel öffentl. Interesse
Gesamtfläche:	ca. 0,13	ha		
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input type="checkbox"/>	ja		
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		
Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen und Sicherstellung einer Zufahrtsmöglichkeit zu den einzelnen Parzellen			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



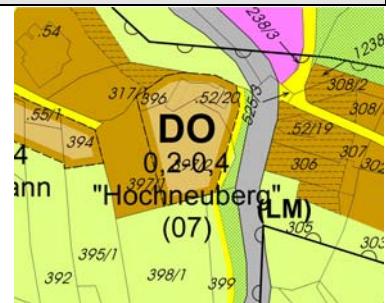
Aufschließungsgebiet für:		Allgemeines Wohngebiet		zu erfüllen / beheben durch:	Behörde	Mangel öffentl. Interesse
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:		WA (L04)				
Bebauungsdichte:		0,2	bis	0,7		
Gesamtfläche:	ca.	1,41	ha		Mangel	öffentl. Interesse
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen		<input type="checkbox"/>	ja			
		<input checked="" type="checkbox"/>	Nein			
		<input type="checkbox"/>	zum Teil			
Bebauungsfrist lt. StROG §36		<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist		
		<input checked="" type="checkbox"/>	nein			
		<input type="checkbox"/>	zum Teil			
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35		<input checked="" type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen		
		<input type="checkbox"/>	Nein			
Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> - Vornehmliche Bebauung mit verdichteten Wohnbauformen oder Geschoßwohnbauten 					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



Aufschließungsgebiet für:	Allgemeines Wohngebiet			zu erfüllen / beheben durch:
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:	WA (L05)			
Bebauungsdichte:	0,2	ca.	0,7	Mangel
Gesamtfläche:	1,50		ha	öffentl. Interesse
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input checked="" type="checkbox"/>	ja		
	<input type="checkbox"/>	Nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen	
	<input type="checkbox"/>	Nein		
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.				<input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der inneren Abwasserentsorgung				<input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der inneren Erschließung				<input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der Lärmfreistellung				<input checked="" type="checkbox"/>
Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:				
<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen - Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen - Innere Erschließung 				<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>



Aufschließungsgebiet für:			Dorfgebiet		zu erfüllen / beheben durch:	
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:			DO (L06)			
Bebauungsdichte:			0,2	bis	0,4	Mangel
Gesamtfläche:			ca. 0,21	ha		
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input type="checkbox"/>	ja				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein				
	<input type="checkbox"/>	zum Teil				
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist			öffentl. Interesse Behörde
	<input checked="" type="checkbox"/>	nein				
	<input type="checkbox"/>	zum Teil				
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen			
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein				
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Mangel der inneren Abwasserentsorgung			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Sicherstellung einer Zufahrtsmöglichkeit			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	



Aufschließungsgebiet für:	Dorfgebiet			zu erfüllen / beheben durch: Mangel öffentl. Interesse Behörde Privat
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:	DO (L07)			
Bebauungsdichte:	0,2	bis	0,4	
Gesamtfläche:	ca. 0,25	ha		
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> zum Teil			
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> zum Teil	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen		
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mangel der inneren Abwasserentsorgung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mangel der Lärmfreistellung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sicherstellung einer Zufahrtsmöglichkeit		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



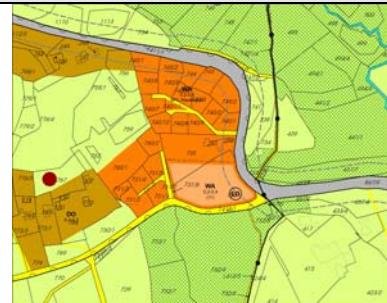
Aufschließungsgebiet für:			Dorfgebiet		zu erfüllen / beheben durch:	
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:			DO (L08)			
Bebauungsdichte:			0,2	bis	0,7	Mangel
Gesamtfläche:	ca.	0,22	ha			
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen		<input type="checkbox"/> ja				
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein				
		<input type="checkbox"/> zum Teil				
Bebauungsfrist lt. StROG §36		<input type="checkbox"/> ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist			
		<input checked="" type="checkbox"/> nein				
		<input type="checkbox"/> zum Teil				
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35		<input type="checkbox"/> ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Privatwirtschaftliche Maßnahmen			
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein				
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Mangel der inneren Abwasserentsorgung			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen, östlich angrenzenden Baulandpotenzialen			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	



Aufschließungsgebiet für:		Dorfgebiet		zu erfüllen / beheben durch:
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:		DO (L09)		
Bebauungsdichte:		0,2	bis 0,7	Mangel öffentl. Interesse Behörde Privat
Gesamtfläche:	ca.	0,67	ha	
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen		<input checked="" type="checkbox"/> ja		
		<input type="checkbox"/> Nein		
		<input type="checkbox"/> zum Teil		
Bebauungsfrist lt. StROG §36		<input type="checkbox"/> ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist	
		<input checked="" type="checkbox"/> nein		
		<input type="checkbox"/> zum Teil		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen	
	<input type="checkbox"/> Nein			
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.				<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der inneren Abwasserentsorgung				<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:				
<ul style="list-style-type: none"> - Innere Erschließung - Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen - Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen 			<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	



Aufschließungsgebiet für:	Dorfgebiet			zu erfüllen / beheben durch:
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:	DO (L10)			
Bebauungsdichte:	0,2	bis	0,4	Mangel öffentl. Interesse
Gesamtfläche:	ca. 0,21	ha		
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input type="checkbox"/>	ja		
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.				×
Mangel der inneren Abwasserentsorgung				×
Nachweis der Hochwasserfreistellung				×
Sicherstellung der Zufahrt				×
Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen				×



Aufschließungsgebiet für:	Allgemeines Wohngebiet			zu erfüllen / beheben durch:
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:	WA (L11)			
Bebauungsdichte:	0,2	bis	0,4	Behörde
Gesamtfläche:	ca. 0,63	ha		
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input checked="" type="checkbox"/>	ja		
	<input type="checkbox"/>	Nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen	
	<input type="checkbox"/>	Nein		
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der inneren Abwasserentsorgung			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der inneren Erschließung			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mangel der Lärmfreistellung			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:	<ul style="list-style-type: none"> - Innere Erschließung unter möglichster Nutzung bestehender Wegesysteme - Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen 			<input checked="" type="checkbox"/>



Aufschließungsgebiet für: Erholungsgebiet			zu erfüllen / beheben durch: Mangel öffentl. Interesse Behörde Privat	
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:	EH (L12)			
Bebauungsdichte:	0,2	bis	0,5	
Gesamtfläche:	ca. 0,61	ha		
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input type="checkbox"/> ja x Nein <input type="checkbox"/> zum Teil			
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> zum Teil	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input type="checkbox"/> ja x Nein	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen		
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.		x	x	
Mangel der inneren Abwasserentsorgung		x	x	
Mangel der inneren Erschließung		x	x	
Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:	<ul style="list-style-type: none"> - Innere Erschließung - Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen - Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild 			



Aufschließungsgebiet für:			Allgemeines Wohngebiet		zu erfüllen / beheben durch:	
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:			WA (L13)			
Bebauungsdichte:			0,2	bis	0,4	Mangel
Gesamtfläche:			ca.	0,11	ha	
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input type="checkbox"/>	ja				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein				
	<input type="checkbox"/>	zum Teil				
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist			öffentl. Interesse
	<input checked="" type="checkbox"/>	nein				
	<input type="checkbox"/>	zum Teil				
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Privatwirtschaftliche Maßnahmen			
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein				
Mangel der Abwasserentsorgung			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Mangel der Wasserversorgung			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Sicherstellung der Wasserqualität für das bestehende Quellschutzgebiet auf der Parzelle			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	



Aufschließungsgebiet für: Dorfgebiet				zu erfüllen / beheben durch:
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:		DO (L14)		
Bebauungsdichte:	0,2	ca.	0,4	
Gesamtfläche:	ca.	0,32	ha	
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input checked="" type="checkbox"/>	ja		
	<input type="checkbox"/>	Nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		
	<input type="checkbox"/>	zum Teil		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen	
	<input type="checkbox"/>	Nein		
Sicherstellung einer sinnvollen Grundstücksparzellierung				<input checked="" type="checkbox"/>



Aufschließungsgebiet für:	Industriegebiet 1		zu erfüllen / beheben durch: Mangel öffentl. Interesse Behörde Privat	
Bezeichnung und Nr. lt. Fläwi:	L(I1) (L15)			
Bebauungsdichte:	0,2	bis	0,7	
Gesamtfläche:	ca. 0,32	ha		
Baulandneuausweisung gegenüber alten Revisionen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> zum Teil			
Bebauungsfrist lt. StROG §36	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> zum Teil	<small>siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 - Bebauungsfrist</small>		
Privatwirtschaftliche Maßnahmen lt. StROG §35	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Nein	<small>siehe Wortlaut zum FLÄWI §8 – Privatwirtschaftliche Maßnahmen</small>		
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.			<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Mangel der inneren Abwasserentsorgung			<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Mangel der inneren Erschließung			<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Mangel einer ausreichenden Stromversorgung (Gesamtareal)			<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:	<ul style="list-style-type: none"> - Innere Erschließung - Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen - Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild 			

(2) Generell ist bei der Bebauung von vollwertigem Bauland darauf zu achten, dass eine Entwicklung von neuem Bauland nach dem Raumordnungsgrundsatz "von Innen nach Außen" erfolgt (*Das Bebauungsbild soll ein homogenes, wachsendes sein, es sollen keine Baulücken entstehen, die einen Zersiedelungscharakter darstellen würden*).

Gegebenenfalls und nach eingehender Prüfung durch den örtlichen Raumplaner ist es auch möglich, bei Aufschließungsgebieten, Teilbebauungspläne zu erstellen, falls eine gemeinsame Lösung nicht realisiert werden kann. Grundsätzlich ist jedoch eine Bebauungsplanung über das gesamte Aufschließungsgebiet vorzuziehen bzw. sind bei der Erstellung des Teilbebauungsplanes auch Grundüberlegungen für das gesamte Aufschließungsgebiet (*gemeinsame Verkehrslösung, Spielplätze, Altstoffsammelbereiche etc.*) anzustellen.

Da die erforderlichen Maßnahmen, die zur Behebung von Aufschließungsmängeln notwendig sind, teilweise ineinander fließen, bzw. von verschiedenen „Adressaten“ (*Grundeigentümer, Behörde*) zu erfüllen sind, werden in der Folge als Übersicht die auszuführenden Maßnahmen in ihrer üblicherweise zeitlichen Reihenfolge mit dem jeweiligen Adressaten angeführt:

	Behörde (Gemeinde)	Grund- eigentümer
Erstellung eines Höhenschichtenplanes		✗
Erstellung einer Schmutz- und Regenwasserabflussstudie		✗
Abklärung aller Vorfragen als Basis für die Erstellung des Bebauungsplanes		✗
Erstellung der Vorarbeiten für einen Bebauungsplan mit Wortlaut, Plandarstellung und Erläuterungsbericht, sowie Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde <ul style="list-style-type: none"> ○ Auflage des Entwurfes für mind. 8 Wochen ○ Kundmachung und Verständigung der entsprechenden Fachabteilung der Stmk. Landesregierung ○ Anhörung der Eigentümer und Anrainer ○ Behandlung der ev. Einwendungen durch den Ortsplaner und den Gemeinderat ○ Beschluss des Bebauungsplanes, des Wortlautes und des Erläuterungsberichtes ○ Kundmachung (Rechtskraft beginnt mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag) 	✗	
Vermessung und Aufparzellierung des Aufschließungsareals (Vermessung für die einzelnen Baugrundstücke muss vorliegen)		✗
Erstellung des Schmutz- und Regenwasserableitungsprojektes einschließlich Einleit- bzw. Verrieselungsprojekt		✗
Einreichung eines genehmigungsfähigen Regenwasserabflussprojektes		✗
Genehmigung des Regenwasserabflussprojektes	✗	
Errichtung der Hauptstränge für den Schmutz- und Regenwasserkanal, sowie der Einleitung in einen Vorfluter oder eine Verrieselungsanlage	✗	✗
Errichtung der Hauptversorgungsleitungen für die Strom- und Telefonanschlüsse der einzelnen Baugrundstücke		✗
Errichtung der Baustellenzufahrten		✗

§7 Sanierungsgebiete

- (1) Sanierungsgebiet – Hochwasser** Sanierungszeitraum bis: 31/12/2032
Zuständigkeit: Bund | Land
- a) Die in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemachten Sanierungsgebiete [HW] liegen im Hochwasserüberflutungsbereich HQ30/100 bzw. in Hochwassergefährdungsbereichen
- Für alle Bauvorhaben, welche im HQ30 liegen, ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich, für jene im HQ100 ist eine wassertechnische Stellungnahme einzuholen.
- Die in den darin festgelegten Auflagen sind in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen.
- (2) Sanierungsgebiet – Wildbach** Sanierungszeitraum bis: 31/12/2032
Zuständigkeit: Bund | Land
- a) Die in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemachten Sanierungsgebiete [WI] liegen lt. Gefahrenzonenplan bzw. lt. Flächenwidmungsplan im „Gelben Gefahrenzonenbereich“.
- Für sämtliche in diesen Zonen vorgesehene Bauvorhaben ist im Vorfeld frühzeitig das Einvernehmen mit der Wildbach- und Lawinenverbauung herzustellen und die vorgeschriebenen Bauauflagen als Bedingung in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen.
- (2) Sanierungsgebiet – Lärm** Sanierungszeitraum bis: 31/12/2032
Zuständigkeit: Bund | Land
- a) Bei den in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemachten Sanierungsgebieten [LM] gemachten Flächen, wird der zulässige Geräuschpegel durch Immissionen von Verkehrsflächen überschritten.
- Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb der lärmelasteten Flächen sind im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens - auf Basis eines Gutachtens oder einer Stellungnahme durch einen Befugten - Schutzmaßnahmen, die eine Lärmfreistellung des Gebäudeinneren (z.B. Einbau von schallgedämmten Lüftungsfenstern, Anordnung von Schlaf- bzw. Kinderzimmern an der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite - passiver Schallschutz, etc.) und von wesentlichen Teilen des Grundstückes sicherstellen, als Bedingungen bzw. Auflagepunkte in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen
- (4) Sanierungsgebiet – Wasserversorgung** Sanierungszeitraum bis: 31/12/2032
Zuständigkeit: Gemeinde | Privat
- a) Die in der zeichnerische Darstellung ersichtlich gemachten Sanierungsgebiete [W] weisen den hygienischen Mangel einer geordneten Wasserversorgung auf.
- Vor Erteilung einer Baubewilligung muss ein Gutachten eines Sachverständigen für die Wasserversorgung (Eigene Quelle oder öffentliche Wasserleitung bzw. Versorgung durch Wassergenossenschaften) eingeholt werden.

§8 Baulandmobilisierungsmaßnahmen

§8.1 Bebauungsfrist

- (1) Gemäß StROG 2010 §36 wird zur Sicherstellung einer Bebauung für folgende Flächen eine Bebauungsfrist für die Planungsperiode der Revision 1.0 festgesetzt:

KG	Bereich	Baulandkategorie	Ca.-Fläche (ha)	Bestehendes Bauland	Neuausweisung	Neu ohne Ansuchen	Folge bei fruchtlosem Fristablauf
61222	Kothmayer	I1	0,63	X			Investitionsabgabe
61249	Neue Welt	DO	0,46	X			Investitionsabgabe
61237	Haas	WA	0,51	X			Investitionsabgabe
61216	Windisch	EH	0,54	X			Rückwidmung

- (02) Als Beginn der Bebauungsfrist wird für die unter §8.1(1) angeführten Flächen folgender Stichtag festgelegt:

→ *Vollwertiges Bauland => Tag der Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 1.0.*

→ *Aufschließungsgebiete => Tag der Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 1.0 und Beginn der Frist, sobald ausschließlich der Grundeigentümer für die Behebung der Mängel verantwortlich ist (siehe StROG 2010 §8 (4) Stichtag ist die Rechtskraft des betreffenden Bescheides), in allen anderen Fällen beginnt die Frist mit der Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes.*

- (03) Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes wird, lt. StROG §36, festgelegt:

→ *Investitionsabgabe => Die Grundeigentümer werden, sofern kein Antrag im Sinne des §36(4) an die Gemeinde gestellt wird (siehe auch Erläuterungsbericht), zur Leistung einer Investitionsabgabe von € 1,- / m² pro Jahr herangezogen (lt. StROG § 36(2) c).*

→ *Rückwidmung => Die Grundstücke werden entgegen StROG § 44 entschädigungslos als Freiland ausgewiesen. (lt. StROG §36(2)a).*

§8.2 Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Gemäß Stmk. StROG 2010 §35 wurden von der Gemeinde mit Grundeigentümern Baulandvereinbarungen getroffen (siehe auch Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan, bzw. Mappe „Baulandvereinbarungen der Revision 1.0“).

§9 Freiland

(1) Sondernutzungen im Freiland

- a) Gemäß StROG §33(3)1 werden folgende Flächen als „Sondernutzung“ lt. zeichnerischer Darstellung festgelegt.²

Im Bereich der Sondernutzungen dürfen nur Baumaßnahmen durchgeführt werden, die für eine bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich sind. (StROG §33(5)1a). Gem. StROG, §33(7)4 bzw. §33(5)1a ist vor einer baurechtlichen Bewilligung zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen.

Nr.	Art der Sondernutzung	KG
01	Erholung, Ballsport (Tennis), Eisstockbahn	
02	Erwerbsgärtnerei (Höller)	61214 Greisdorf
03	Golfplatz	
04	Sport (Tennis)	
05	Sport (Eisstockbahn)	61215 Grubberg
--		61216 Gundersdorf
06	Sport (Fußball, Tennis) => übergreifend mit KG St. Stefan	
07	Private Parkanlage	61222 Lemsitz
08	Hundepension	
--		61223 Lichtenhof
09	Reitsport	61232 Pirkhof
10	Friedhof	
11	Sport (Schulsport)	61237 St. Stefan
12	Sportfischen	
--		61250 Steinreib
13	Reitsport → Die Errichtung von Neubauten hat im Nahebereich zum derzeitigen Gebäudebestand zu erfolgen (die Koppeln sind von einer Bebauung frei zu halten)	
14	Sport (Tennis, Ballsport)	61249 Zirknitz
15	Sport (Ballsport, Tennis, Eisstock,) → Die Nutzung als Hundeabritteplatz ist unzulässig	

² Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht zur Änderung angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

(2) Folgenutzungen im Freiland

- a) Gemäß StROG §26(2) wird für Flächen im Freiland auf Gemeindegebiet eine Folgenutzung festgelegt.

Bereich	Folgenutzung	Beb.-dichte	Bestehende Einschränkung	KG
Umfeld Grst. 255/1	WA	0,2-0,7		St. Stefan
Grst. 11/4 tw.	WA	0,2-0,7	Rechtskraft der Rodungsbewilligung	St. Stefan
Steinreib Süd	DO	0,2-0,4		Steinreib

Ist von den Grundeigentümern der Nachweis der Behebung der gegebenen Einschränkung erbracht, können die Flächen – entsprechend ihrer festgelegten Folgenutzung – konsumiert werden, hierzu ist kein zusätzlicher Gemeinderatsbeschluss erforderlich.

(3) Auffüllungsgebiete

- a) Gemäß Stmk. StROG §33(3)2 werden Flächen als Sondernutzung im Freiland „Auffüllungsgebiet“ lt. zeichnerischer Darstellung festgelegt, die im Erläuterungsbericht (Pkt. 4.2.5 (2), ab Seite 61) angeführten Plandarstellungen (Abgrenzung der jeweiligen Auffüllungsgebiete) sind Bestandteil der Verordnung.

Bereich:	KG:
01 afg "Schriebl-Greisbach"	Greisdorf
02 afg "Ossenag"	Greisdorf
03 afg "Hiden"	Zirknitz
04 afg "Roth"	Zirknitz
05 afg "Eller-Oswald"	Zirknitz
06 entfallen auf Grund Einwendung A13+A15	
07 afg "Pirkhof-Koglhidden"	Pirkhof
08 afg "Meissl"	St. Stefan

- b) Für die Errichtung von Gebäuden in Auffüllungsgebieten werden gemäß StROG 2010 §33(3)2 folgende Vorgaben festgelegt³:

A.) Allgemeine Festlegungen für alle Auffüllungsgebiete:

1. Die Festlegungen betreffen sämtliche Neu-, Zu- oder Umbauten im Bereich des Auffüllungsgebietes.
2. Die in den Plandarstellungen (*Flächenwidmungsplan bzw. Auszugsbeilagen im Erläuterungsbericht*) dargestellte Abgrenzung des Auffüllungsgebietes stellt die äußerste Baugrenzlinie dar, Gebäude und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.
3. Wohngebäude müssen sich in ihrem Erscheinungsbild und Höhenentwicklung den im Umfeld liegenden Wohngebäuden anpassen und sich in das Gesamterscheinungsbild des Auffüllungsgebietes einfügen.
4. Die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) bei Vorbauten (*Widerkehren, Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) muss mind. 80cm niedriger als die des Hauptbaues sein.
5. Bei der Baukörperausbildung ist darauf zu achten, dass der Hauptbaukörper eine einfache, langgestreckte Form aufweist (*Seitenverhältnis Breite | Länge mind. 1 | 1,3*), untergeordnete Zubauten dürfen diesen Gesamteindruck nicht stören.
6. Die Oberkante des Erdgeschosses für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Bergseite an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,60m über dem Niveau des angrenzenden, natürlichen Geländes liegen.
7. Festlegungen für die Installation von Photovoltaikanlagen (*PV-Anlagen*) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern:
 - a) Bei der Situierung der PV-Anlagen sind einfache Strukturen (*z.B. linear entlang des Firstes*), gegenüber kleinflächigen Gruppierungen zu bevorzugen.
 - b) Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufständerungen sind unzulässig.
8. Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Künstlich wirkende Farbtöne (*lila, violett, neonfarbige Gelbtöne usgl.*) sind bei der Fassadengestaltung unzulässig, für einzelne, untergeordnete Bauteile und bei ausreichender Begründung (*architektonische Gestaltung*) sind auch kräftigere Farbtöne zulässig.

³ Die Festlegungen betreffen generell die das Erscheinungsbild dominierenden Hauptbaukörper, für untergeordnete Nebengebäude, Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen sind auch andere Dachformen, -neigungen und Deckungsmaterialien etc. zulässig. Abweichungen von den Festlegungen für Hauptbaukörper sind im Ausnahmefall dann zulässig, wenn dadurch eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und/oder der Gebäudeeingliederung erreicht werden kann. Dies ist im Einzelfall durch ein ortstechnisches Gutachten nachzuweisen.

B.) Besondere Festlegungen für den Einzelfall:

[01] "afg-Schriebl-Greisbach" (Neuausweisung)

KG 61214 Greisdorf

1. Gebäudehauptachse bzw. Hauptfirstrichtungen:
→ Parallel zur Hangneigung
2. Dachausführung und -neigung:
→ Steil geneigtes Satteldach, 43-48°
3. Dachdeckung:
→ kleinformatig unglasiert, rot bis rotbraun
4. Geschoße:
→ Auf Grund der umgebenden Struktur max. 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
5. Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen:
→ Nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß bis zu einer Niveauveränderung von max. 1,0m (gegebenenfalls in terrasierter (abgestufter) Form)
→ Aufschüttungen von Erdhügeln vor Terrassen sind verboten.

[02] "afg-Ossenag" (Fläwi-Änderung 0.02)

KG 61214 Greisdorf

1. Gebäudehauptachse bzw. Hauptfirstrichtungen:
→ Parallel zur Hangneigung
2. Dachausführung und -neigung:
→ Steil geneigtes Satteldach, 43-48°
3. Dachdeckung:
→ kleinformatig unglasiert, rot bis rotbraun bzw. grau
4. Geschoße:
→ talseitig max. 2 Vollgeschosse
5. Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen:
→ Nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß bis zu einer Niveauveränderung von max. 1,0m (gegebenenfalls in terrasierter (abgestufter) Form)
→ Aufschüttungen von Erdhügeln vor Terrassen sind verboten.
6. Sonstiges:
→ Der schmale Böschungsstreifen zwischen Gemeindeweg und privater Zufahrt (Grst. 1261/2) ist von jeglichen Bebauungen frei zu halten.

1. Gebäudehauptachse bzw. Hauptfirstrichtungen:
 - Parallel zur Hangneigung
2. Dachausführung und -neigung:
 - Steil geneigtes Satteldach, 43-48°
3. Dachdeckung:
 - kleinformatig unglasiert, rot bis rotbraun bzw. grau
4. Geschoße:
 - Max. 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss
5. Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen:
 - Nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß bis zu einer Niveaumeränderung von max. 1,0m (gegebenenfalls in terrasierter (abgestufter) Form)
 - Aufschüttungen von Erdhügeln vor Terrassen sind verboten.

1. Gebäudehauptachse bzw. Hauptfirstrichtungen:
 - Parallel zum Straßenverlauf
2. Dachausführung und -neigung:
 - Steil geneigtes Satteldach, 43-48°
3. Dachdeckung:
 - kleinformatig unglasiert, rot bis rotbraun bzw. grau
4. Geschoße:
 - Auf Grund der umgebenden Struktur max. 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss
5. Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen:
 - Nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß bis zu einer Niveaumeränderung von max. 1,0m (gegebenenfalls in terrasierter (abgestufter) Form)
 - Aufschüttungen von Erdhügeln vor Terrassen sind verboten.

1. Wohnbauten innerhalb der als Auffüllungsgebiet festgelegten Flächen dürfen nur in Bereichen errichtet werden, welche nicht innerhalb einer Geruchsschwellenbelastung durch Nutztierhaltung liegen. Im Zweifelsfall ist dies durch die Erstellung eines Gutachtens durch eine Befugten nachzuweisen.
2. Gebäudehauptachse bzw. Hauptfirstrichtungen:
 - Keine besondere Festlegung
3. Dachausführung und -neigung:
 - Satteldach, für die Dachneigung keine besondere Festlegung
4. Dachdeckung:
 - Keine besondere Festlegung
5. Geschoße:
 - Auf Grund der umgebenden Struktur max. 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
6. Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen:
 - Nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß (gegebenenfalls in terrasierter (abgestufter) Form), Aufschüttungen von Erdhügeln vor Terrassen sind verboten.
 - Im westlichen (ebenen) Bereich bis zu einer Niveauveränderung von max. 1,0m
 - In Hanglage bis zu einer Niveauveränderung von max. 1,50m

Anmerkung:

Die nördliche Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (Grst. 1060/2, 1068/3) erfolgte in Abstimmung auf die gegebenen, naturräumlichen Voraussetzungen (Gebäudebestand, Windwurfstreifen zum Wald). Auf dem Grst. 1068/3 befindet sich lt. Auskunft derzeit eine Kleinkläranlage, für welche eine Neuerrichtung beabsichtigt ist. In diesem Zuge ist auch eine kleinräumige Begradigung der Waldkante (Grst. 1068/1) geplant. Eine kleinräumige Anpassung der Auffüllungsgebietesabgrenzung erscheint nach derzeitiger Sicht - unter Berücksichtigung eines Windwurfstreifens und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben - als nicht ausgeschlossen.

1. Gebäudehauptachse bzw. Hauptförlrichtungen:
 - Östlich des Zufahrtsweges parallel zum Straßenverlauf
 - Westlich des Zufahrtsweges keine besondere Festlegung
2. Dachausführung und -neigung:
 - Steil geneigtes Satteldach, 43-48°
3. Dachdeckung:
 - kleinformatig unglasiert, rot bis rotbraun bzw. grau
4. Geschoße:
 - Auf Grund der umgebenden Struktur max. 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss
5. Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen:
 - Nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß (gegebenenfalls in terrasierter (abgestufter) Form), Aufschüttungen von Erdhügeln vor Terrassen sind verboten.
 - Östlich des Zufahrtsweges bis zu einer Niveauveränderung von max. 1,50m
 - Westlich des Zufahrtsweges bis zu einer Niveauveränderung von max. 1,00m

1. Gebäudehauptachse bzw. Hauptförlrichtungen:
 - Parallel zur Hangneigung
2. Dachausführung und -neigung:
 - Satteldach, 43-48°
3. Dachdeckung:
 - kleinformatig unglasiert, rot bis rotbraun
4. Geschoße:
 - Auf Grund der umgebenden Struktur max. 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss
5. Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen:
 - Nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß bis zu einer Niveauveränderung von max. 1,50m (gegebenenfalls in terrasierter (abgestufter) Form)
 - Aufschüttungen von Erdhügeln vor Terrassen sind verboten.

§10 Immissionsschutz – Geruch

- (1) Im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 1.0 wurden folgende Geruchsemittenten (*Nutztierhalter*) innerhalb bzw. im nahen Umfeld von Baulandausweisungen (*Baulandart* gem. §29 StROG 2010) dargestellt:
- (*Bekanntgabe und Berechnung durch die Gemeinde vom 25/01/2017*):
- Gem. StROG, §27(1) Nutztierhalter mit Geruchszahlen $G > 20$ (*und als ergänzende Information über $G > 10$*) mit Geruchsschwellenabstand (*weiterer Schutzbereich*) und Belästigungsbereich (*engerer Schutzbereich*),
 - Gem. StROG, §27(2) Nutztierhalter mit Geruchszahlen $G < 20$ ($G < 10$) als punktuelle Darstellung (*siehe auch Erläuterungsbericht*)
- (2) Bei Neuausweisungen von Wohnbau land im Umfeld von Betrieben, für die Geruchszahlen festgelegt wurden, ist sicher zu stellen, dass durch die Wohngebietausweisung und die daraus resultierenden Wohnbaulichkeiten keine Verschlechterung für Inhaber von Bewilligungen mit Geruchsemisionen herbei geführt wird (*Schutz vor heranrückender Bebauung*).⁴

§11 Baulandzonierung

- (1) Im Bebauungsplanzonierungsplan sind folgende Baulandzonen ersichtlich gemacht.
- a.) Bebauungsplan – die Erstellung eines Bebauungsplanes ist zusätzlich zu anderen, unter §6 im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan angeführten Aufschließungserfordernissen zu erfüllen.
 - b.) Darstellung von Bereichen mit rechtswirksamen Bebauungsplänen
 - 01 "Fritz" KG St. Stefan
 - 02 "Messner-Raiba" KG St. Stefan
 - 03 "Hiden-Steinreib" KG Steinreib
 - 04 "Niedergrail" KG Steinreib
 - 05 "Vita Vinea" KG Lemsitz
 - 06 "Schiffmann" KG St. Stefan
 - 07 "Kleinercher" KG Gundersdorf
 - 08 "Gundersdorf" KG Gundersorf

⁴ Erläuternde Auszüge aus dem StROG 2010 idgF. LGBI. 61/2017:

Gem. StROG 2010, §27(5)1 dürfen im Belästigungsbereich, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde, Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes.“

Gem. StROG 2010, §27(5)2 dürfen innerhalb des Geruchsschwellenabstandes folgende Baugebiete nicht neu ausgewiesen werden: reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, Erholungsgebiete, Ferienwohngebiete, Kurgebiete.

- (2) Die Aufhebung von Aufschließungsgebieten und Festlegung dieser Flächen als vollwertiges Bauland hat, nach Erfüllung der unter §6 festgelegten Aufschließungsmängel, mittels Gemeinderatsbeschluss zu erfolgen.

§12 Rechtswirksamkeit:

Nach Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch die Stmk. LR beginnt seine Rechtswirksamkeit mit ersten, der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag (=15. Tag). Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung treten die Flächenwidmungspläne Greisdorf 4.0, Gundersdorf 4.0 und St. Stefan ob Stainz 4.0 (*Teilgemeinden vor mit 01/01/2015 erfolgter Fusionierung zur Gemeinde St. Stefan ob Stainz*) außer Kraft.

Beilagen

Planbeilagen im genormten Blattschnittssystem (DIN-A3)
gem. Schreiben der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13 (14/08/2015 | GZ.:ABT13-)

- SOS 01 / 2017 / RO 1.0 Flächenwidmungsplan (*getrennte Beilage*)
- SOS 02 / 2017 / RO 1.0 Bebauungsplanzonierungsplan
- SOS 05 / 2017 / RO 1.0 Darstellung nicht parzellenscharfer Baulandabgrenzungen

Bebauungsplanzonierungsplan

FLÄCHENWIDMUNGSPLANREVISION 1.0

Gemeinde St. Stefan ob Stainz

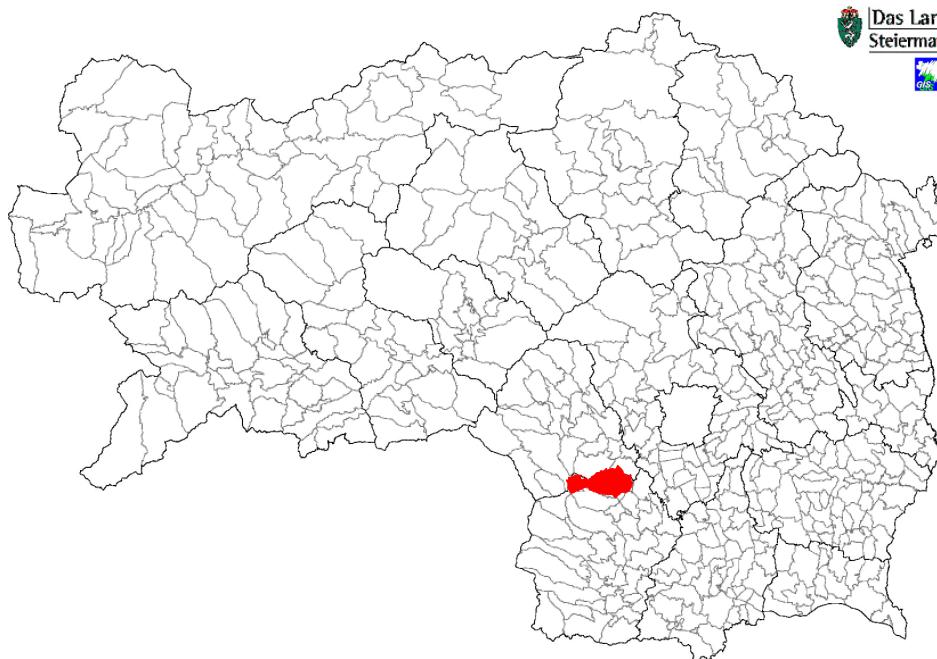


Gemeinde Nr.: 60348

Plan Nr.: SOS 02/2017/RO 1.0

Endbeschluss

Bebauungsplanzonierungsplan



LEGENDE:

	Baulandausweisungen (StROG 2010, §§29-30)		B1 Bebauungsplan erforderlich
	Sondernutzungen im Freiland (StROG 2010 §33)		B02-01r Bebauungsplan Bestand
	Landesstraßen Bundesstraßen		02 Nummerierung des Bebauungsplanes
	Verkehrsflächen der Gemeinde Fließender Verkehr		-01 Nummer der Änderung
	Wald		r rechtswirksam
	Öffentliche Gewässer		a anpassungsbedürftig



0 50 100 200 300 400 Meter

Plangrundlage:
DKM vom 08/09/2015 (Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung GZ.: ABT17-2187/2015-644)
Sonstige Nachträge lt. Bekanntgabe der Gemeinde bis zum 10/05/2017.

Maßstab 1:10.000

FLÄCHENWIDMUNGSPLANREVISION 1.0

Gemeinde St. Stefan ob Stainz

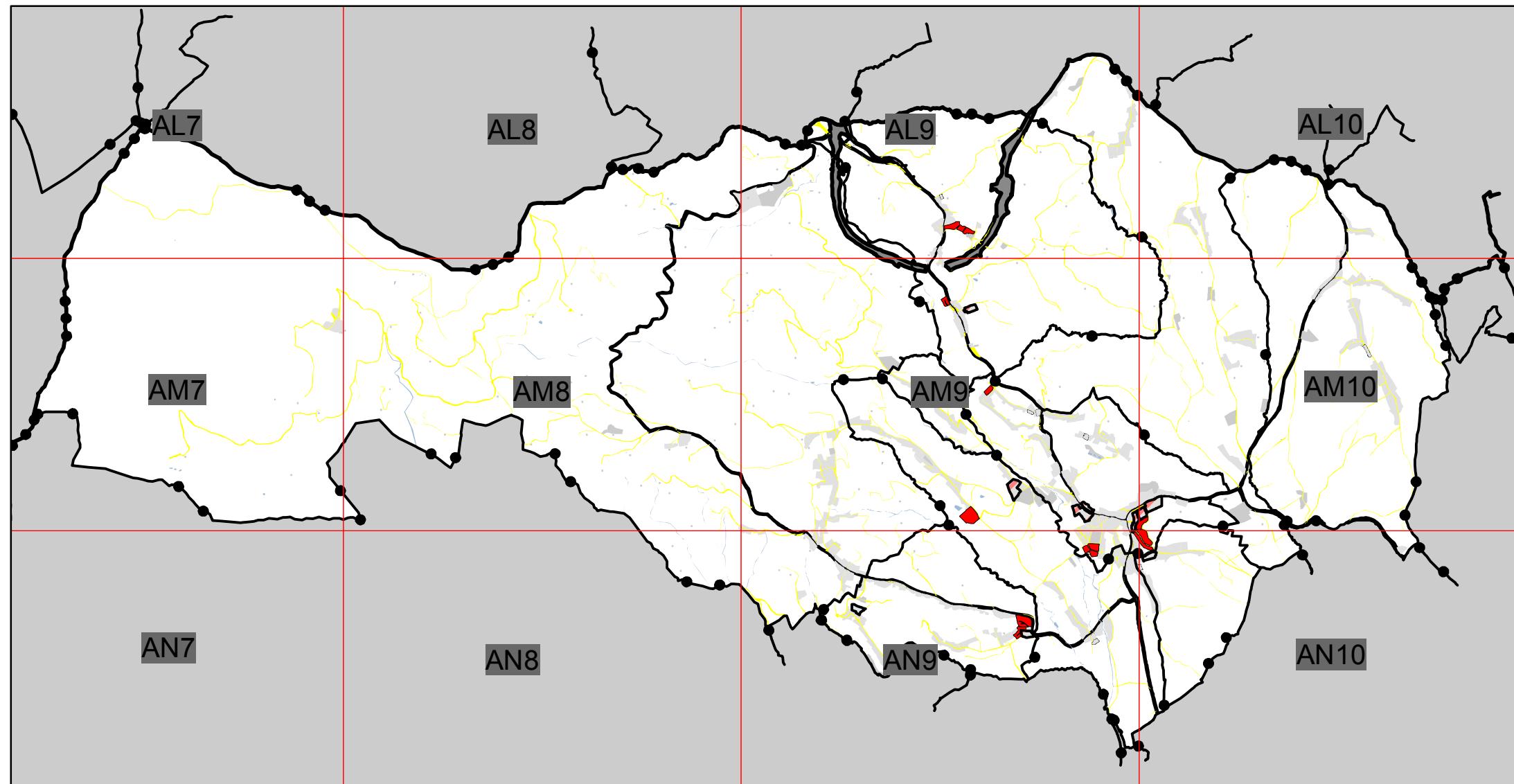


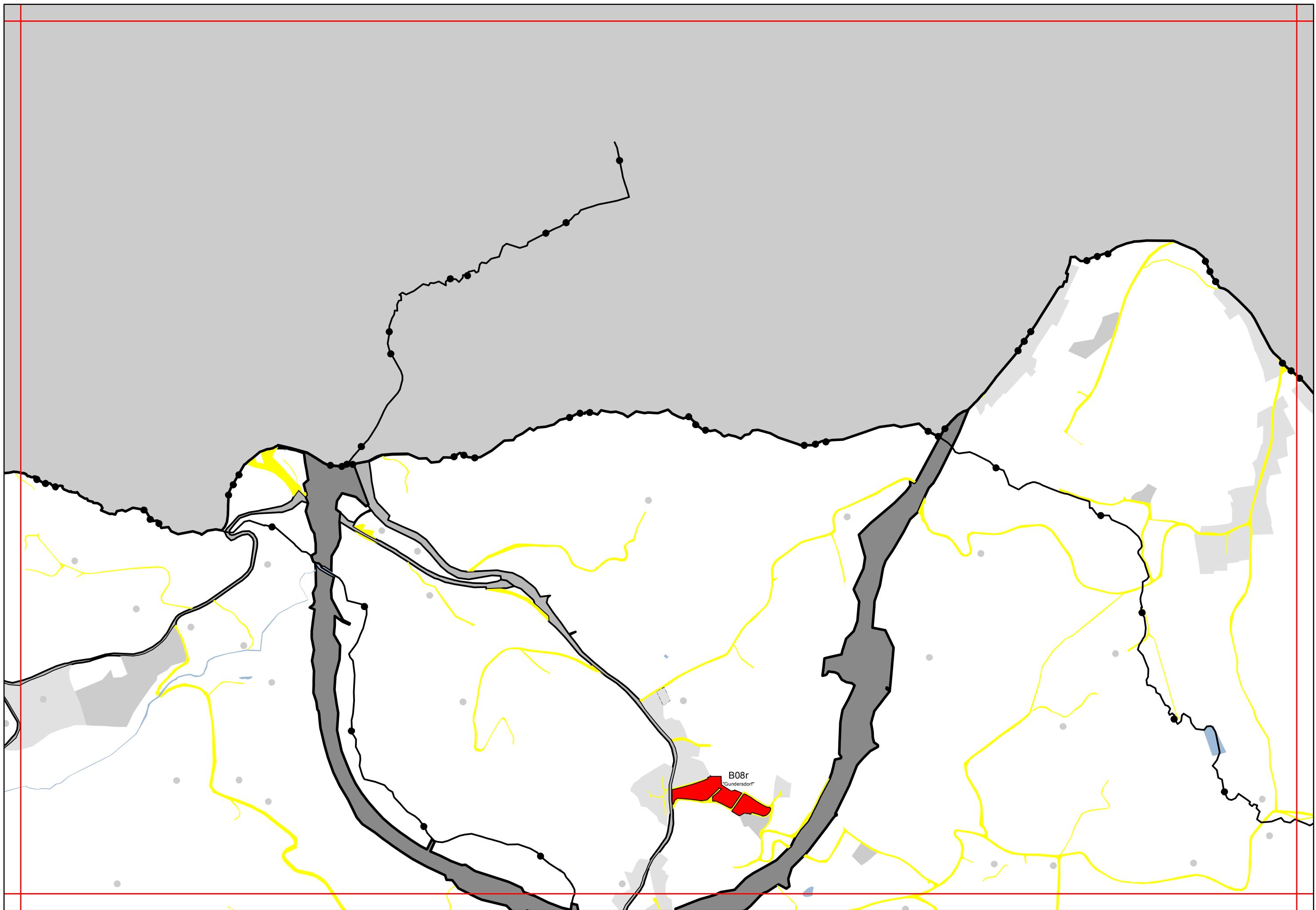
Gemeinde Nr.: 60348

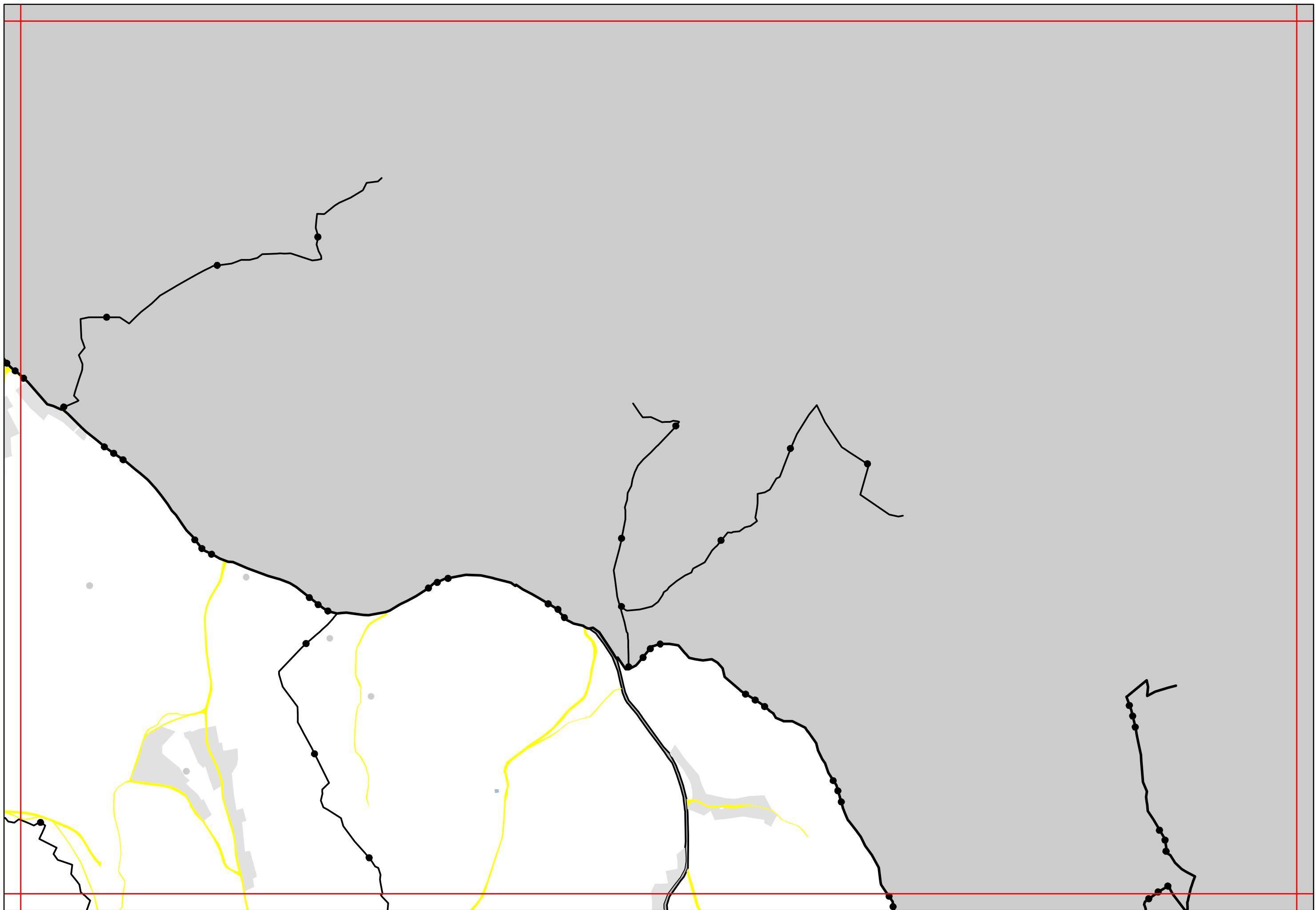
Plan Nr.: SOS 02/2017/RO 1.0

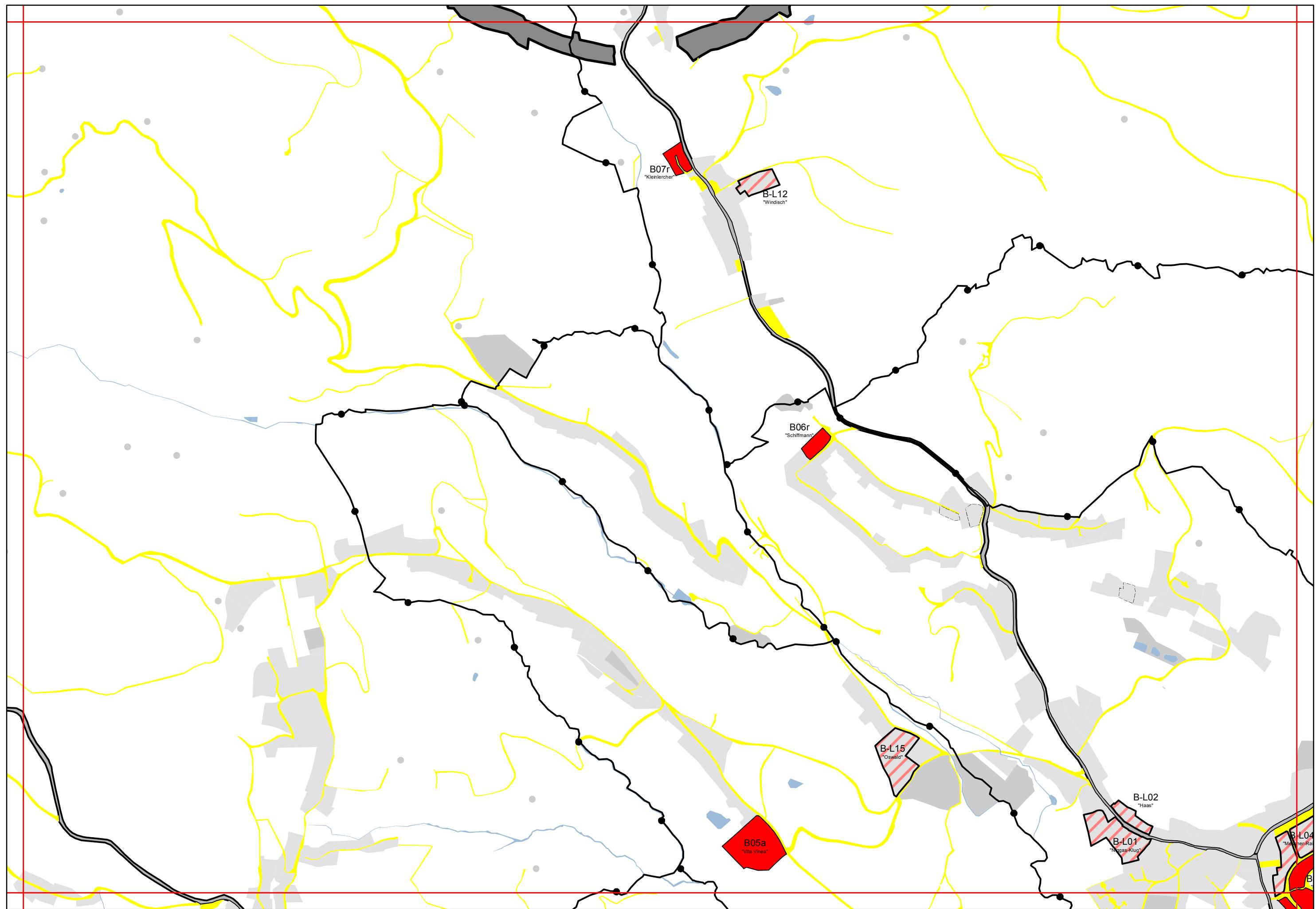
Endbeschluss

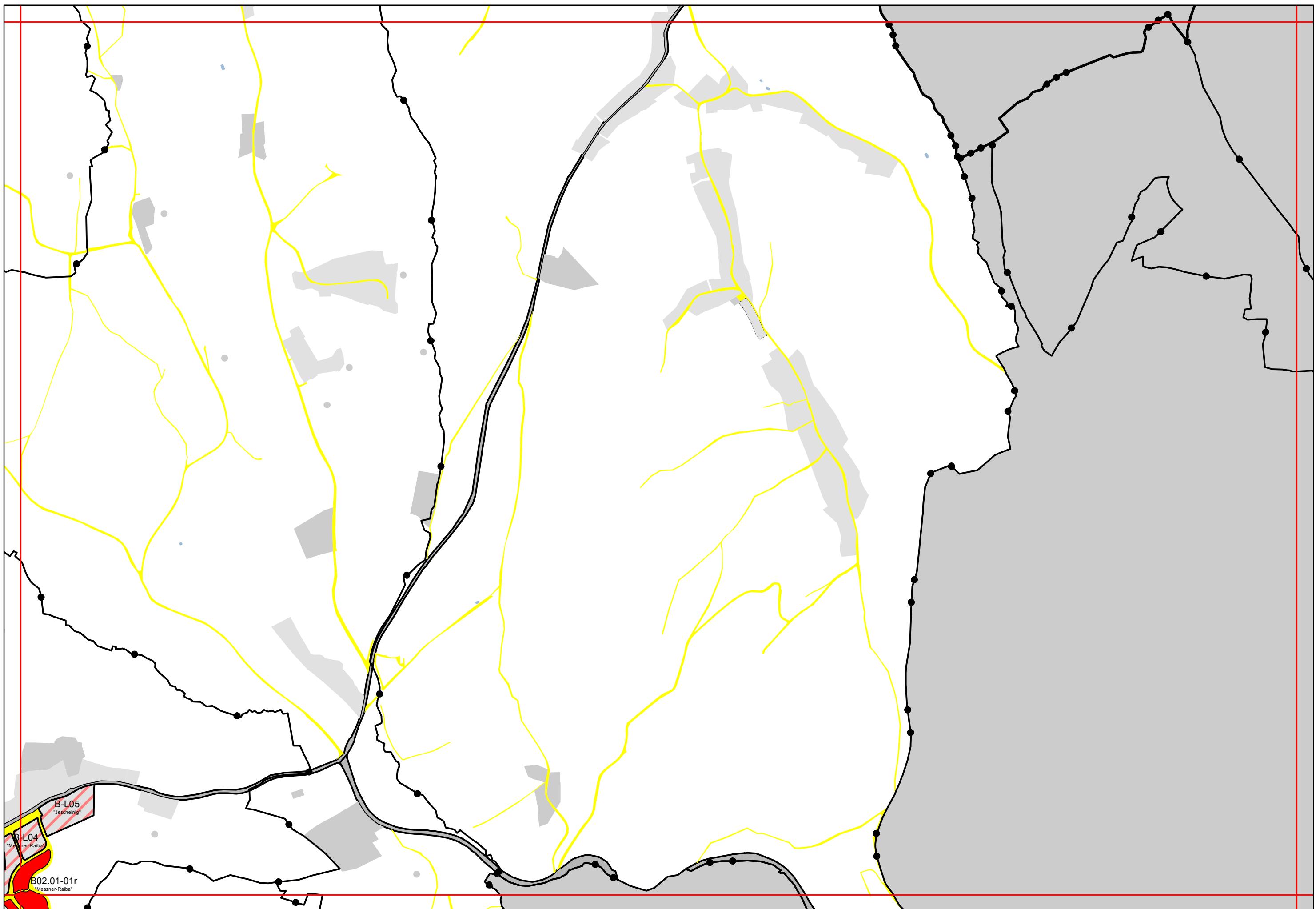
BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN

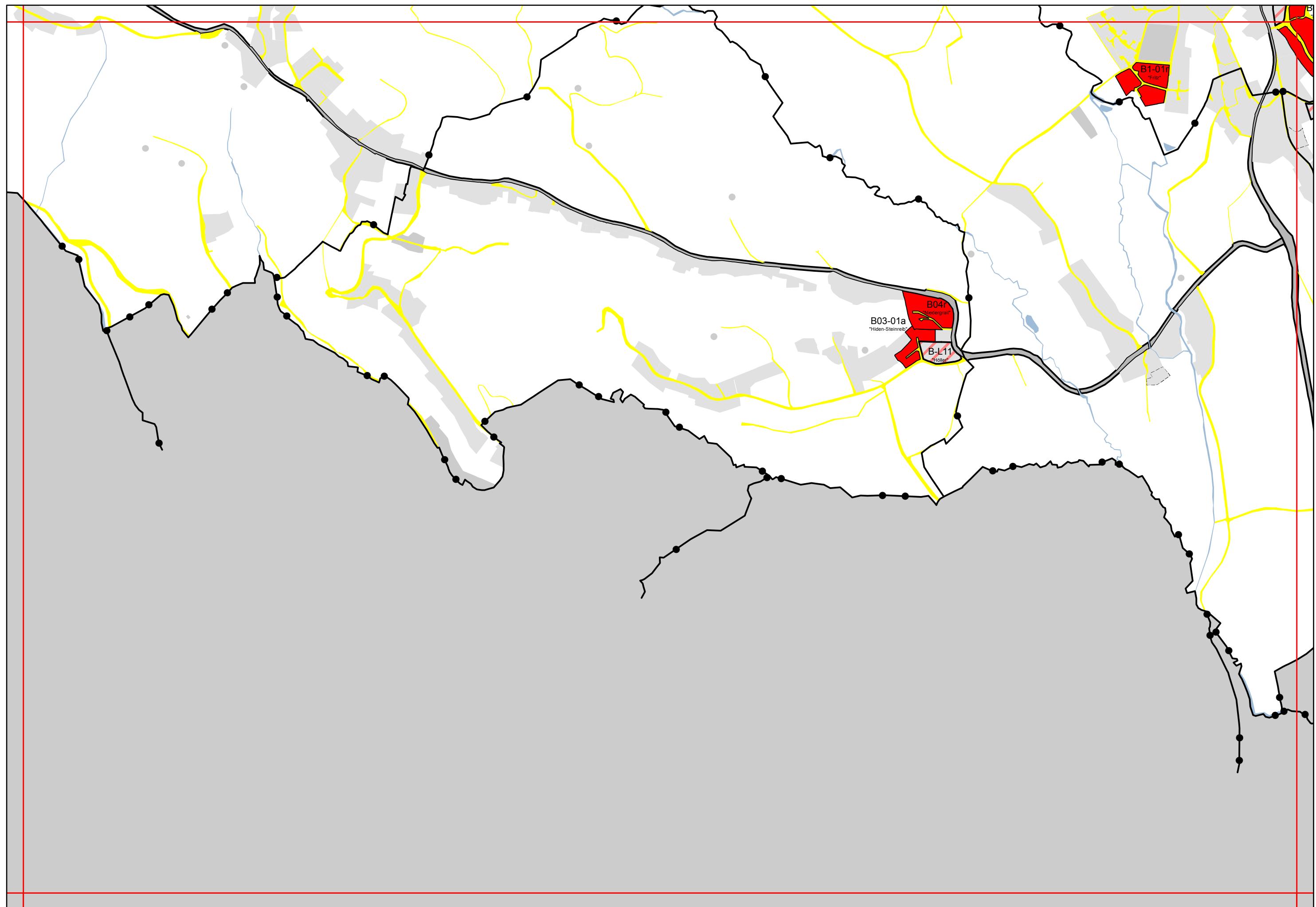


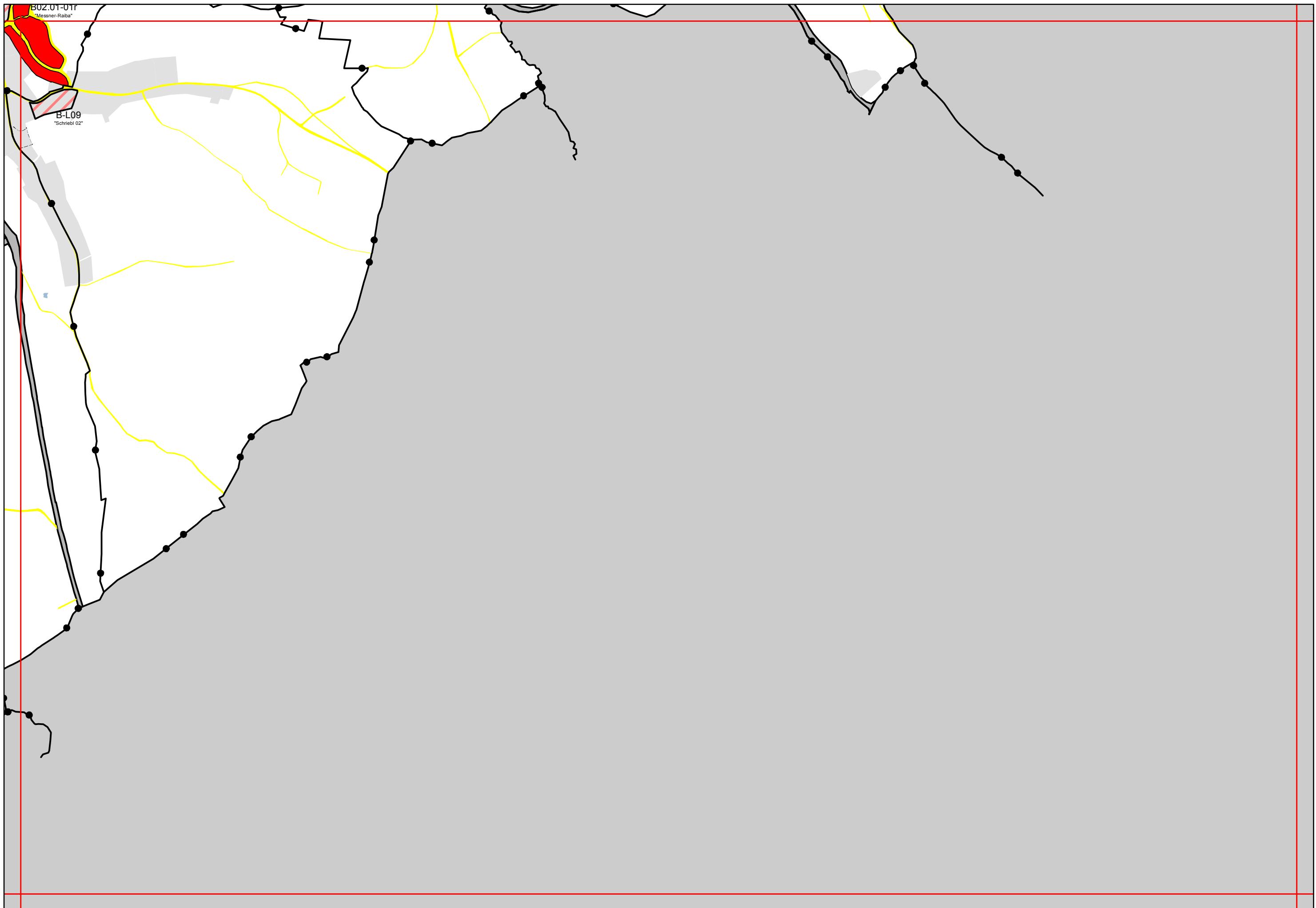












Darstellung nicht parzellenscharfer Baulandabgrenzungen

FLÄCHENWIDMUNGSPLANREVISION 1.0

Gemeinde St. Stefan ob Stainz



Gemeinde Nr.: 60348

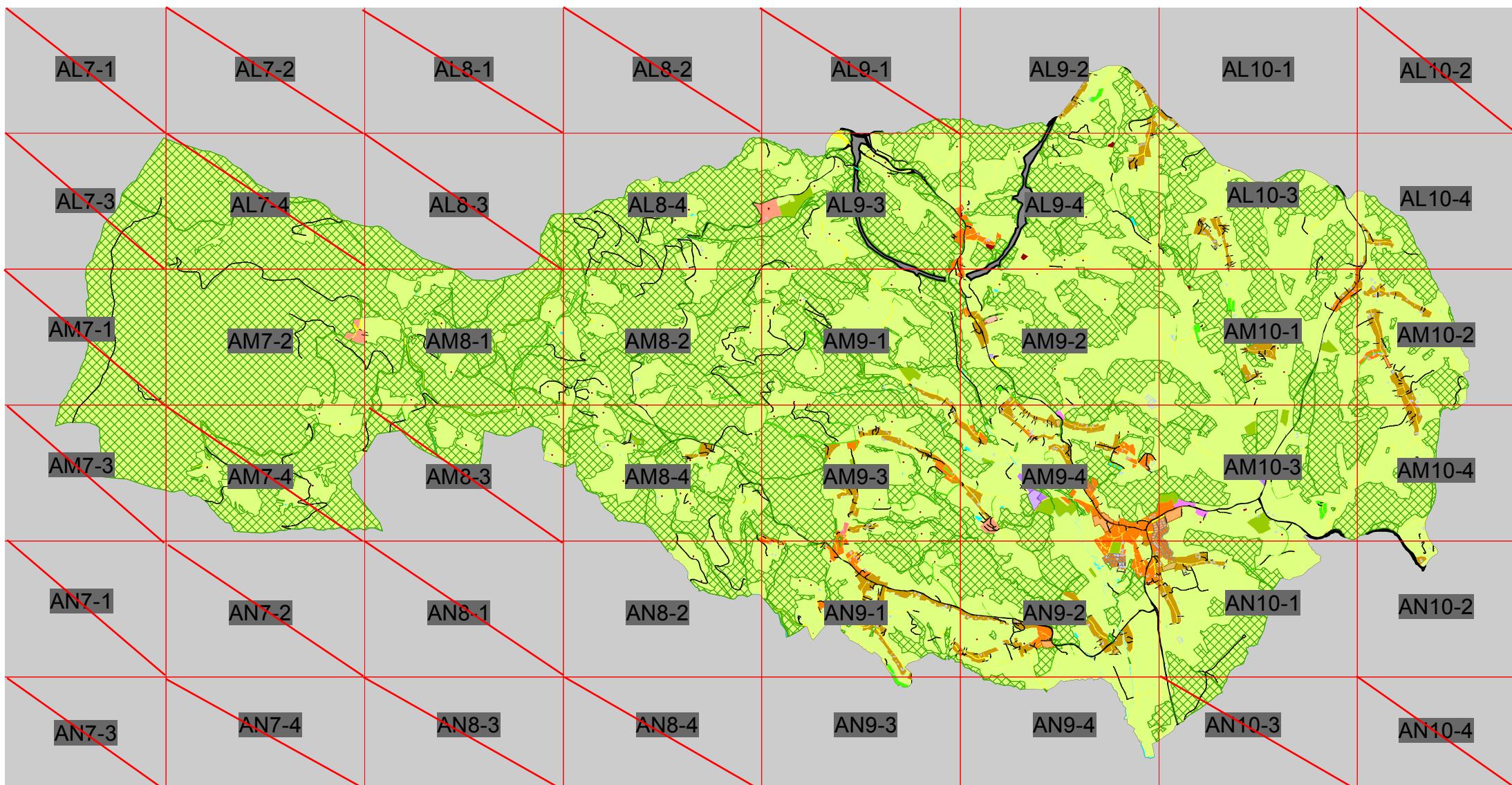
Plan Nr.: SOS 05/2017/RO 1.0

Endbeschluss

Baulandabgrenzungen

Darstellung von Baulandabgrenzungen ohne eindeutige Zuordnung
(Grundgrenzen, Nutzungsgrenzen, sonstige Grenzen lt. DKM)

Plangrundlage:
DKM vom 08/09/2015 (Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung
GZ.: ABT17-2187/2015-644)
Sonstige Nachträge lt. Bekanntgabe der Gemeinde bis zum 10/05/2017.



LEGENDE:

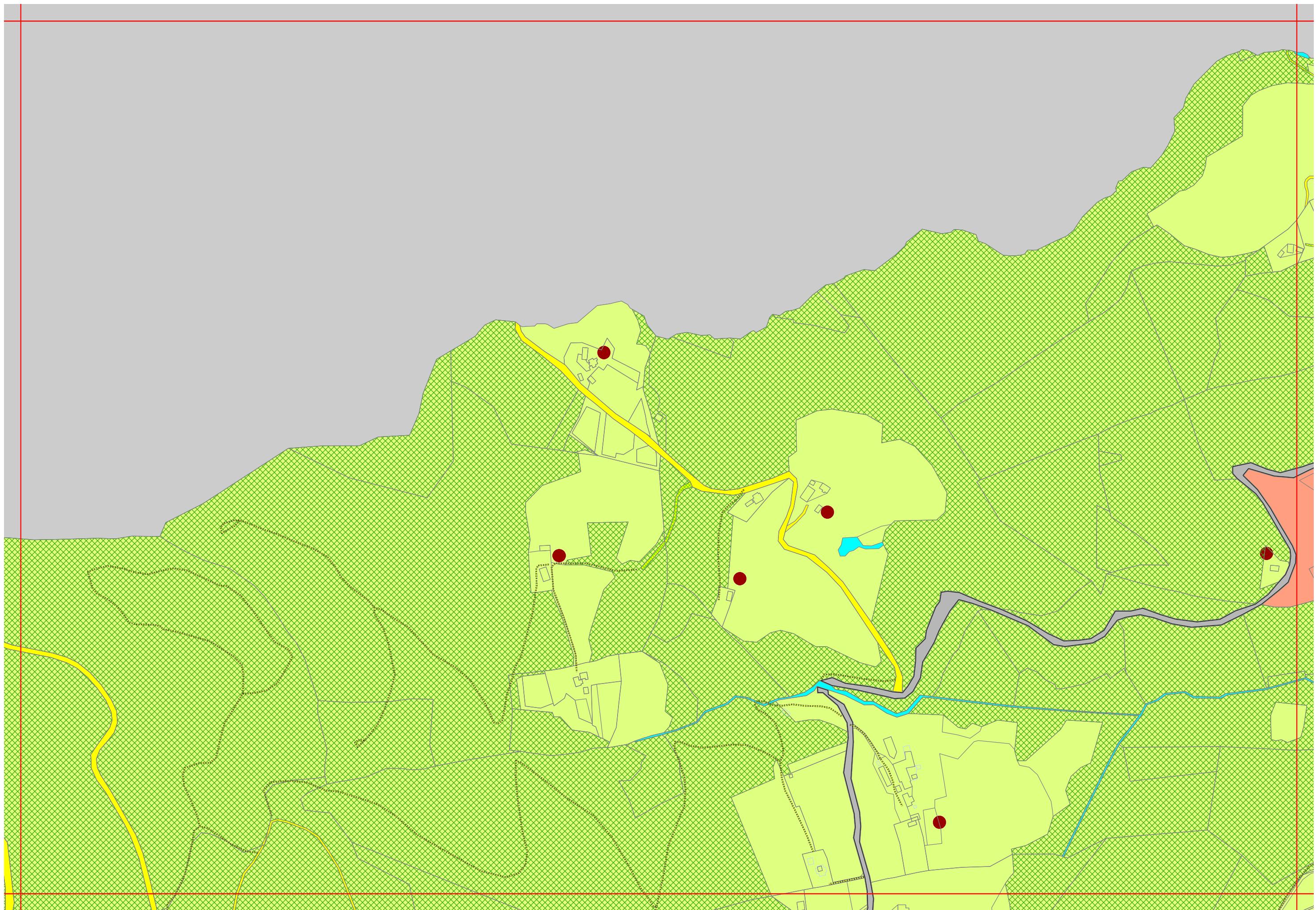
Ausweisungen der Revision 1.0

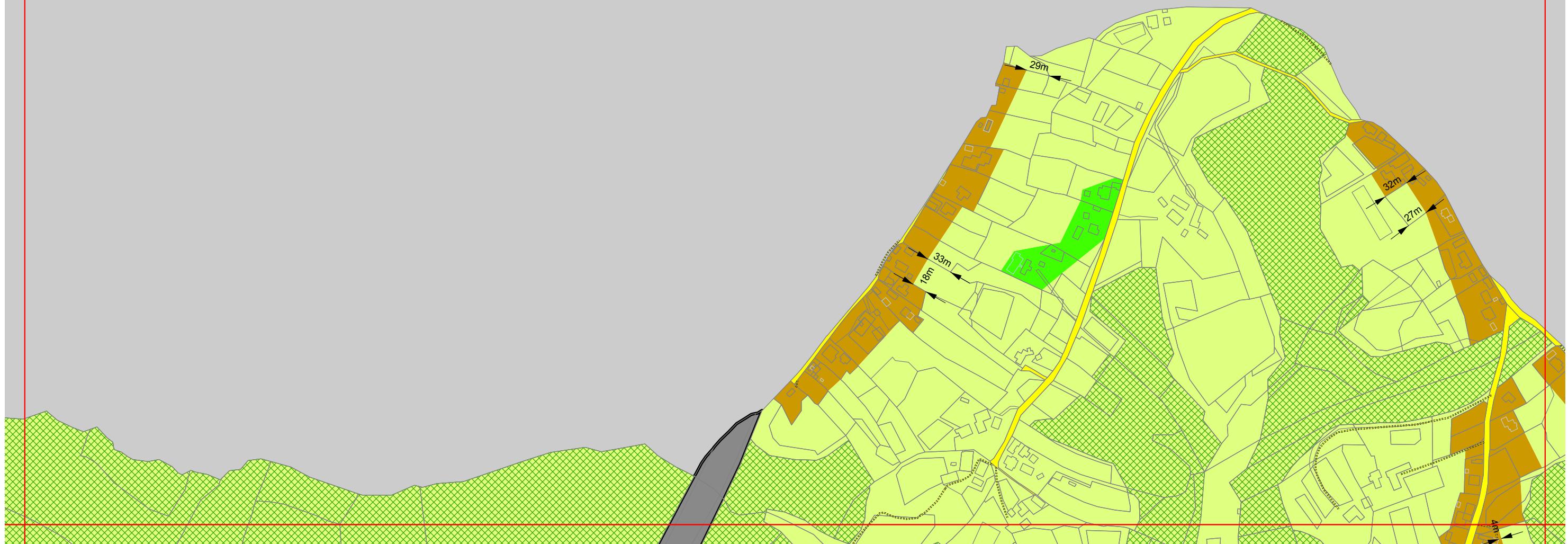
WA	Allgemeine Wohngebiete
KG	Kerngebiete
GG	Gewerbegebiete
I1	Industrie und Gewerbegebiete1
DO	Dorfgebiete
EH	Erholungsgebiete
FW	Ferienwohngebiete
(1a)	Allgemeine Wohngebiete Aufschließungszone
	Sondernutzung im Freiland (Sport, Erholung etc..)
	Sondernutzung im Freiland (Auffüllungsgebiet)
	Sondernutzung im Freiland (asz, aba, gaf etc..)

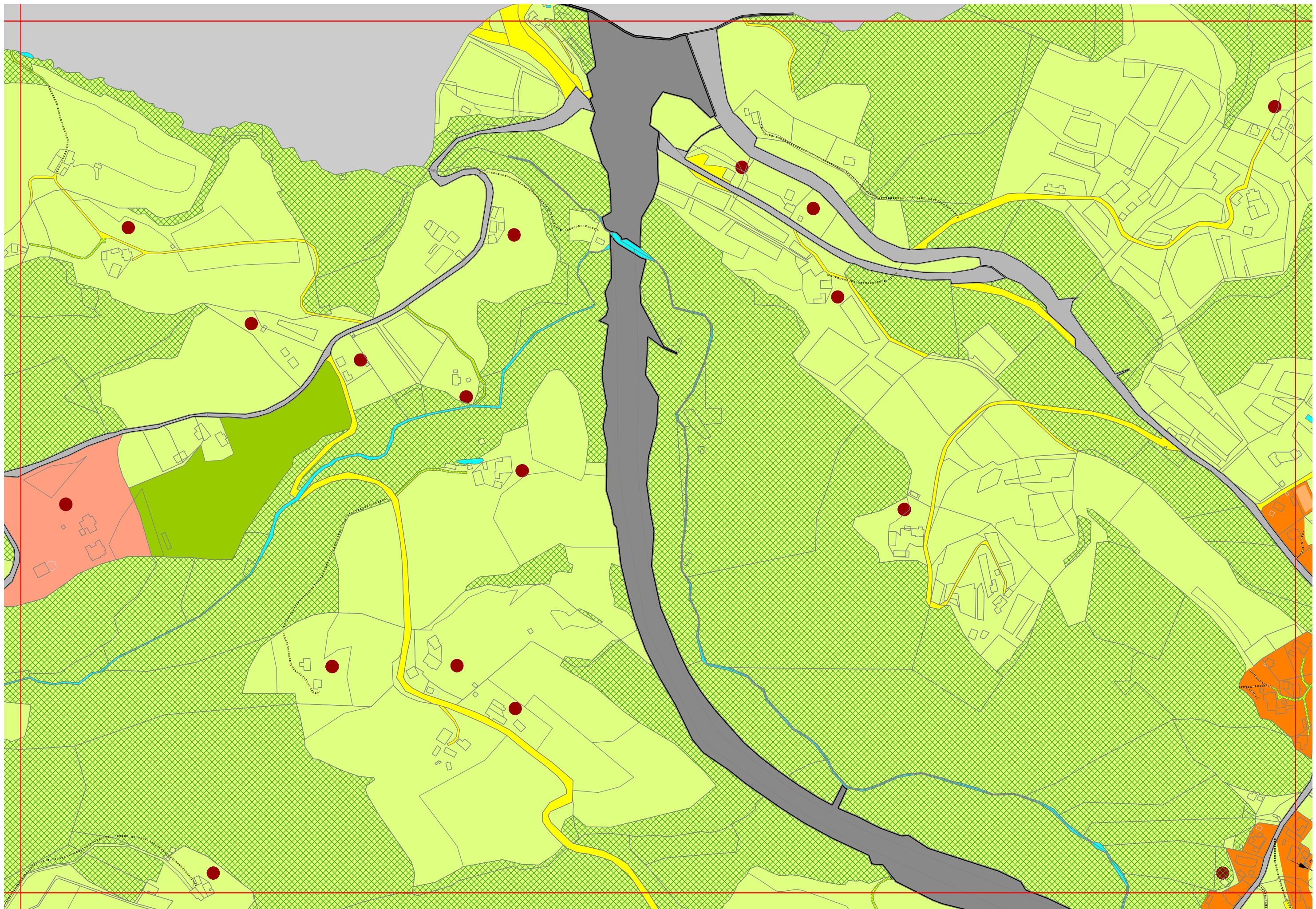
Sonstige Orientierungshilfen der Revision 1.0

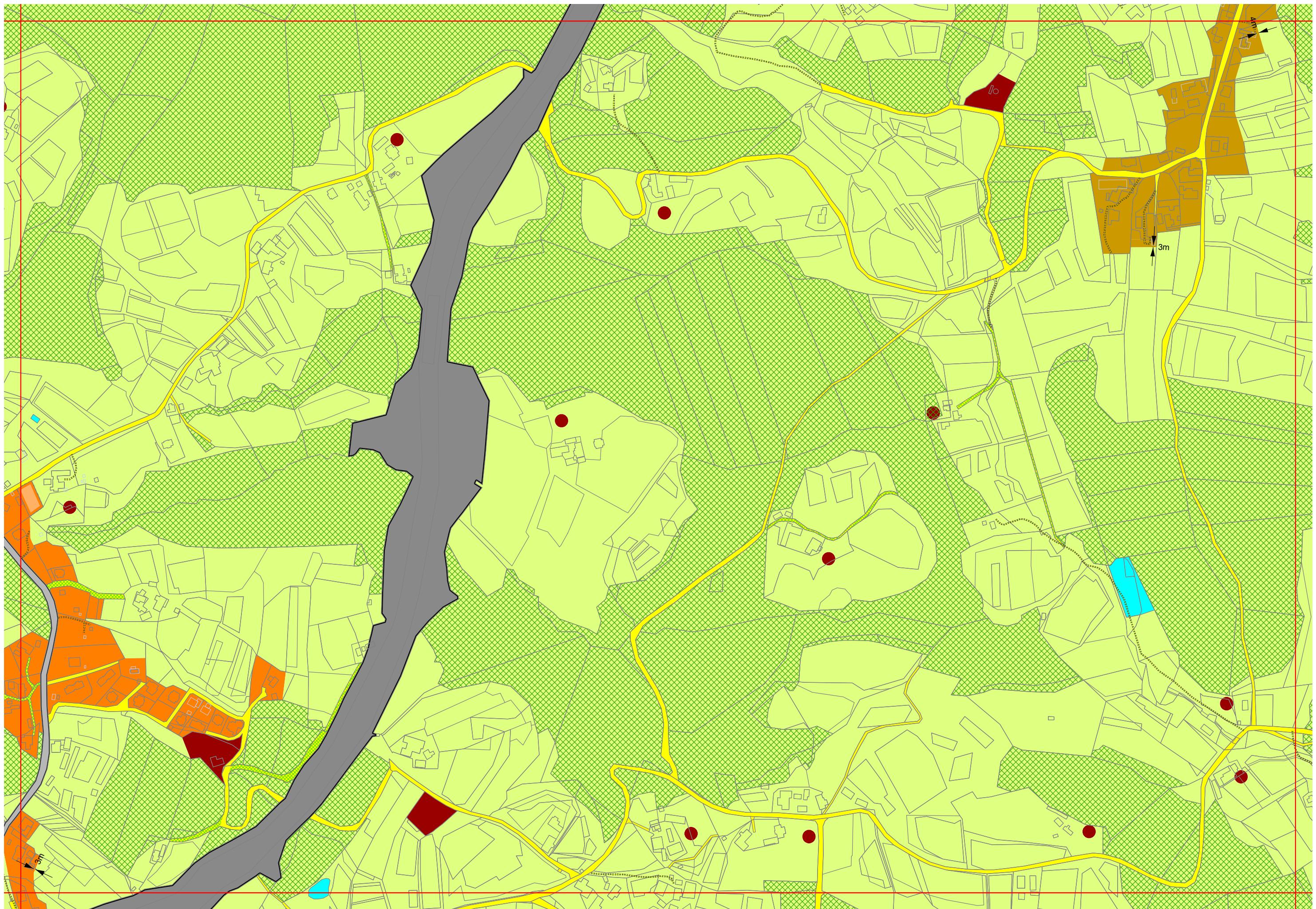
L-104	Landesstraßen, Bundesstraßen
	Verkehrsflächen der Gemeinde Fließender Verkehr
	Wald
	Öffentliche Gewässer



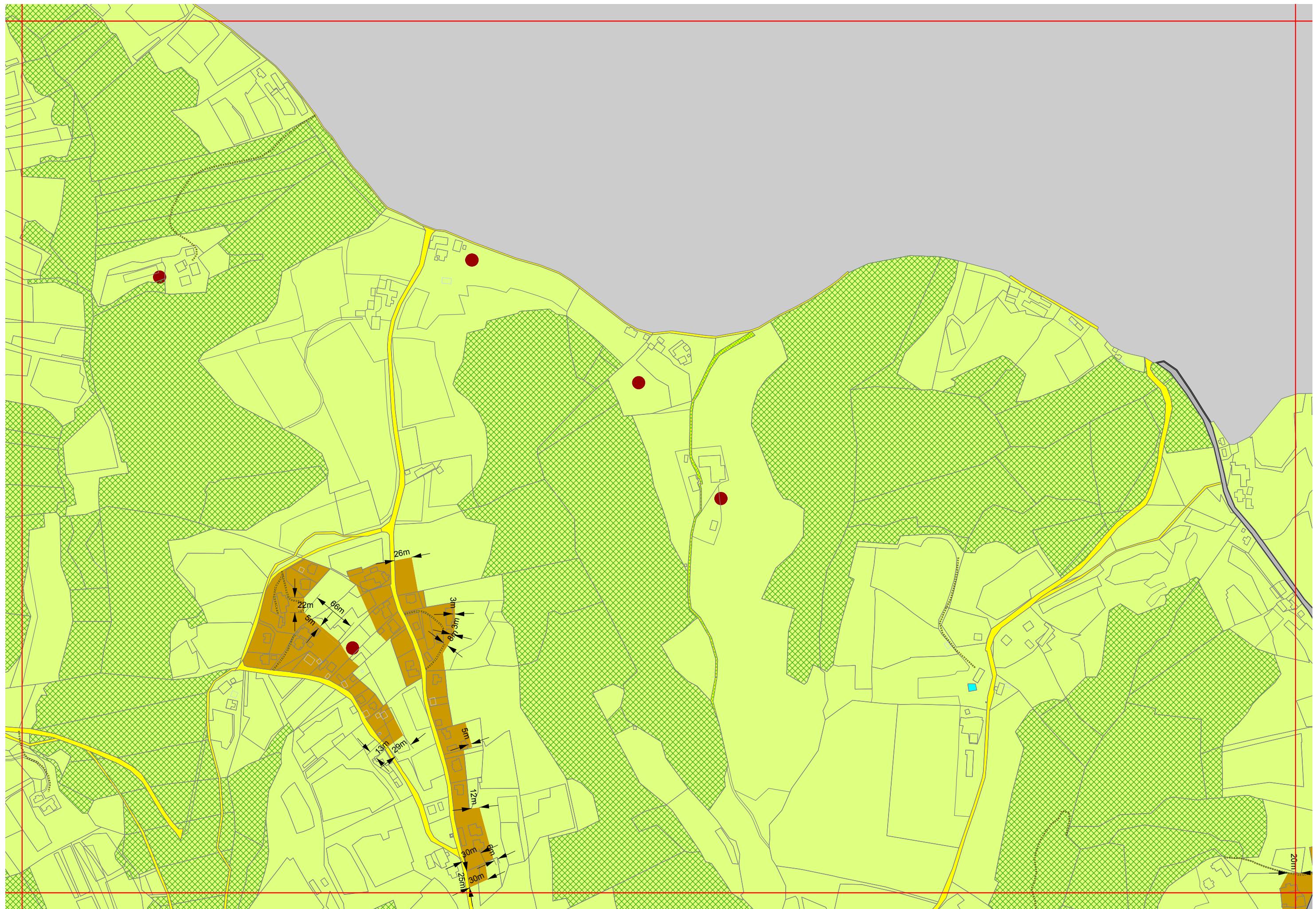


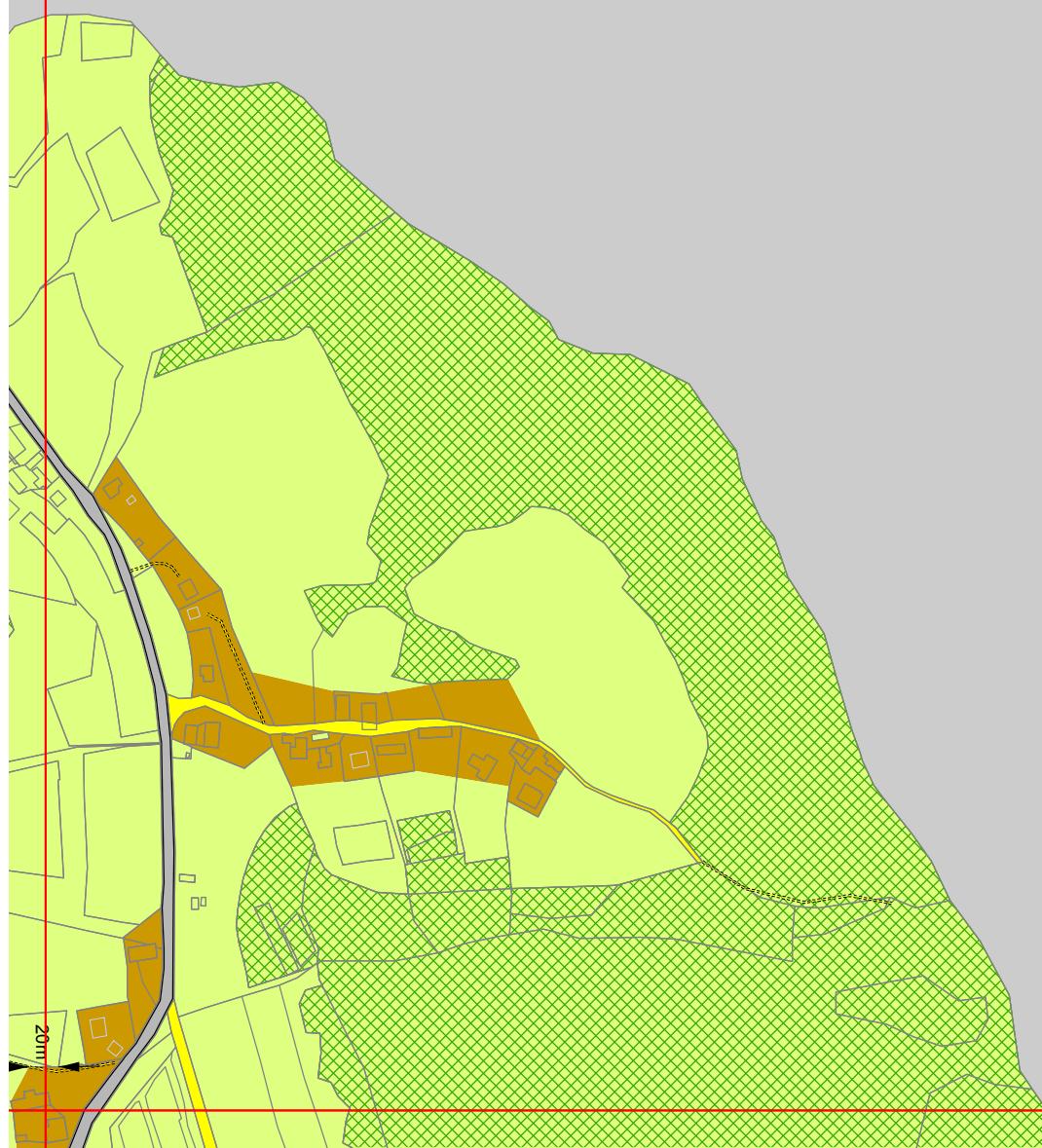


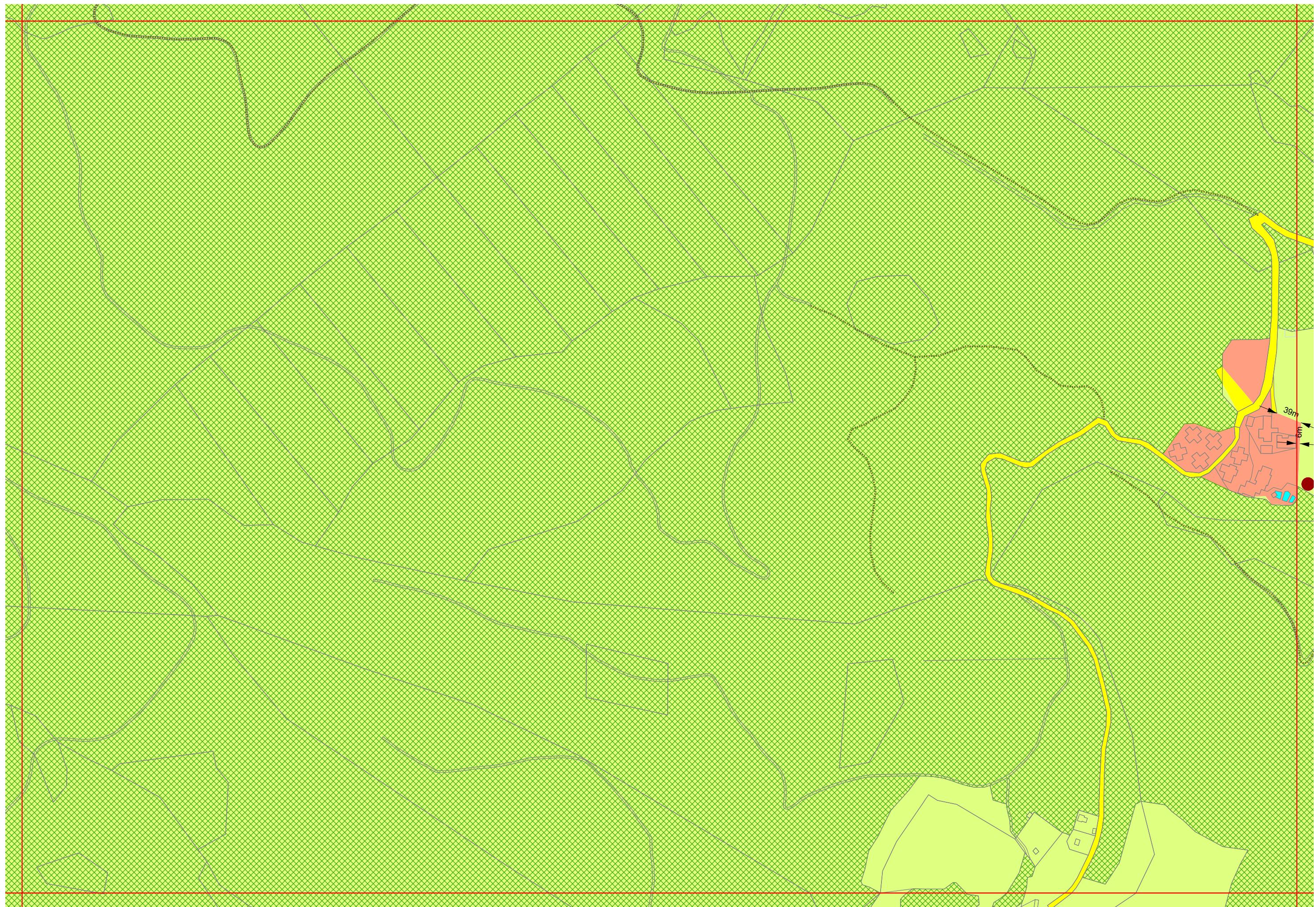


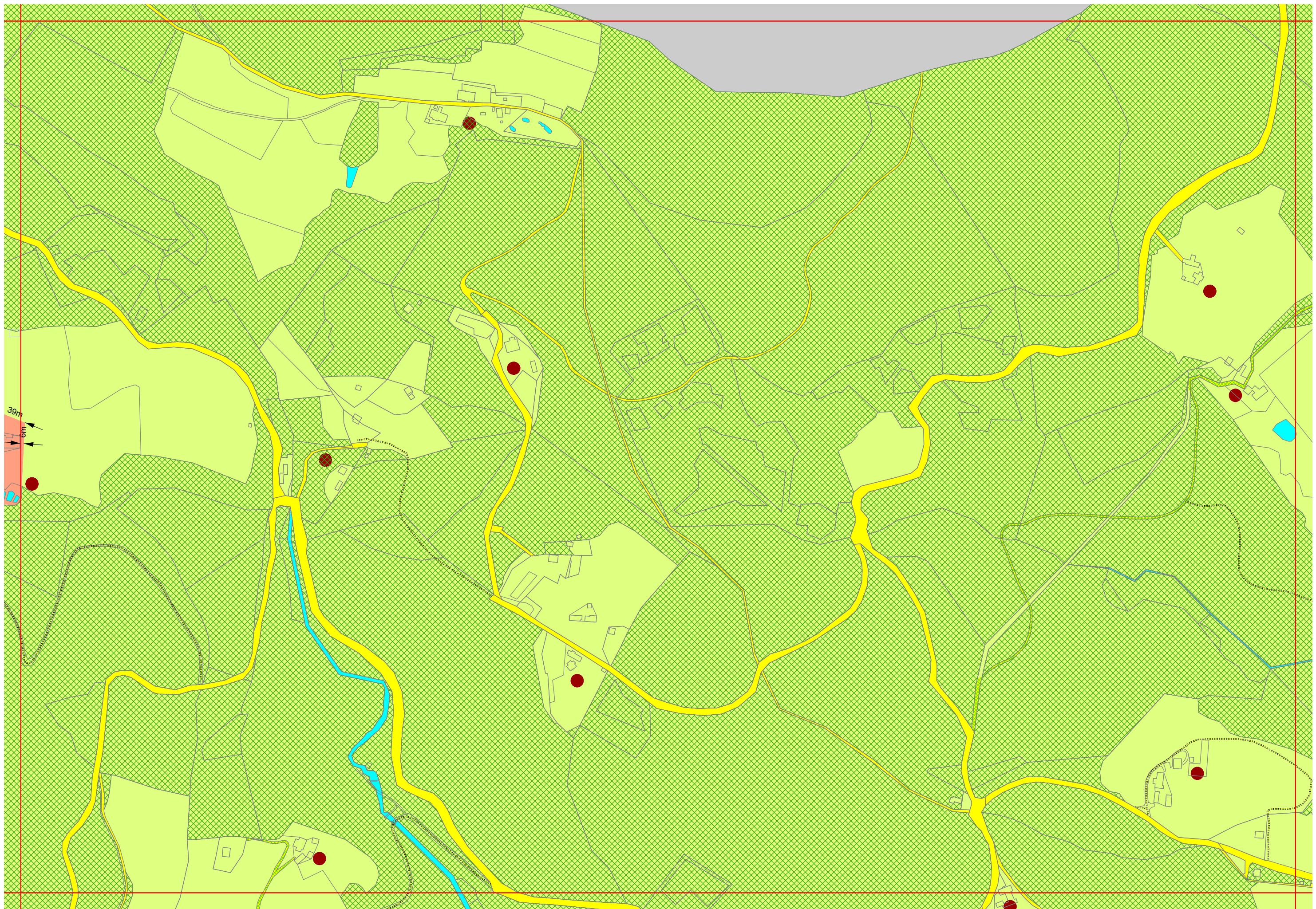


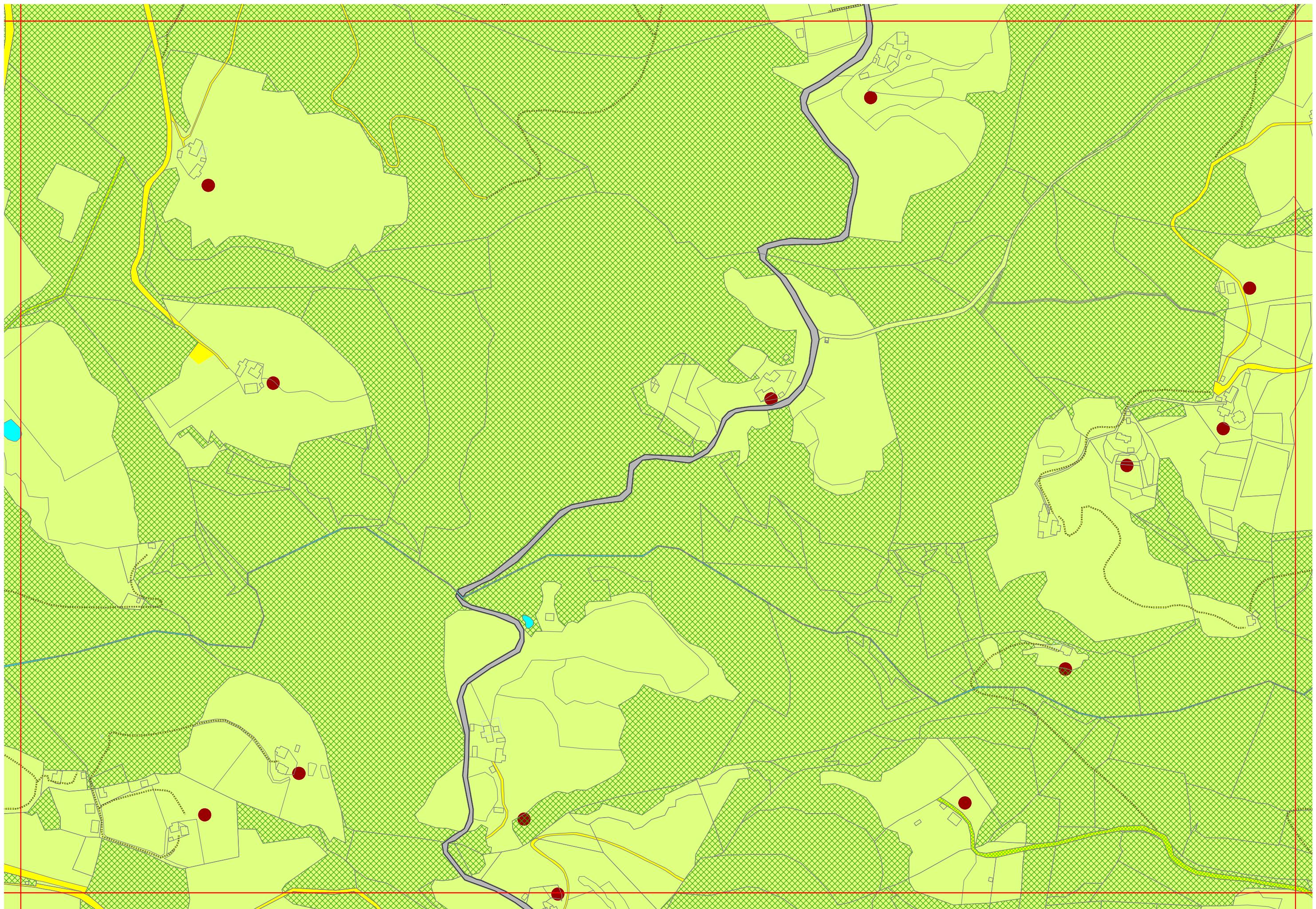


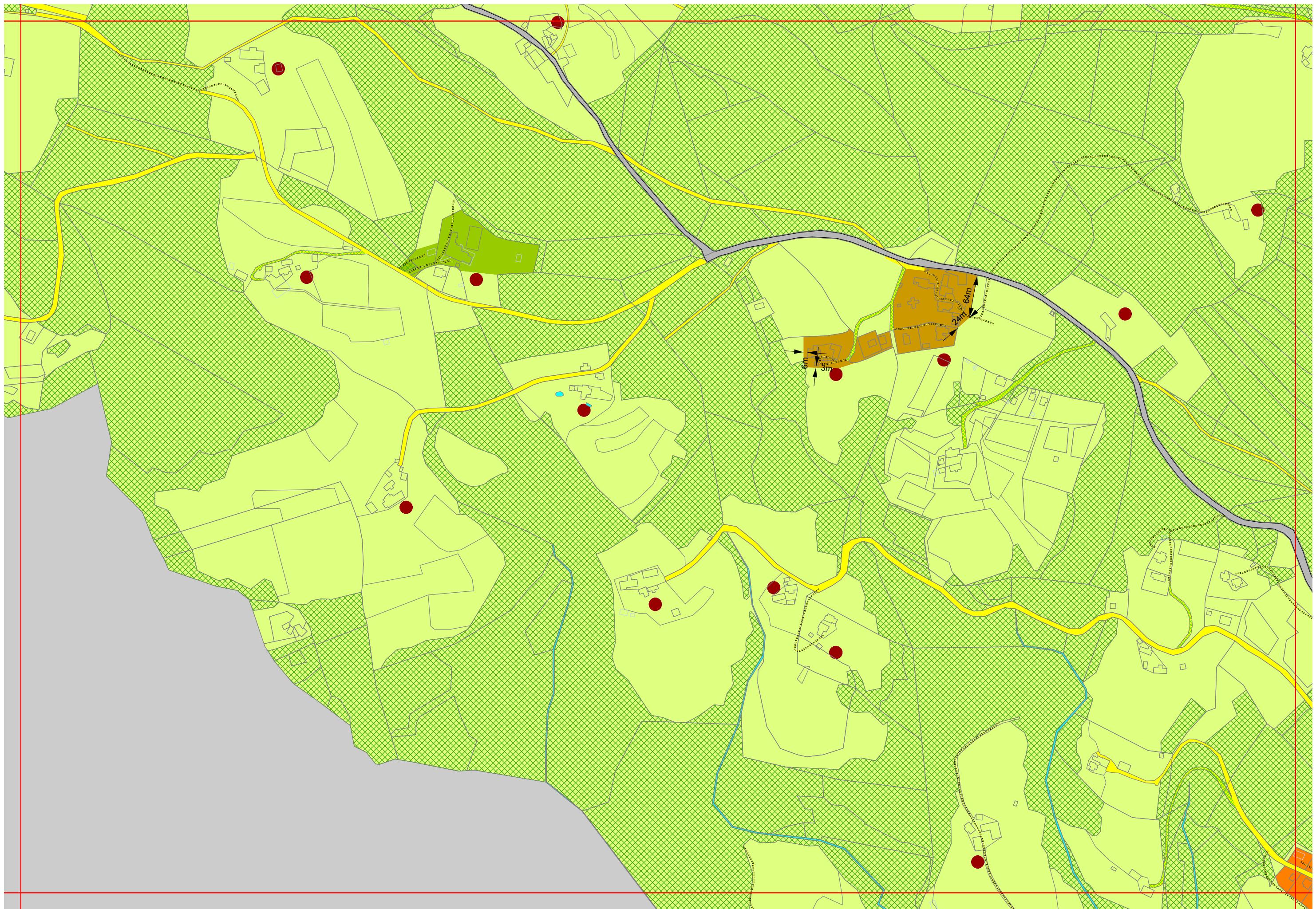


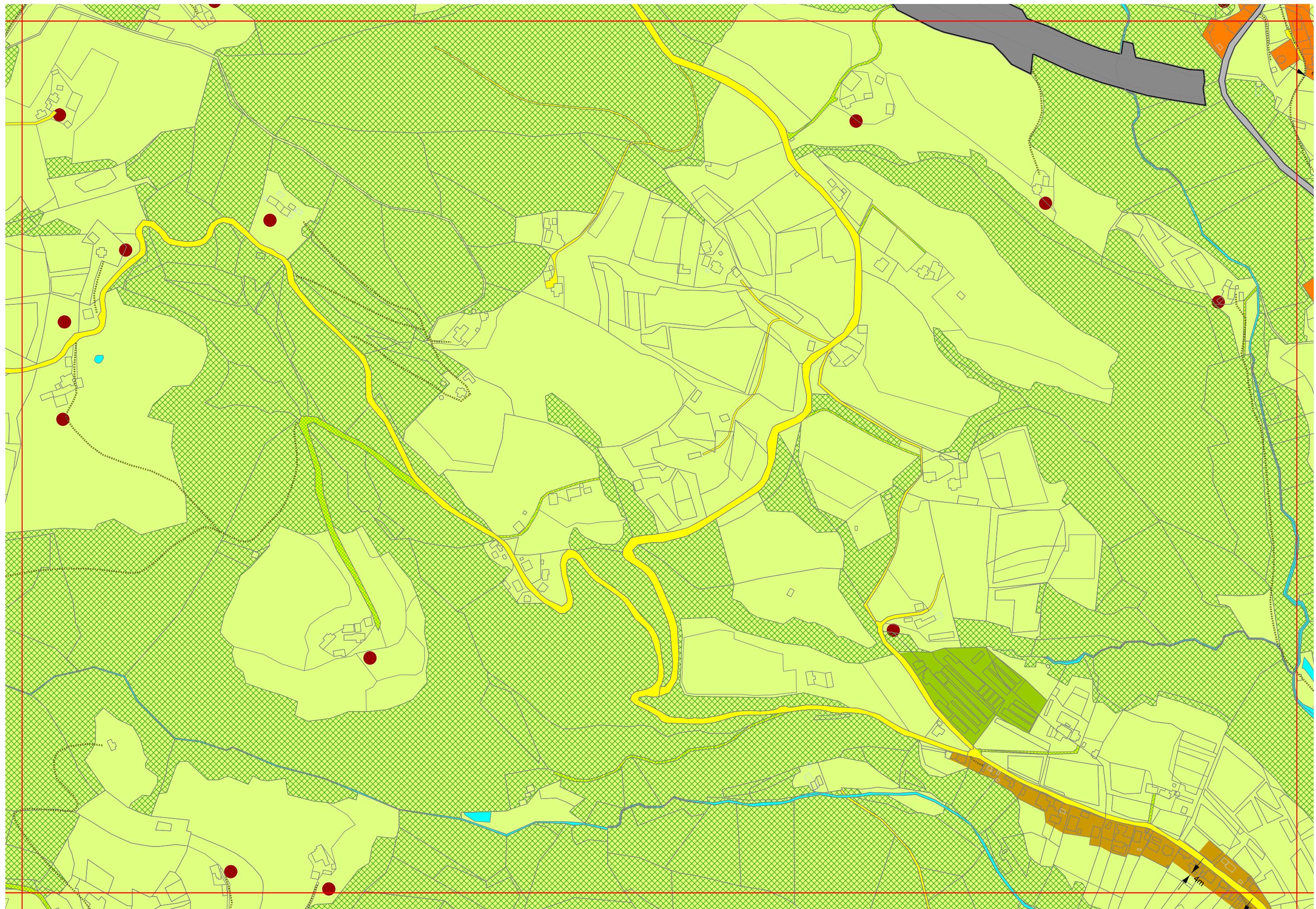


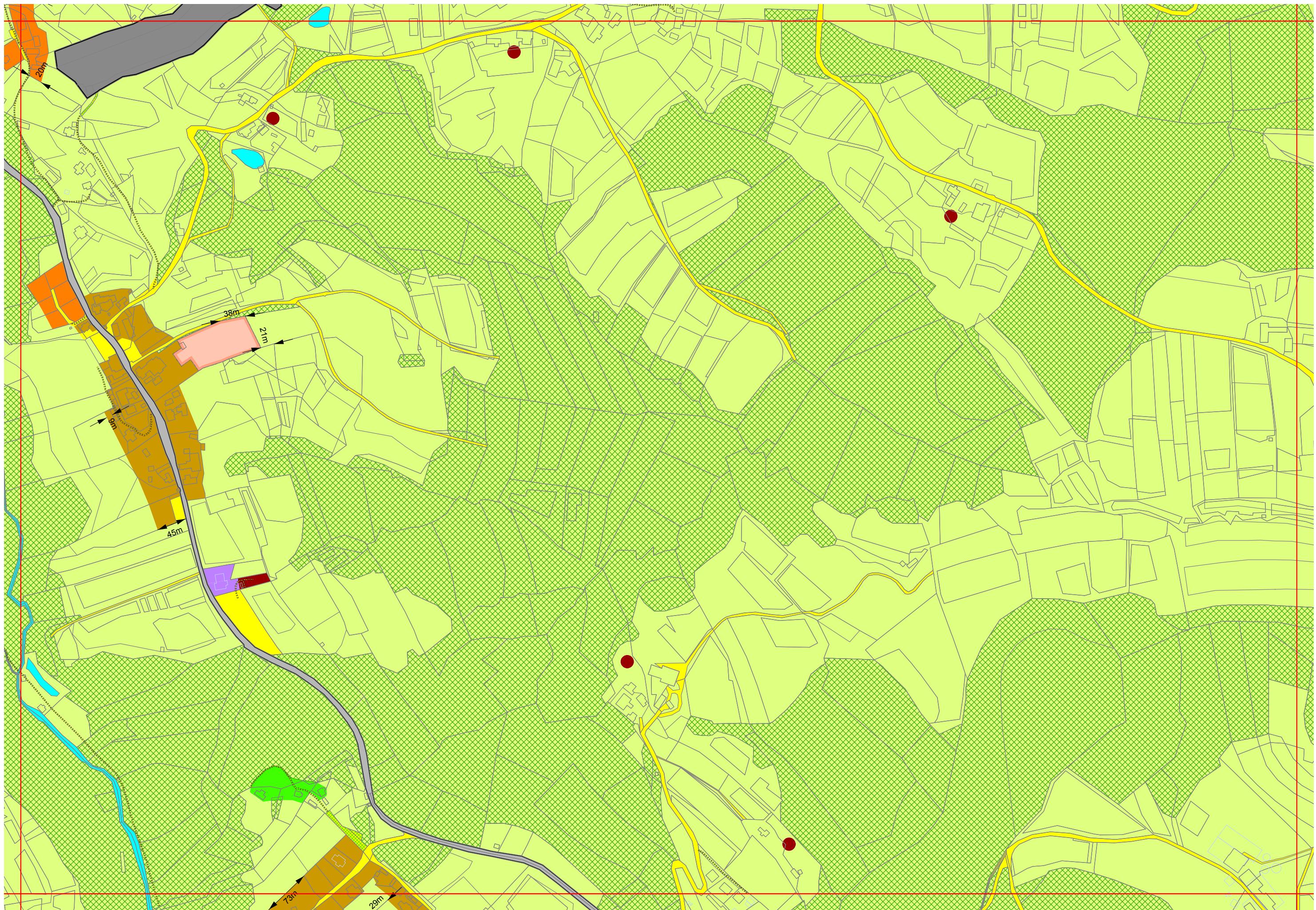


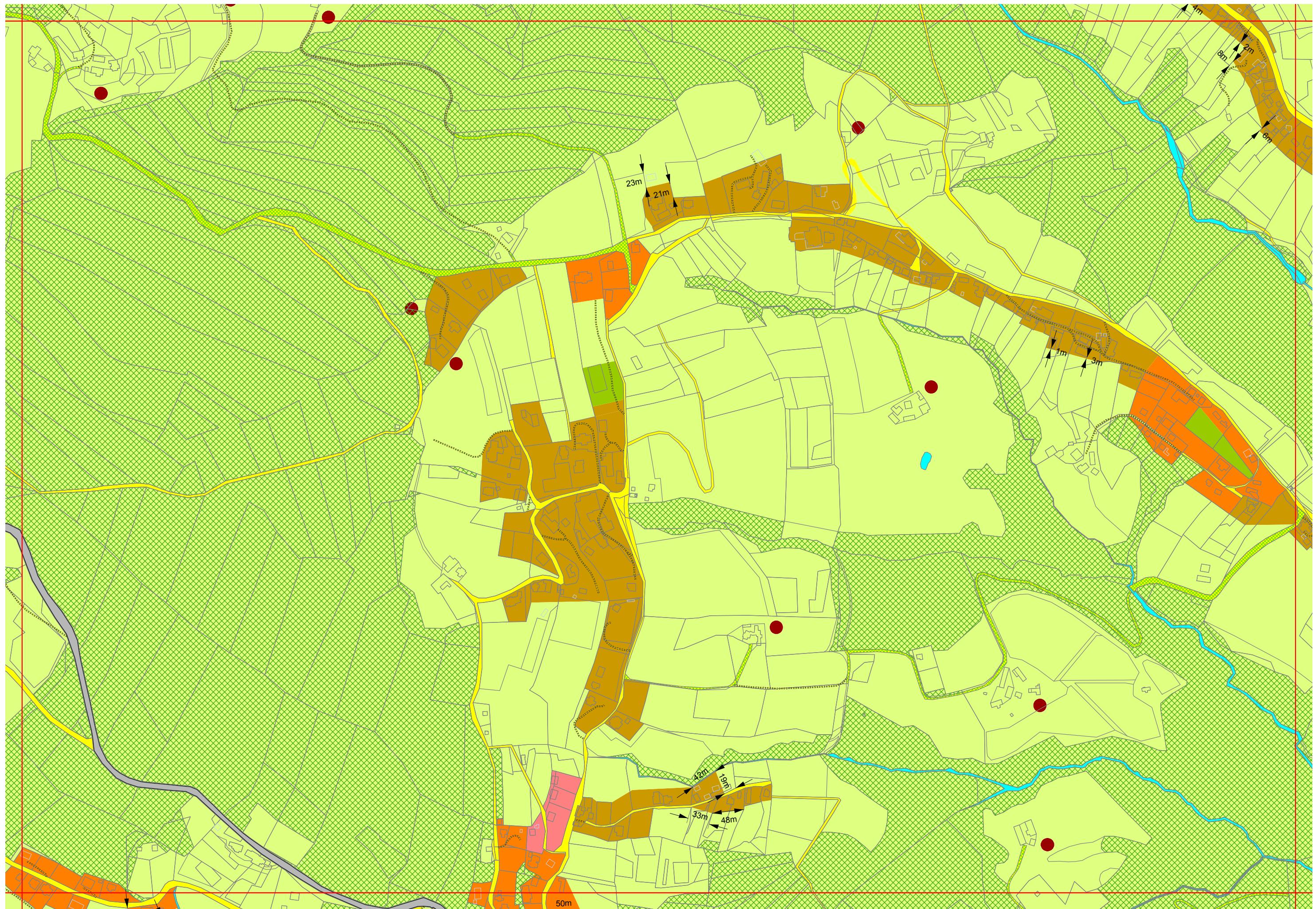


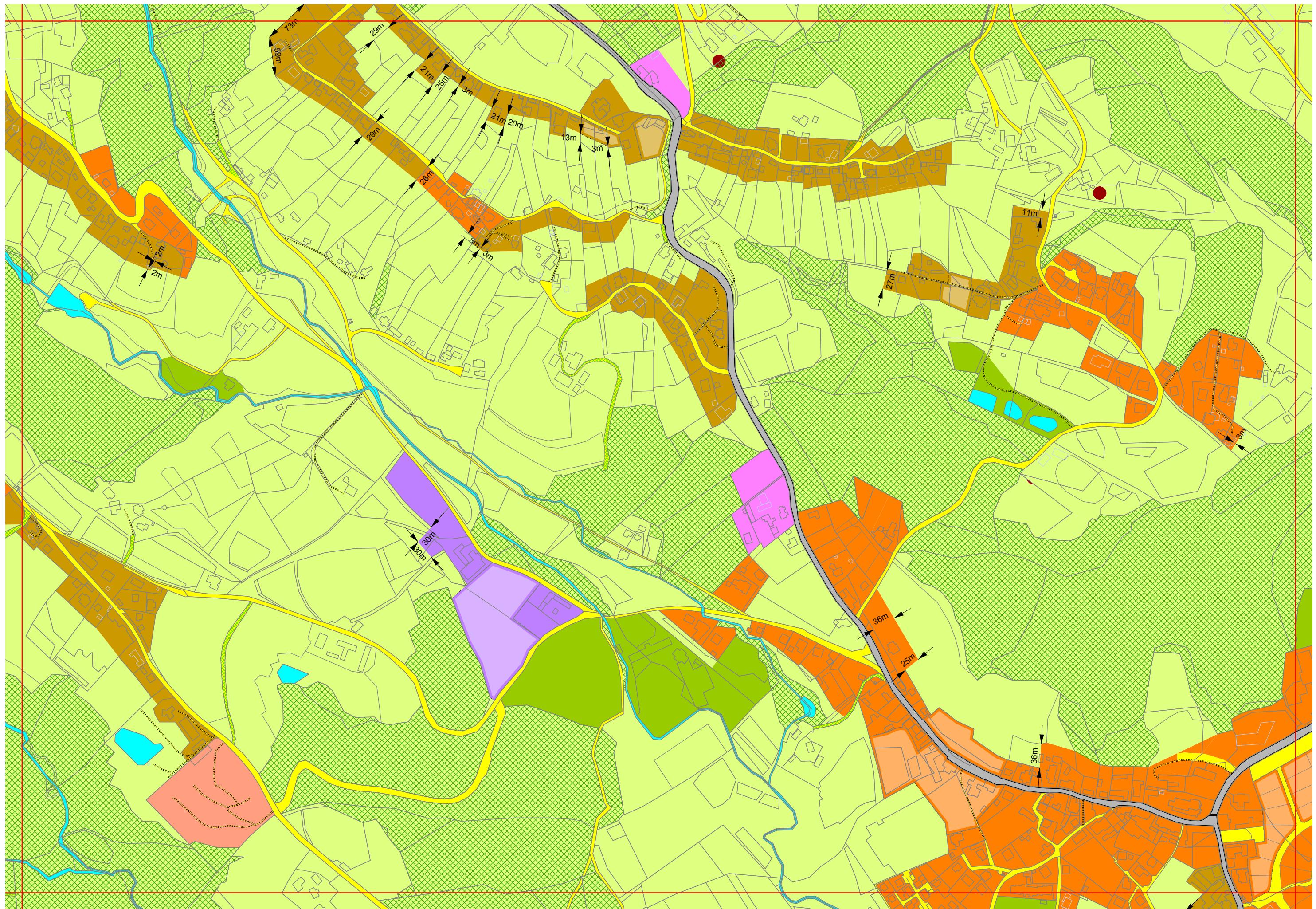


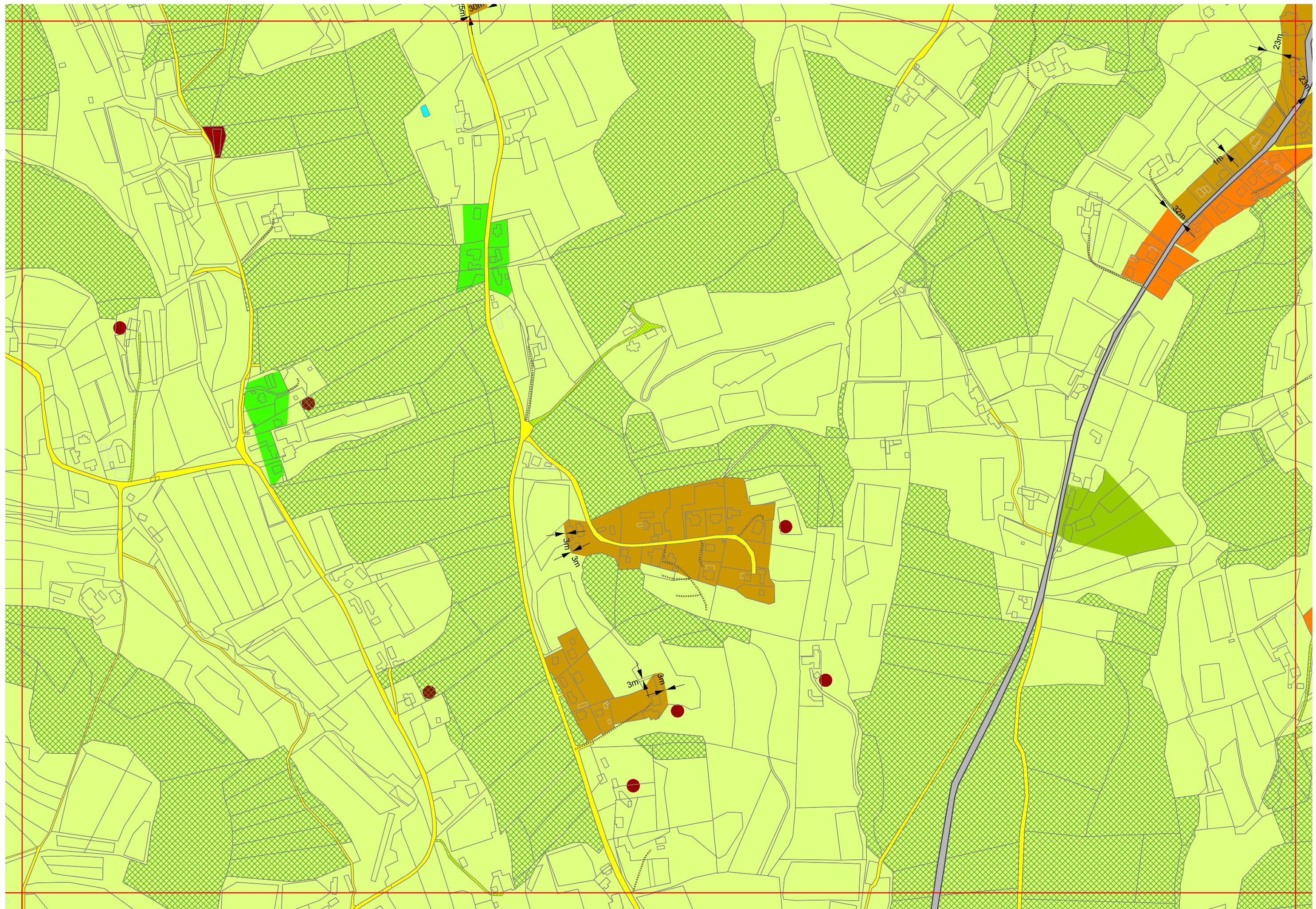


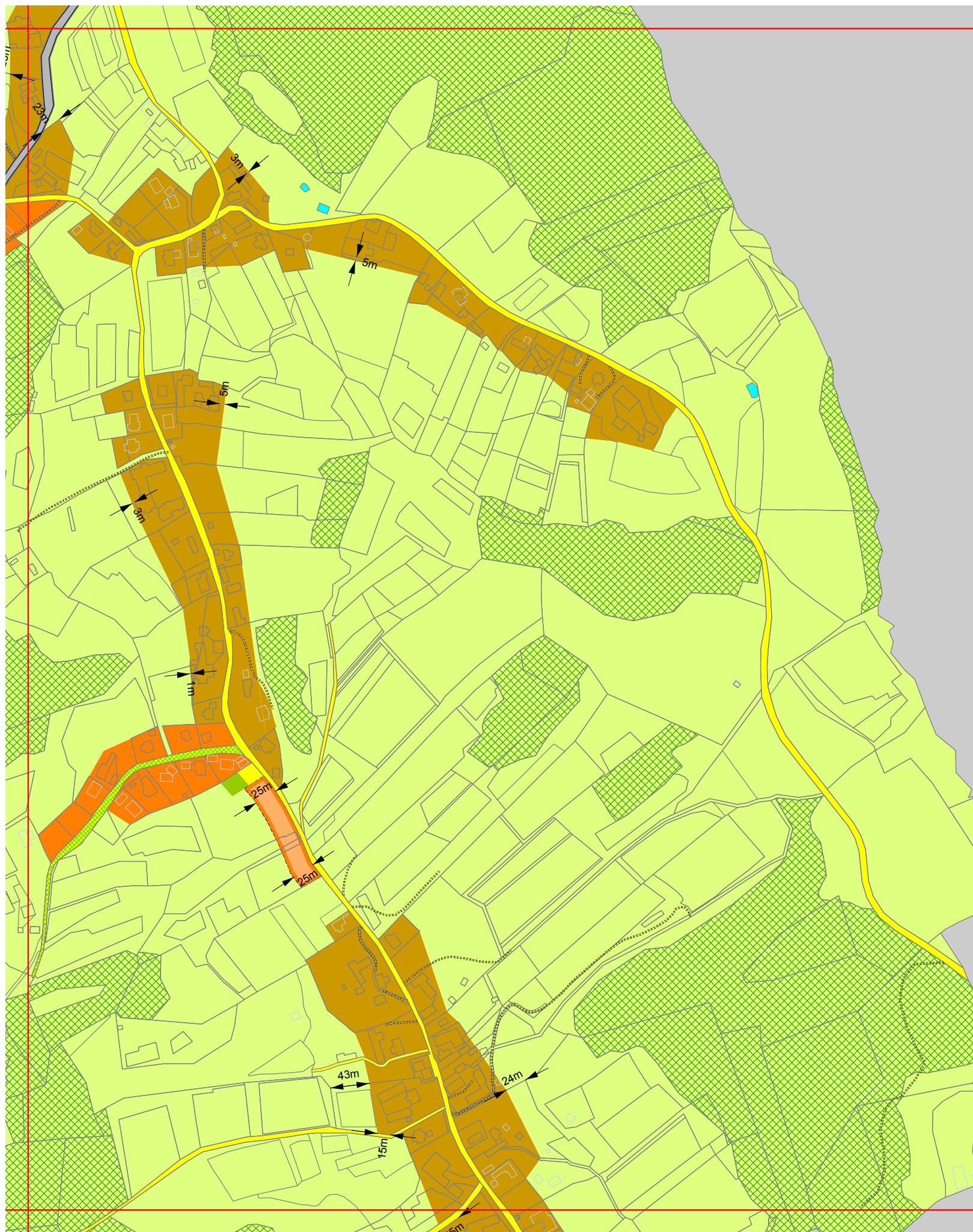


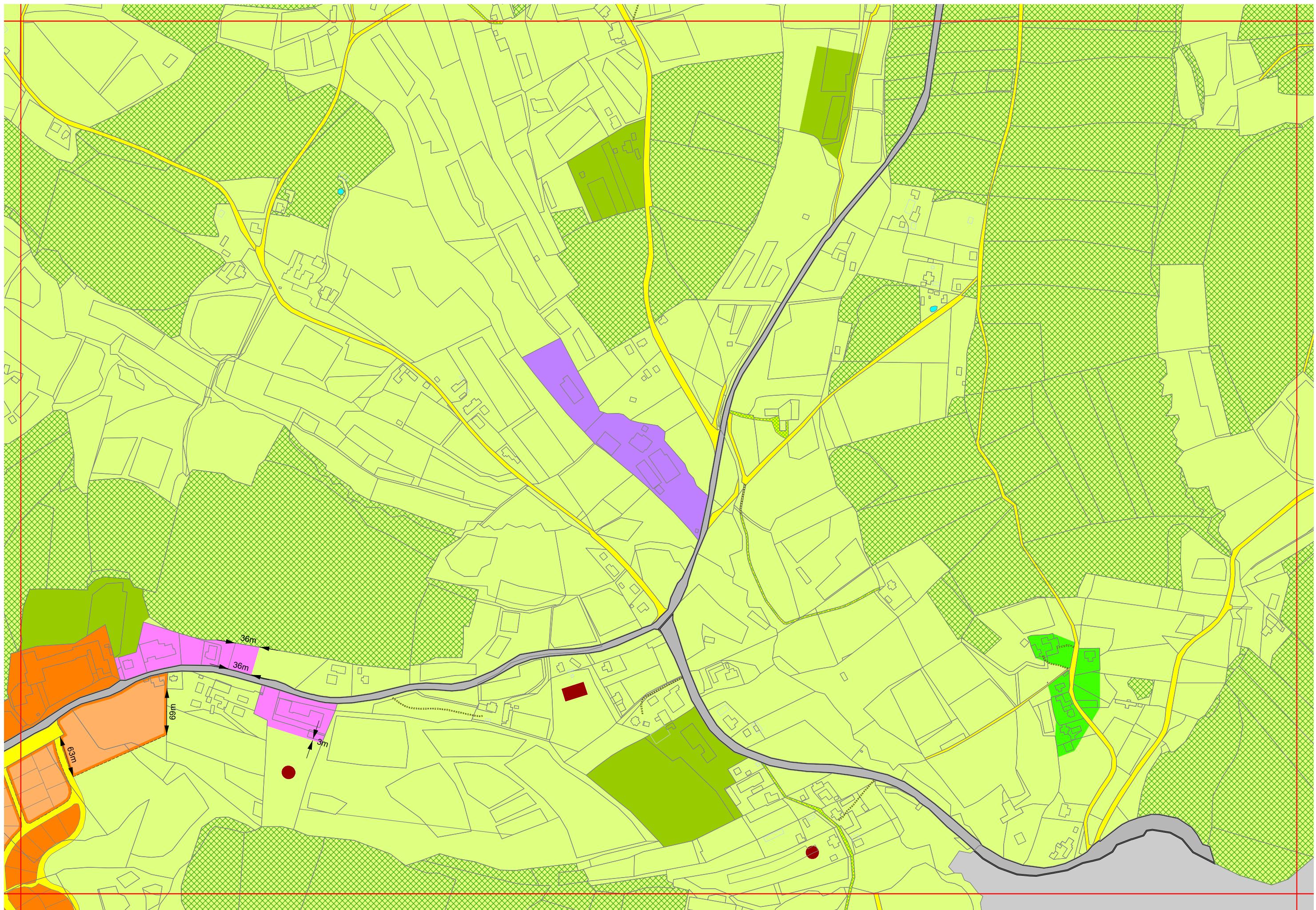


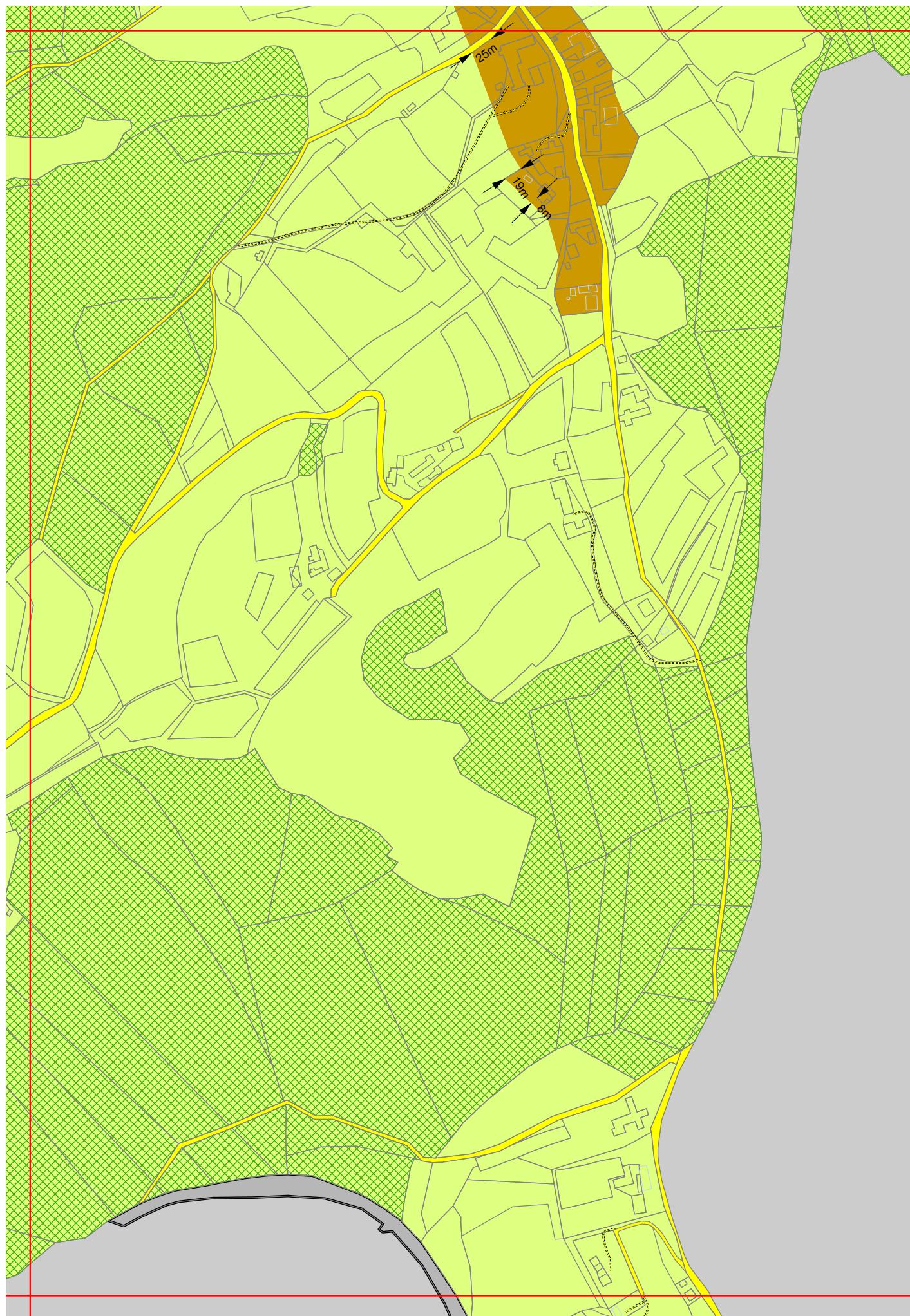


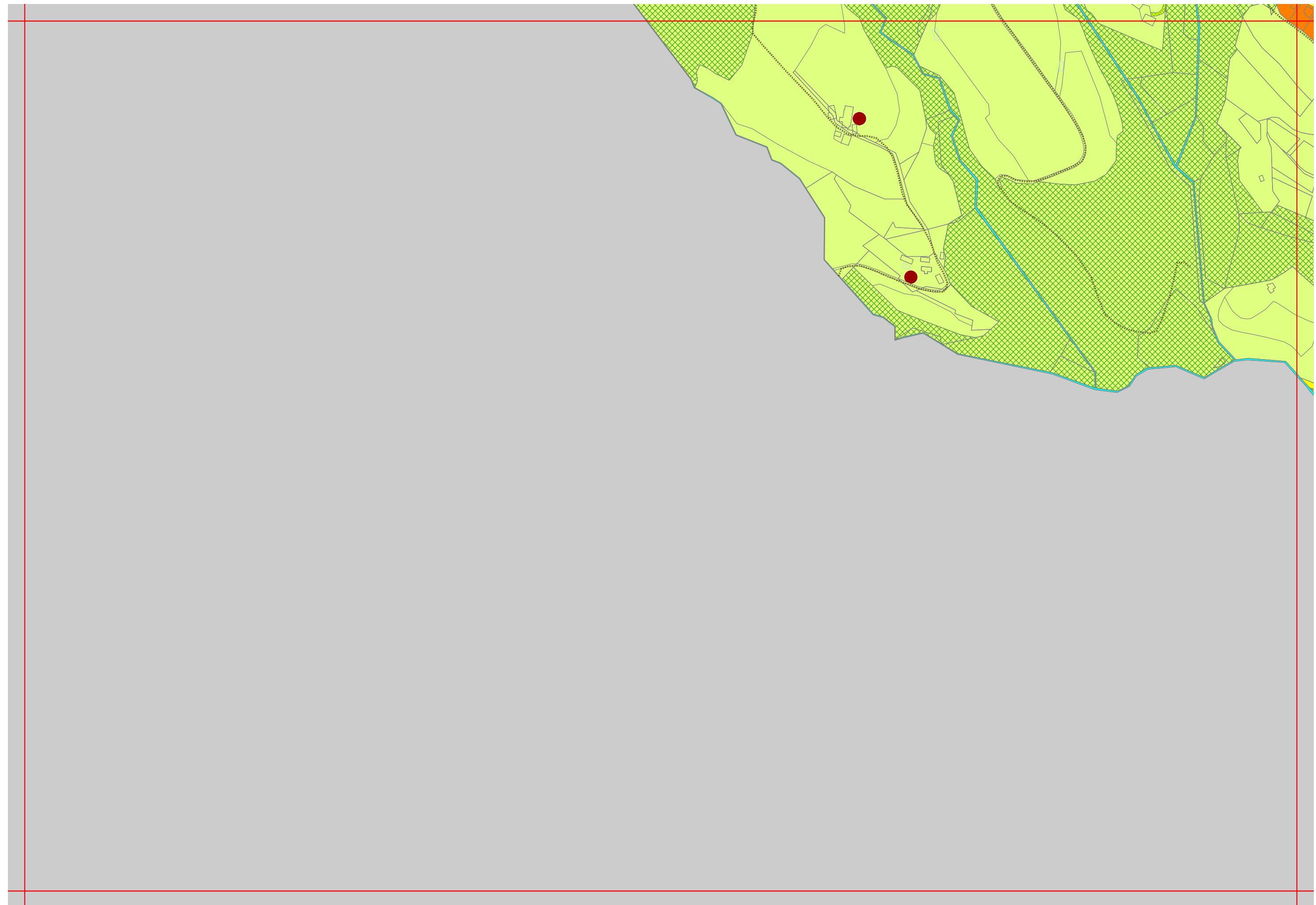


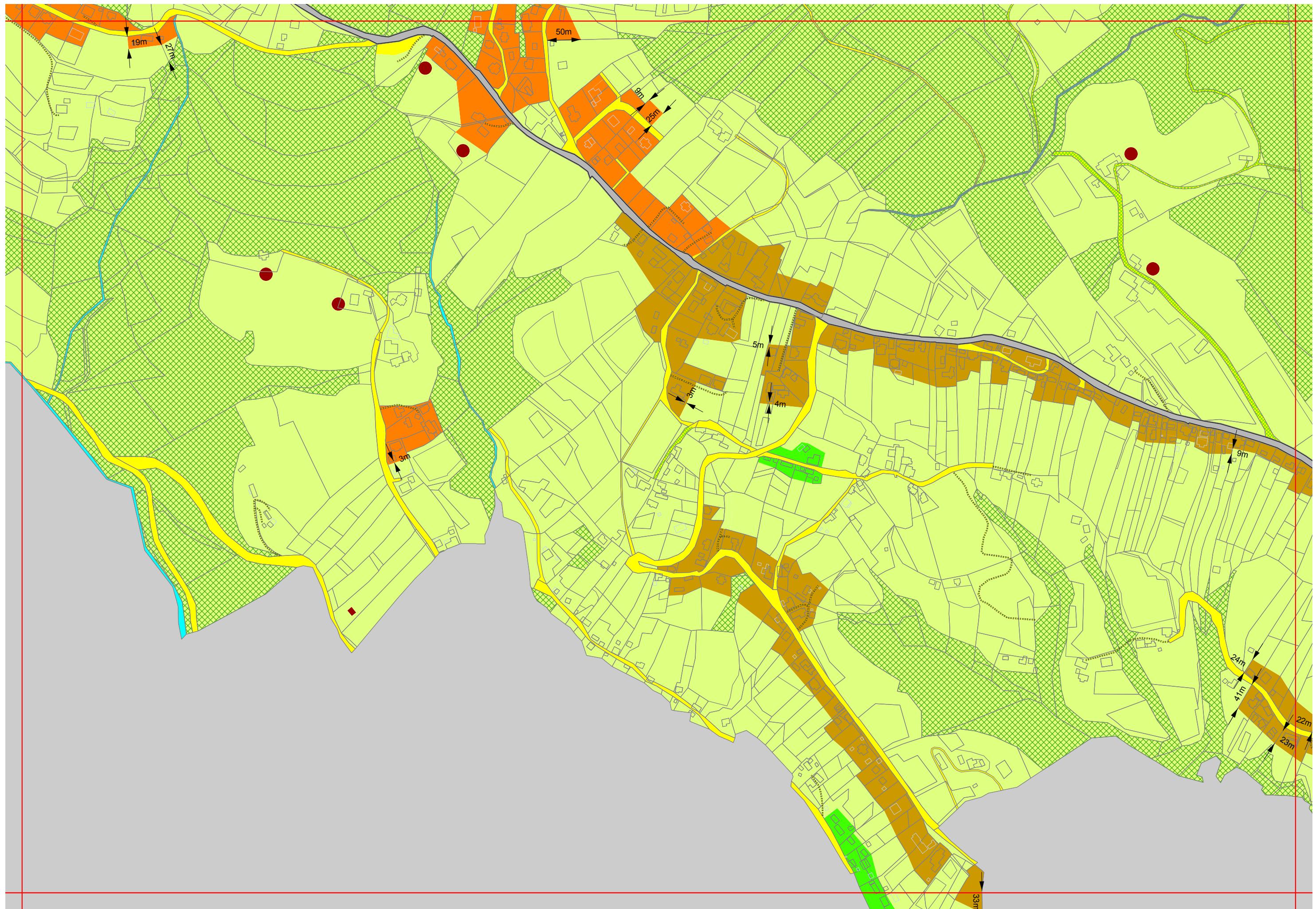


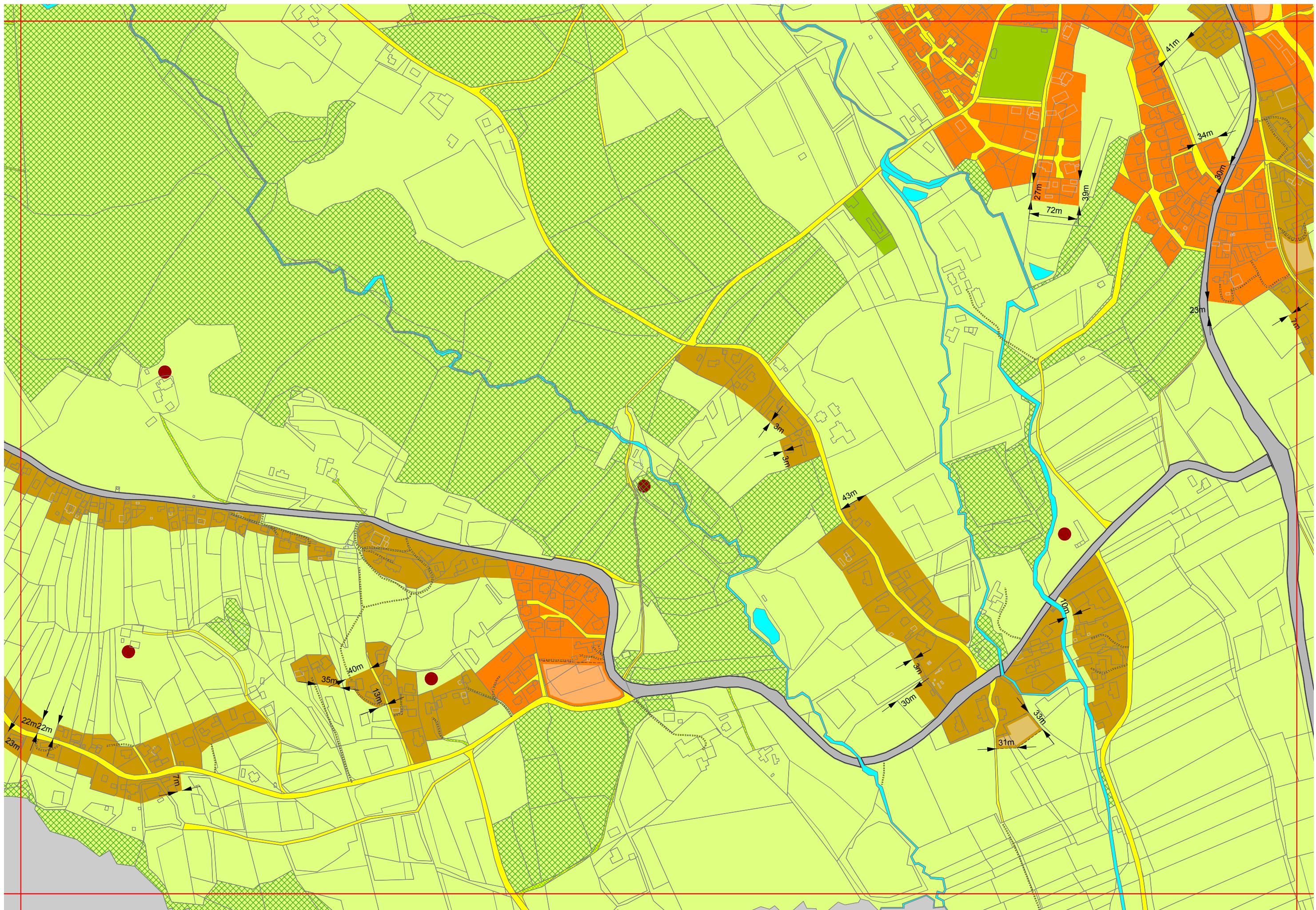


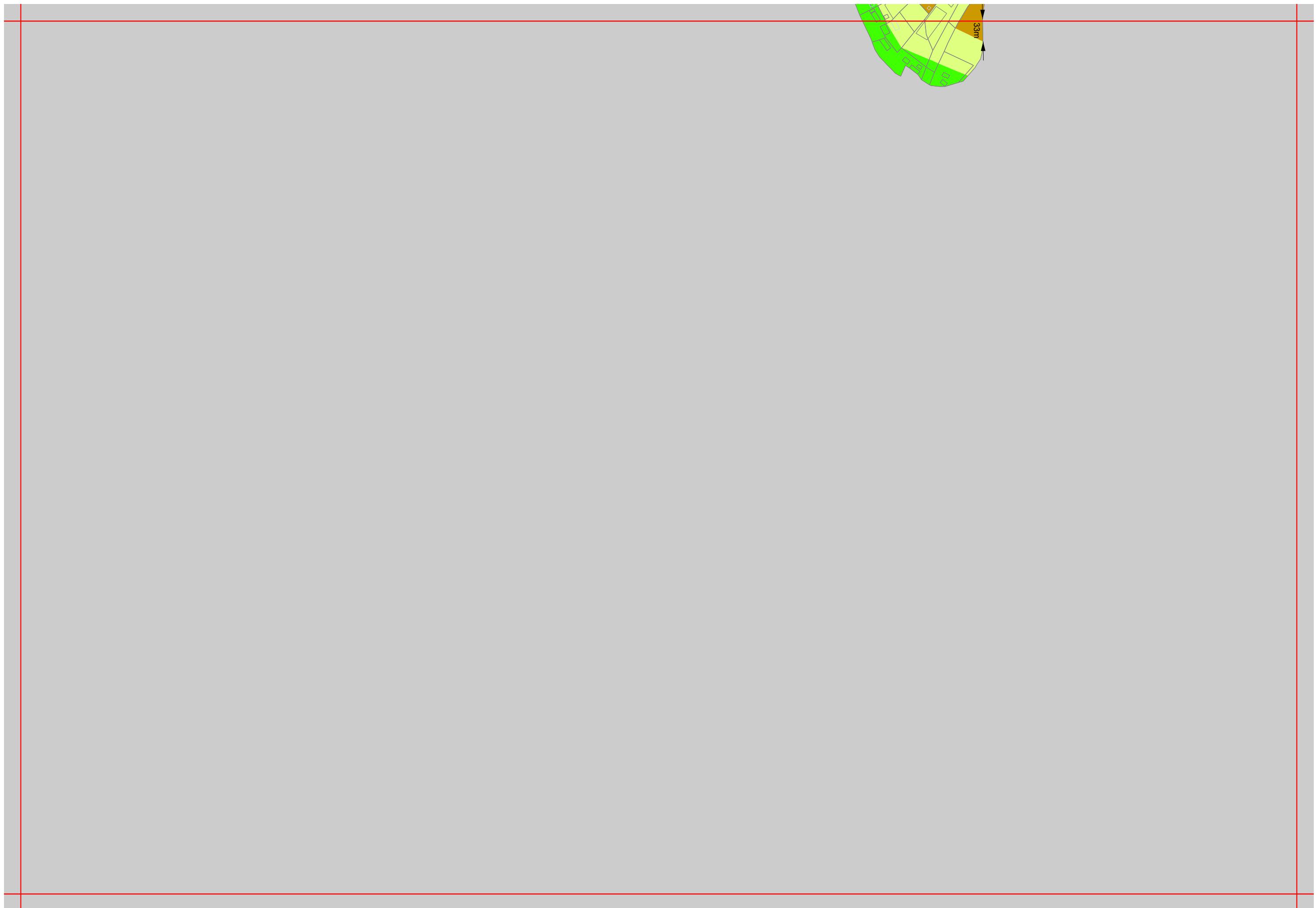


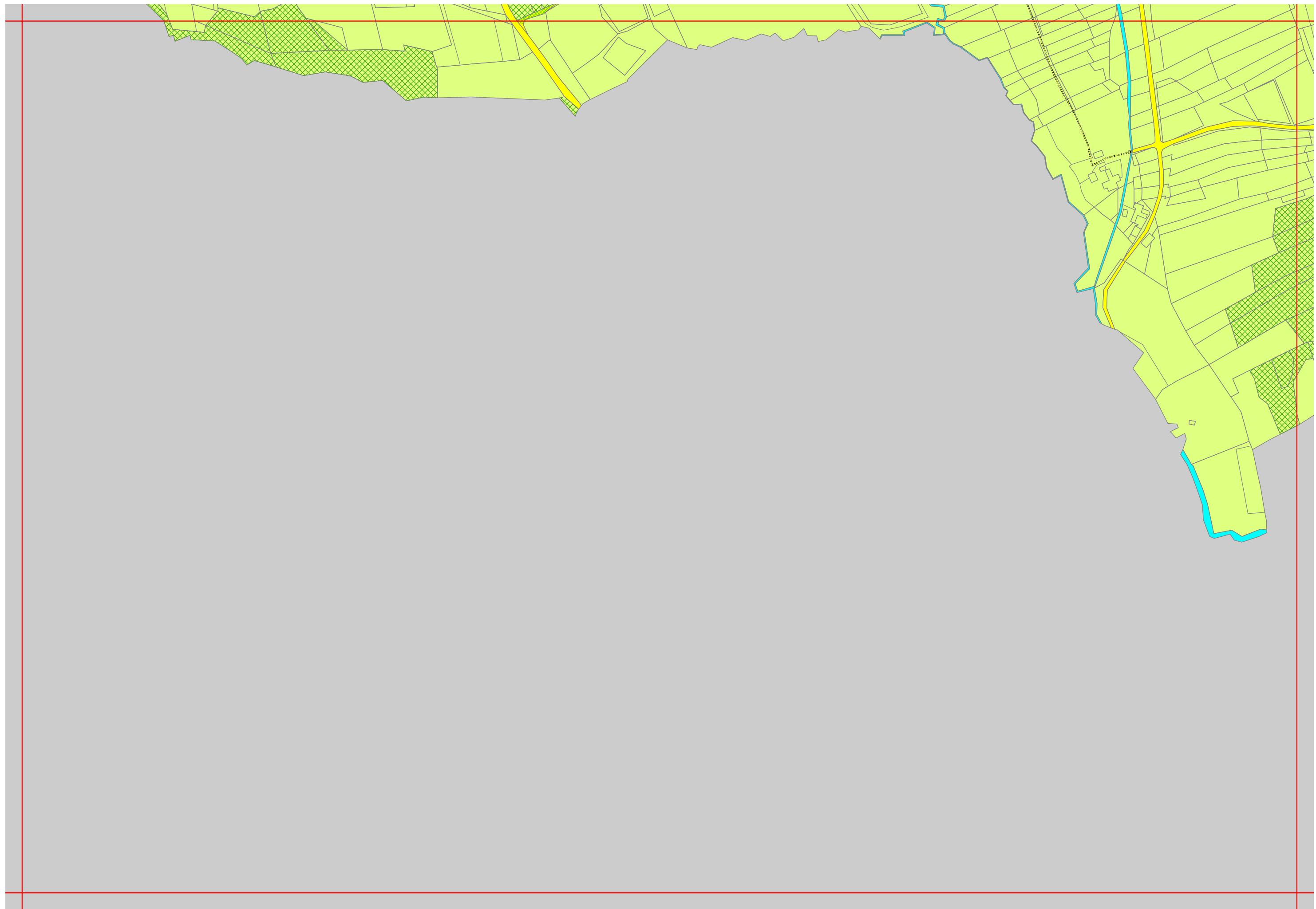


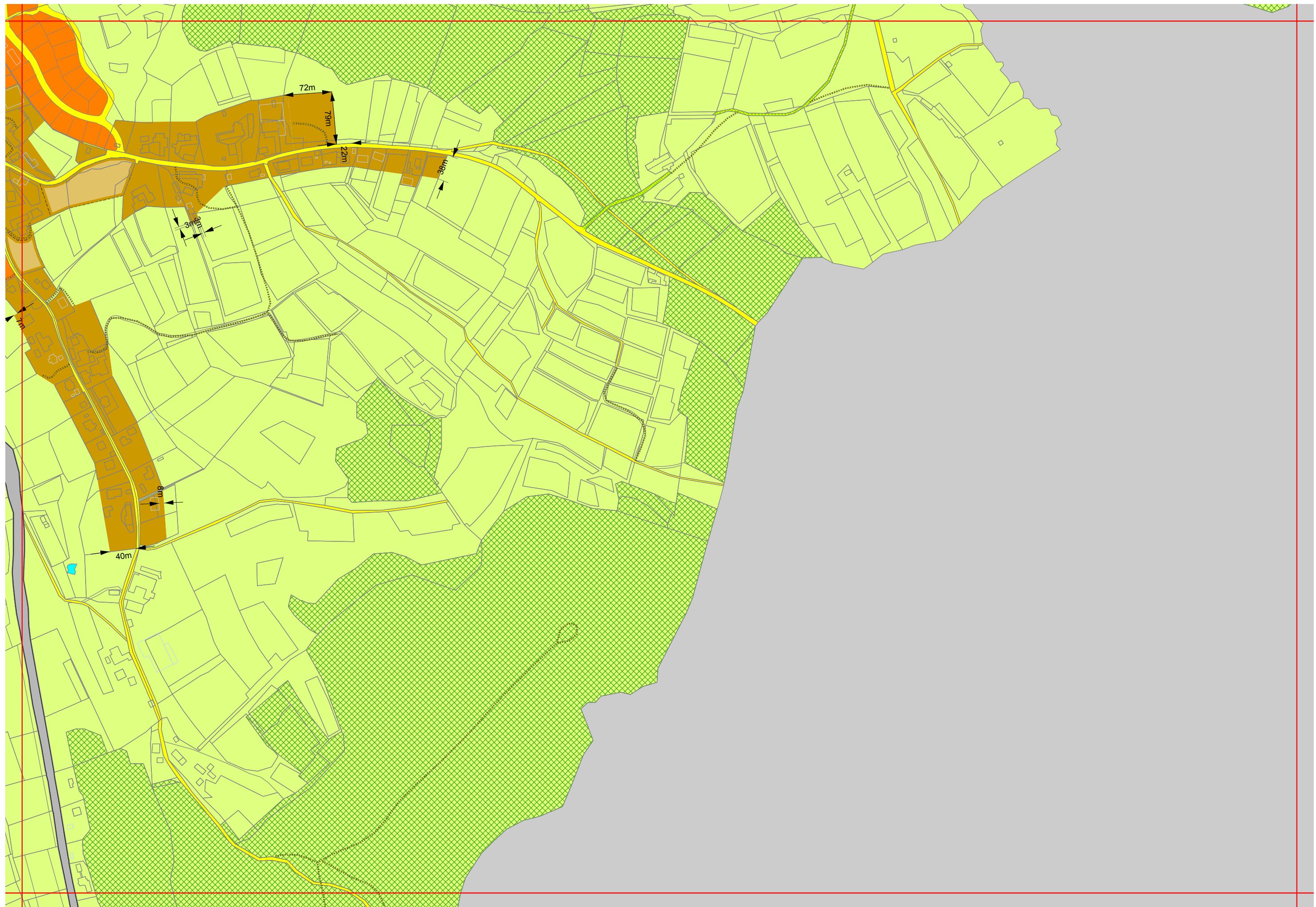


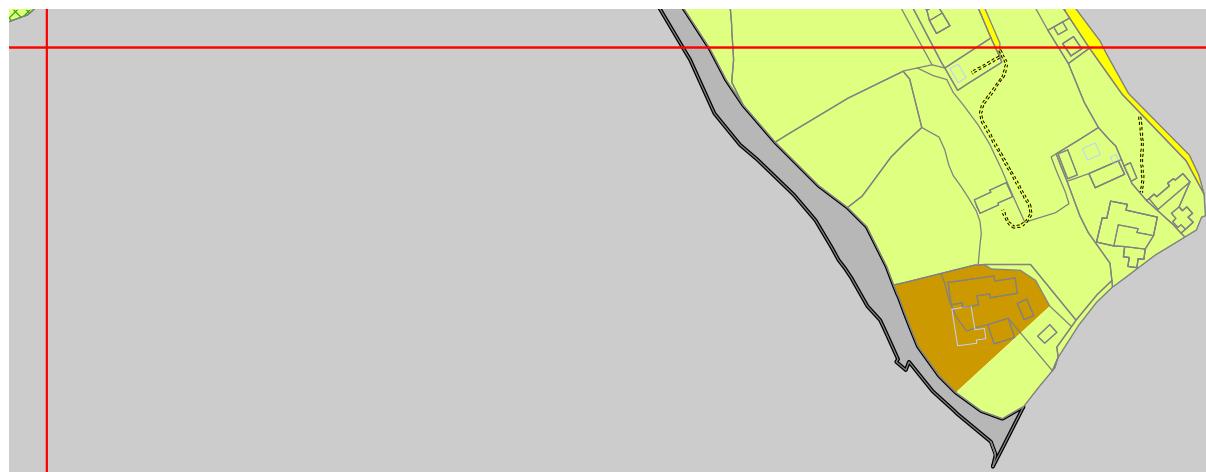












GEMEINDE ST. STEFAN OB STAINZ

Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan 1.0

1 Rechtsgrundlagen

Gemäß §25(1) des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG 2010, LGBI. 61/2017) hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung jede Gemeinde für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen. Der Flächenwidmungsplan darf den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und den Entwicklungsprogrammen des Landes sowie den örtlichen Entwicklungskonzepten nicht widersprechen.

2 Chronologie des Planungsprozesses

Die Gemeinden Greisdorf, Gundersdorf und St. Stefan ob Stainz wurden mit 01/01/2015 zur Gemeinde St. Stefan ob Stainz fusioniert, gem. StROG 2010 idf. LGBI. 96/2014, §42a haben neu geschaffene Fusionsgemeinden einen neuen Flächenwidmungsplan 1.0 zu erstellen.

TERMINE DES VERFAHRENS:

Frist für die Bekanntgabe von Planungs- und Änderungswünschen	von	01/12/2015
	bis	31/03/2016
Berücksichtigung der Änderungswünsche und Änderungsanregungen	bis	31/01/2017
Verschiedene Beratungen und Informationsveranstaltungen		
➤ Gemeindebewerbungen	am	02/12/2015
	am	06/07/2016
	am	04/10/2016
	am	19/10/2016
	am	16/02/2017
➤ Besprechung über Baulandmobilisierung und Einzelbesprechungen mit Änderungsinteressenten	am	30/03/2017

1. ENTWURFSAUFLAGE

Beschlussfassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 – Entwurf	am	05/07/2017
Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanentwurfes 1.0	am	05/07/2017
Auflagefrist des ÖEK 1.0-ENTWURF und FLÄWI 1.0 ENTWURF	von	24/07/2017
	bis	22/09/2017
Verschiedene Beratungen und Informationsveranstaltungen		
➤ Allgemeine Bürgerinformation öffentliche ÖEK Vorstellung	am	30/08/2017
		12/09/2017
➤ Einzelbesprechung mit Interessenten	am	14/09/2017
		19/09/2017
➤ Befahrung und Besprechung mit der Stmk. Landesregierung A13	am	26/09/2017
➤ Weitere Besprechungen in den Ausschüssen	am	13/11/2017
	am	27/11/2017

2. ENTWURFSAUFLAGE

Beschlussfassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 – 2. Entwurf	am	01/02/2018
Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes 1.0 - 2. Entwurf	am	01/02/2018
Auflagefrist des ÖEK 1.0-ENTWURF und FLÄWI 1.0 ENTWURF	von	19/02/2018
	bis	18/04/2018

ENDBESCHLUSS

Beschlussfassung über eingebrachte Einwendungen	am	12/06/2018
Beschlussfassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0	am	02/07/2018
Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes 1.0	am	02/07/2018
	und am	14/12/2018
Genehmigung durch die Landesregierung	am	
Rechtswirksamkeit durch Kundmachung an der Amtstafel lt. Stmk. Gemeindeordnung	von	
	bis	

3 Planungsgrundlagen

3.1 Gesetze und Verordnungen

- Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 in der letztgültigen Fassung (LGBI. Nr. 61/2017)
- Landesentwicklungsprogramm 2009 (LGBI. Nr. 75/2009)
- Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBI. 88/2016)
- Entwicklungsprogramm für Natur- und Landschaftspflege (LGBI. Nr. 15/1986)
- Entwicklungsprogramm für Wasserwirtschaft (LGBI. Nr. 85/1989)
- Entwicklungsprogramm für Rohstoff- und Energieversorgung (LGBI. Nr. 29/1984)
- Entwicklungsprogramm für Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr (LGBI. Nr. 53/1990)
- Entwicklungsprogramm für das Wohnungswesen (LGBI. Nr. 61/1987)
- Entwicklungsprogramm für das Sportwesen (LGBI. Nr. 66/1991)
- Entwicklungsprogramm zur Reinhaltung der Luft (LGBI. Nr. 58/1993)
- Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (LGBI. Nr. 25/2004)
- Steiermärkisches Gesamtverkehrsprogramm 1991 (Regierungsbeschluss vom 11/11/1991 ohne Verordnung)
- Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBI. Nr. 117/2005)

3.2 Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan

II. Ersichtlichmachungen (§26(7) StROG 2010)

A.) Flächen, die durch rechtswirksame, überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (§26(7)1 StROG)

- Flugzeugerprobungsbereich
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
→ *Geringfügiger Randbereich im Osten des Gemeindegebietes*
- Bundesstrassen und Landesstraßen
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

- A2 Süd Autobahn

Gem. Schreiben der Asfinag vom 07/08/2017, GZ.: ASF/2017/059958 (siehe Mappe Einwendungen zum Entwurf) sind im Nahbereich zur A9 entsprechende Nutzungseinschränkungen und Schutzzonen zu beachten.
- L314 Schilcherweinstraße
- L641 Zirknitzstraße
- L657 Sommerebenstraße
- L667 Pirkhofstraße
- Schlepplifte

(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

 - Reinischkogellift
 - Hasibalift
- Versorgungsanlagen
 - Hochbehälter

lt. Bekanntgabe Gemeinde vom 20/07/2016

Ergänzende Darstellung in Gundorf lt. Übersichtsdarstellung (keine exakte Vermessung)
 - Trafostationen

lt. Bekanntgabe E-Stmk. vom 21/04/2016
- Hochspannungsfreileitungen bzw. Erdleitungen
 - 20 kV-Leitungen der Energie Steiermark mit Servitutsbereich
 - Lt. Datensatz E-Stmk vom 21/04/2016 | Mittelspannungsleitungen lt. Datensatz E-Stmk vom 21/04/2016 (es erfolgt durch die E-Stmk. keine weitere Differenzierung der Spannung => dargestellt als 20kV-Leitungen)
 - Für Freileitungen ist im Flächenwidmungsplan ein Schutzbereich von 7,0m (bei 20kV) je Leitungsachse darzustellen. Dieser kann jedoch - unter Beachtung der einschlägigen ÖNORMEN - je nach topographischer Situation oder Art der Bauabsicht unterschritten werden. Welche Möglichkeiten bestehen bzw. welche Vorgaben einzuhalten sind sollte im Vorfeld der Planung mit den zuständigen Fachstellen Leitungsträger bzw. der Baubehörde abgeklärt werden.
- Öffentliche und private Gewässer lt. Gewässerkarte

(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
- Ergänzende Darstellungen von Gewässerläufen, die nicht in der DKM erfasst sind

(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

 - Hochwasserrückhaltebecken
 - Lt. ergänztem Datensatz der Stmk. Landesregierung vom 20/05/2016, GZ.: ABT17-2187/2015-644, sowie Darstellung lt. pdf-Originalen, Wo kein Datensatz vorhanden war, erfolgte eine Übernahme aus alten Revisionen. Bereiche, wo in analogen Fläwis Rückhaltebecken dargestellt sind zusätzlich als Hochwasserabflussgebiet gewidmet. Im Bereich Sportplatz St. Stefan erfolgte eine Darstellung des IST- Standes, sowie des HW-Projektes lt. Daten der BBL-SW-Stmk. vom 14/07/2016.

B.) Flächen und Objekte, für die aufgrund von Bundes- od. Landesgesetzen NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN bestehen (26(7)2 StROG 2010)

- Schutzgebiete „Naturschutz“
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
 - Landschaftsschutzgebiet Nr.02 – Pack, Reinisch- und Rosenkogel
 - Bei sämtlichen Bau- und Grabungsarbeiten im Bereich der angeführten Schutzgebietsfestlegungen ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.
 - Waldflächen
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
 - Wald lt. digitaler Katastergrundlage vom 08/09/2015, von Seiten des Forstreferates wurden keine aktualisierten Bekanntmachungen übermittelt.
 - Bei geplanten Veränderungsmaßnahmen ist das Einvernehmen mit der Forstbehörde herzustellen.
 - Wasserschon- und schutzgebiete
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

Im GIS-Datensatz erfolgte keine exakte Angabe der Art des Schutzgebietes, die Darstellung erfolgte als Quellschutzgebiete.

 - Bei sämtlichen Bau- und Grabungsarbeiten im Bereich der angeführten Schutzgebietsfestlegungen ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.
 - Hochwassergefährdungsbereiche
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, sowie Ergänzung vom 20/05/2016, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
 - HQ30 und HQ100-Anschlagslinien Lemsitzbach
 - Betreffen nur einen kleinen Teilbereich der Gemeindegebiete, der Großteil der Untersuchung liegt außerhalb des Gemeindegebietes von St. Stefan ob Stainz
 - Sonstige Hochwasserüberflutungsflächen
 - Datenquelle: Ergänzende Darstellungen lt. pdf-Originalen der alten Revisionen (wo kein Datensatz zur Verfügung stand)
 - Im Bereich Sportplatz St. Stefan erfolgte eine Darstellung des IST-Standes, sowie des HW-Projektes lt. Daten der BBL-SW-Stmk. vom 14/07/2016
 - Bei sämtlichen im hochwassergefährdeten Bereich geplanten Bauvorhaben ist frühzeitig das Einvernehmen mit den Fachstellen herzustellen.
 - Gem. Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBI. Nr. 117/2005 muss ein Hochwasserschutz mit Freibord auf ein zumindest 100 jährliches Ereignis mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten technisch möglich sein
- Meliorationsgebiete
 - Darstellungen lt. pdf-Originalen der alten Revisionen
- Rutschungsflächen ausgebaut oder nicht ausgebaut
(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)
 - Bei sämtlichen im ersichtlich gemachten Bereich geplanten Bauvorhaben ist frühzeitig das Einvernehmen mit den Fachstellen herzustellen und sind die vorgeschriebenen Bauauflagen als Bedingung in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen.

- Gefahrenzonen

(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

- Gelbe Gefahrenzonen
- Rote Gefahrenzonen
- Blauer Vorbehaltsbereich
- Brauner Hinweisbereich

→ Gem. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 26/04/2018, GZ.: ABT13-10.00-65/2018-21 erfolgte eine Änderung von Kompetenzbereichen zwischen der Wildbach- und Lawinenverbauung und der Bundeswasserbauverwaltung (Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 13. Juni 2017, LGBl Nr. 51/2017). Demzufolge sollen die derzeit bekannten Gefahrenzonendarstellungen weiterhin in den Revisionsunterlagen als Ersichtlichmachung dargestellt werden. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich dieser ersichtlich gemachten Bereiche wird in der Folge - in Absprache mit der zuständigen Landesfachdienststelle (A14) - eine neues Gutachten auszuarbeiten sein, welches dann die Grundlage für weitere Beurteilungen darstellt.

- Denkmalschutz und archäologische Bodenfundstätten

(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644 und Schreiben des BDA vom 04/04/2018; GZ: BDA-42893.ob/0001-Stmk/2018)

→ Bei allen Bauvorhaben an Gebäuden unter Denkmalschutz ist im Vorfeld das Einvernehmen mit der Denkmalbehörde herzustellen

- Lärmisophonien 45dB-Nacht

(Datenquelle: Download vom 15/04/2016 <http://www.laerminfo.atkarteninspire.html> , Datenstand 09/02/2016)

- A2 Süd Autobahn
- B76 Radpaßstraße (liegt außerhalb des Gemeindegebiets)
- Übriges Landesstraßennetz auf Gemeindegebiet

Übernahme aus den alten Fläwis, da davon ausgegangen werden kann, dass keine wesentliche Änderung der Belastungssituation vorliegt (Übernahme der Abstände aus alten Fläwis, Verlängerung dieser Linien in Bereichen, wo (in anderen alten Fläwis) keine Darstellung vorhanden war)

→ Es sind die Festlegungen gem. Verordnung zum Flächenwidmungsplan §7 „Sanierungsgebiete“ und §6 „Aufschließungsgebiete“ zu beachten.

- Nutztierhaltungsbetriebe lt. Revision Bekanntgabe der Gemeinde bis zum 25/01/2017

→ siehe auch Erläuterungsbericht zum §10

→ Sämtliche Nutztierhalter mit einer Geruchszahl größer als G=10 wurden mit Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich dargestellt (StROG, §27 (1))

→ Relevante Nutztierhalter mit einer Geruchszahl kleiner als G=10 wurden punktuell ersichtlich gemacht (StROG, §27 (2) [siehe auch nähere Erläuterungen, Seite 55])

→ Bei diesen Darstellungen handelt es sich um allgemeine Hinweise, bzw. grobe Abschätzungen auf Grund von bewilligten bzw. als bewilligt anzusehende Tierbestände. Da in die Berechnungen aber eine Vielzahl an Faktoren, die nicht bekannt gegeben wurden (fütterungstechnische Werte, Lüftungskennzahlen etc.) einfließen, und für diese Werte Standardparameter verwendet wurden, ist eine exakte Abgrenzung der Geruchskreise nicht möglich. Dies kann nur für den Einzelfall bei detaillierter Untersuchung erfolgen.

III. Ersichtlichmachungen von Anlagen und Einrichtungen

(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

- | | | |
|----------------|----------------|-----------------------------|
| ▪ Gemeindeamt | ▪ Hauptschule | ▪ Rotes Kreuz |
| ▪ Bauamt | ▪ Feuerwehr | ▪ Hospizinitiative |
| ▪ Kindergarten | ▪ Ärzte | ▪ Kirche |
| ▪ Kinderkrippe | ▪ Apotheke | ▪ Abwasserreinigungsanlagen |
| ▪ Volksschule | ▪ Grünes Kreuz | |

IV. Grenzen

(Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644)

- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen
- Katastralgemeindegrenzen

Weitere Nutzungsbeschränkungen

- Freihaltung eines mind. 10,0m breiten Uferstreifens entlang natürlicher Gewässer von Bebauungen und Sondernutzungen im Freiland. Für Baulückenschließungen können davon Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen. (siehe *Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume LGBL. 117/2005*)

Sonstige Hinweise:

- Nachträge des Gebäudebestandes

Ergänzend zu den für die Revision zur Verfügung gestellten Plangrundlagen (Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644) wurden aktuelle Gebäude nachträge auf Basis von Bauakten, welche von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wurden, in den Plangrundlagen dargestellt. Weiters erfolgte als zusätzliche Information eine Darstellung von Gebäuden auf Basis des Orthofotos. Aus dieser Darstellung ist jedoch kein Nachweis eines rechtmäßig bewilligten Bestandes ableitbar.

- Wegdarstellungen

Neben dem übergeordneten Verkehrsnetz (Autobahn, Bundes- oder Landesstraßen) wurden Wegführungen auf Basis des zur Verfügung stehenden GIS-Datensatzes (Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644) gem. Planzeichenverordnung 2016 I.B.a) als "Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr (Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenwege und Privatwege), dargestellt. Als zusätzliche Information wurde Wege, welche im GIS-Datensatz ("Gip_edge" vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644) als Privatweg definiert sind, gesondert dargestellt (siehe Legende zum Flächenwidmungsplan). Des weiteren wurden nicht vermessene, aber auf der Plangrundlage Orthofoto sichtbare Wege (Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644) zu leichteren Orientierung dargestellt.

Ein allgemeines Zufahrtsrecht über die genannten Wegführungen kann aus der Darstellung im Flächenwidmungsplan nicht grundsätzlich abgeleitet werden, detaillierte Nutzungsrechte (Servitute, Zufahrtseinschränkungen usgl.) sind im Zuge des Bauverfahrens zu behandeln.

- Hauskläranlagen, dezentrale Kläranlagen
Die Eintragung von dezentralen Kläranlagen erfolgte auf Basis des zur Verfügung gestellten GIS-Datensatzes (*Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644*), wie eines ergänzenden Datensatzes der Gemeinde vom 17/01/2017 (*mit Ergänzungen vom 22/02/2017*). In beiden Fällen handelt es sich lediglich um punktförmige Hinweise, ohne exakten Lagebezug. Die Darstellung erfolgte demgemäß im Flächenwidmungsplan als schematischer Kreis und dient der Orientierung über entsorgte Bereiche ohne exakte Lagebezug oder Abgrenzung.
- Wasserleitungsnetz
Die Darstellung für den Bereich St. Stefan erfolgte auf Basis von der Gemeinde am 20/07/2016 zur Verfügung gestellten Daten. Im Bereich Gundersorf erfolgte eine Digitalisierung auf von der Gemeinde am 21/07/2016 zur Verfügung gestellten, fotografierten Übersichtsplänen, die Leitungsführungen und Hochbehälterdarstellungen stellen daher nur eine Übersicht als Orientierungshilfe (*keine exakte Vermessung*) dar.

3.3 Örtliches Entwicklungskonzept 1.0 (Gemeinderatsbeschluss)

Gemeinderatsbeschluss ENTWURF	am	05/07/2017
	und am	01/02/2018
Gemeinderatsbeschluss ENDBESCHLUSS	am	02/07/2018
	und am	14/12/2018

4 Planungsfachliche Erläuterungen

Ausgehend vom Flächenwidmungsplan 1.0 und den Ergebnissen der Bestandsaufnahme unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze des StROG, sowie der im Entwicklungskonzept 1.0 festgelegten Entwicklungsziele bzw. nach fachlicher Prüfung der eingebrachten Planungsinteressen, wurde die Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland vorgenommen. Naturräumliche Gegebenheiten, die baulich-räumliche Entwicklung der Vergangenheit und die bekannt gegebenen überörtlichen Planungsvorhaben und Festlegungen waren bestimmende Faktoren der Gliederung. Im Bauland wurden Baugebiete für die verschiedenen Nutzungskategorien ausgewiesen.

Die fachliche Prüfung der Planungsinteressen erfolgte unter Zugrundelegung folgender Beurteilungskriterien:

- Raumordnungsgrundsätze
- Überörtliche Planungen und Festlegungen
- Baulandkriterien:
 - Natürliche Voraussetzungen
 - Aufschließung (Verkehr, Energie, Wasser)
 - Abwasserentsorgung (Ortskanalisation),
 - Örtliches Entwicklungskonzept 1.0

Im Bauland wurden gesondert ausgewiesen:

- ⇒ Vollwertiges Bauland mit den einzelnen Baugebieten
- ⇒ Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“
- ⇒ Aufschließungsgebiet „Dorfgebiet“
- ⇒ Aufschließungsgebiet „Erholungsgebiet“
- ⇒ Sanierungsgebiet für Wasserversorgung
- ⇒ Sanierungsgebiet für Hochwasser (*Industriegebiet 1,*)
- ⇒ Sanierungsgebiet für Lärm (*Dorfgebiet, Allgemeines Wohngebiet*)

4.1 Bauland

Vollwertiges Bauland

Als vollwertiges Bauland dürfen nur Grundflächen festgelegt werden, die dem **voraussichtlichen Baulandbedarf für die zu erwartende Siedlungsentwicklung in der Gemeinde entsprechen** und

1. auf Grund der natürlichen Voraussetzungen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr u.dgl.) nicht von einer Verbauung ausgeschlossen sind;
2. eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder diese sich im Bau befindet;
3. deren Aufschließung keine unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, hygienische und kulturelle Versorgung sowie den Hochwasserschutz erforderlich machen würden;
4. sie aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nicht von einer Bebauung freizuhalten sind und
5. sie keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen u.dgl.) unterliegen.

Angestrebt wird die Baulandausweisung in den konzentrierten Siedlungsbereichen im Anschluss an bereits bestehende Bebauungen.

Wohngebiet

Relativ ausgedehnte Baulandreserven der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ und „Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet“ in zentraler Lage dienen der Sicherung einer geordneten längerfristigen Besiedelung.

Dorfgebiet (DO, L(DO))

Es wird der bäuerlichen Produktion (neben dem Bestand) gegenüber den nicht bäuerlichen Bauten der Vorrang eingeräumt.

Industrie- und Gewerbegebiet (GG, I1)

Sicherung und Stärkung des Standortes als Ansiedlungsbereich für Wirtschaft und Industrie unter Nutzung der infrastrukturellen Lage.

Generell ist bei der Bebauung von Baulandausweisungen gemäß den Raumordnungsgrundsätzen („Entwicklung der Siedlungsstrukturen von innen nach außen“) darauf zu achten, dass ein Wachsen der Bebauungsstruktur im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung beginnt (Das Bebauungsbild soll ein homogen, wachsendes sein. Baulücken die einen Zersiedelungscharakter darstellen würden sind zu vermeiden).

Baulandveränderungen:

- 1) Baulandkorrekturen bzw. Baulandrücknahmen gegenüber den Flächenwidmungsplänen der nunmehr fusionierten Teilgemeinden Greisdorf, Gundersdorf und St. Stefan.

Baulandrücknahmen (*Änderung von Bauland in Freiland*) wurden aus folgenden Gründen vorgenommen:

- Baulandrücknahme auf Wunsch des Grundeigentümers.
- Bebauung wird vom Grundstückseigentümer nicht angestrebt.
- Bebauung ist aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich.
- Topographie des Geländes - eine Bebauung ist aufgrund der Geländeform nicht möglich.
- Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- Baulandbedarf ist in diesem Bereich nicht gegeben (Grundstücke wurden in den letzten 5-10 Jahren nicht verwertet).
- Geringfügige Bereinigungen aufgrund von geänderten Grundstücksgrenzen (*Änderungen durch Neuvermessung bzw. Grundstücksteilungen*), um eine mit den Grundstücksgrenzen deckungsgleiche Baulandabgrenzung sicherzustellen.
- Bereinigungen auf Grund von Hochwassergefährdungen oder Wildbachgefährdungen (rote Gefahrenzone)

- 2) Zusätzliche Baulandausweisung gegenüber den Flächenwidmungsplänen der nunmehr fusionierten Teilgemeinden Greisdorf, Gundersdorf und St. Stefan wurden aus folgenden Gründen vorgenommen:

- Zielsetzungen der Gemeinde
- Ansuchen um Baulandausweisung der Grundeigentümer
- Geringfügige Bereinigungen aufgrund von geänderten Grundstücksgrenzen (*Änderungen durch Neuvermessung bzw. Grundstücksteilungen*), um eine mit den Grundstücksgrenzen deckungsgleiche Baulandabgrenzung sicherzustellen.
- Einige kleinere Flächen, auf denen bestehende Gebäude über die Baulandgrenzen ragten, wurden ins Bauland einbezogen.

4.2 Weitere Erläuterungen

4.2.1. zu Besondere Festlegungen durch die Gemeinde

zu §4.a. Beschränkung von Zweitwohnsitzen

Ziel der Gemeinde ist, Grundstücke in ausgewiesenen Bauland nicht für Zweitwohnsitze zu verlieren und auch die damit verbundenen Preissteigerungen hintan zu halten. Ausgewiesenes Wohnbauland soll der Wertschöpfung für die Gemeinde entsprechend einer dauerhaften Bewohnung zugeführt werden.

Im Freiland befindliche Objekte sind von der Festlegung ausgenommen, die Nutzung und Revitalisierung derartiger Objekte kann zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes führen, eine Nutzung dieser Lagen als Zweitwohnsitz wird von der Gemeinde auch nicht nachteilig gesehen.

§4.b. Gebiete mit erhaltenswertem Ortsbild

Grundlegendes Ziel bei Neu- Zu- und Umbaumaßnahmen in diesen Bereichen soll das Einfügen neuer Baukörper in die erhaltenswerte Bausubstanz sein, nicht das Wirken als Fremdkörper. Moderne Bauformen - im Sinne einer anspruchsvollen Interpretation der traditionellen Bauweisen - sollen dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, die individuelle Beurteilung des jeweiligen Bauvorhabens auf Wirkung im Gesamtensemble sollte daher im Vordergrund stehen⁵

Folgende Kriterien sollten bei der Beurteilung von Baumaßnahmen beachtet werden:

1. Gebäude müssen sich in ihrem Erscheinungsbild und Höhenentwicklung den im Umfeld liegenden Strukturen anpassen und sich in das Gesamterscheinungsbild des Gebietes einfügen.
2. Die Dachneigung ist entsprechend der im Nahebereich vorherrschenden auszuführen. Für untergeordnete Baukörperteile (*untergeordnete Nebengebäude, Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
3. Die Dachdeckung ist, an die im Nahebereich vorherrschende Ausführung (Farbe, Format, etc.) anzupassen, glasierte Materialien sind unzulässig. Für untergeordnete Baukörperteile (*untergeordnete Nebengebäude, Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Dachdeckungen zulässig.
4. Bei Hanglagen sind für den Hauptbaukörper talseitig max. zwei Vollgeschoße (*durchschnittliche Geschoßhöhe 3,0m*)⁶ und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

⁵ Auszug aus dem Stmk. Baug, §43(4)

Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.

⁶ *Geschoßhöhe gem. Stmk. Baugesetz, 4(34)*

Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume [...]

5. Die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) bei Vorbauten (*Widerkehren, Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) muss mind. 80cm niedriger als die des Hauptbaues sein.
6. Bei der Baukörperausbildung ist darauf zu achten, dass der Hauptbaukörper eine einfache, langgestreckte Form aufweist (*Seitenverhältnis Breite / Länge mind. 1 / 1,3*), untergeordnete Zubauten dürfen diesen Gesamteindruck nicht stören.
7. Die Oberkante des Erdgeschosses für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Bergseite an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,60m über dem Niveau des angrenzenden, natürlichen Geländes liegen.
8. Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß und mit entsprechender Gestaltung/Bepflanzung ausgeführt werden, in steileren Hanglagen sind die Geländeveränderungen in terrassierter Form auszuführen (*mehrface Abstufungen*). Aufschüttungen von Erdhügeln vor Terrassen sind zu vermeiden.
9. Installation von Photovoltaikanlagen (*PV-Anlagen*) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern:
 - a) Bei der Situierung der PV-Anlagen sind einfache Strukturen (*z.B. linear entlang des Firstes*), gegenüber kleinflächigen Gruppierungen zu bevorzugen.
 - b) Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufständerungen sind unzulässig.

4.2.2. zu §6 - Aufschließungsgebiete

zu (1)

Ausweisungen mit größeren, zusammenhängenden Flächen oder Flächen mit sonstigen Mängeln wurden als Aufschließungsgebiete ausgewiesen. Neben den grundsätzlichen Vorgaben betreffen Ver- und Entsorgung (*Abwasserbeseitigung, Meteorwasserbeseitigung etc.*) waren folgende Kriterien für die Festlegung als Aufschließungsgebiet maßgeblich:

KG 61237 St. Stefan

Bereich L01 "Niggas-Klug":

Die entlang der L314 ausgewiesenen und bereits bebauten Bestandsflächen wurden mit die Aufschließungsgebietsfestlegung einbezogen. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Sicherstellung einer geeigneten Zufahrt von der Landesstraße, wie auch die weiterführende Erschließung potenzieller Baulandflächen lt. ÖEK sein. Diesbezüglich ist frühzeitig im Vorfeld der Planungen das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.

Bereich L02 "Haas"

In diesem Fall handelt es sich um bestehende Baulandflächen, größeren Ausmaßes, für die eine Rahmenbedingungen für eine geordnete Bebauung (Zufahrt, Parzellierung, weiterführende Erschließung der Potenziale lt. ÖEK) geschaffen werden sollen. Falls eine Anbindung über die L314 beabsichtigt sein sollte, ist ebenfalls frühzeitig im Vorfeld der Planungen das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen, unter Umständen könnte dabei ein gemeinsamer Anbindungsknoten mit dem Aufschließungsgebiet L01 "Niggas-Klug" überlegt werden.

Bereich L03 "Langmann"

Hierbei handelt es sich um eine Kleinfläche in Zeilenstruktur, für die auf Grund der gegebenen Parzellierung die Zufahrtsmöglichkeit nicht für alle Grundstücksflächen gesichert ist. Auf Grund der daraus resultierenden, fehlenden Voraussetzungen für vollwertiges Bauland war die Rückstufung in Aufschließungsgebiet erforderlich.

Bereich L04 "Messner-Raiba"

In diesem Bereich wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt. Auf Grund wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen war eine Abänderung der ursprünglichen Festlegungen erforderlich. Im Bereich der südlichen Zone werden die ursprünglichen Zielsetzungen nach Ein- oder Zweifamilienwohnhausstrukturen weiter verfolgt, in diesem Bereich wird der ursprüngliche Bebauungsplan angepasst. In der Zone L04 wird von der Gemeinde - auf Grund der hohen Standortqualität - eine verdichtete Bebauung forciert. Da die Umsetzung der - mit öffentlichen Mitteln geförderten - Flächen nach eigenen Vorgaben (Architektenwettbewerb, Wohnbautisch) erfolgen muss, wurde in diesem Fall eine Rückstufung in Aufschließungsgebiet vorgenommen. Die weiteren Zielsetzungen sind aus den Wettbewerbsergebnissen bzw. sonstigen Vorgaben der öffentlichen Hand zu verfolgen.

Bereich L05 "Jeschelnig"

Die Neuausweisung schließt unmittelbar östlich an den Bereich "Messner-Raiba" an. Bei der Bebauungsplanung wird auch die weiterführende Erschließung von Potenzialflächen lt. ÖEK zu beachten sein.

Bereich L06 "Herunter"

Die Kleinfläche wurde aus der alten Flächenwidmungsplanung übernommen (eine Rückwidmung würde eine Baulandlückenbildung ergeben). Da noch keine gesicherte Zufahrt nachgewiesen werden kann, war die Festlegung als Aufschließungsgebiet erforderlich.

Bereich L07 "Hochneuberg"

Auch diese Kleinfläche wurde aus der alten Flächenwidmungsplanung übernommen, neben dem Nachweis einer gesicherten Zufahrt wird in diesem Fall auch die Lärmfreistellung zu behandeln sein.

KG 61223 Lichtenhof

Bereich L08 "Schriebl 01"

Die Bestandsausweisung stellt eine Zeilenstruktur entlang des Zufahrtsweges dar. Um für die östlich angrenzenden Potenzialflächen lt. ÖEK eine gesicherte Zufahrtsmöglichkeit zu erhalten, war eine Rückstufung erforderlich.

Bereich L09 "Schriebl 02"

Diese Flächen wurden in der Revision 1.0 neu ausgewiesen. Auch in diesem Fall gilt es bei der Bebauungsplanung - neben der Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen - die weiterführende Erschließungsmöglichkeit von Baulandpotenzialen langfristig sicher zu stellen.

KG 61222 Lemsitz

Bereich L10 "Fuchs"

Die bestehenden Baulandflächen wurden aus der alten Revision übernommen, eine gesicherte Zufahrt liegt derzeit noch nicht vor. Da die Flächen im Randbereich von Hochwasserabflusslinien liegen (Übernahme aus der ehem. Revision, keine aktuelle Hochwasserstudie lt. GIS), wird im Falle einer Bebauung die Hochwasserfreistellung zumindest zu behandeln sein.

Bereich L15 "Oswald"

Die Industrieflächen wurden auf Grund der mangelnden Verfügbarkeit und nicht erfolgter Nutzung zunächst in Freiland rückgewidmet. Mit der nunmehr vorliegenden Bereitschaft des Grundeigentümers (*Optionsvertrag liegt vor*) wurden die Flächen wieder als Aufschließungsgebiet ausgewiesen. Neben der Sicherung von geeigneten Zufahrtsmöglichkeiten und der inneren Erschließung wird auch die lt. Auskunft der Gemeinde derzeit noch unzureichende Stromversorgung zu beachten sein. Da der zu erwartenden Strombedarf sehr von der Nutzung des Areals abhängig ist und diese noch nicht vorhergesehen werden kann, wird eine entsprechende Behandlung im Bebauungsplan bzw. in den jeweiligen Bauverfahren zu beachten sein.

KG 61250 Steinreib

Bereich L11 "Höller"

Westlich an die Neuausweisung anschließend liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Hiden-Steinreib) vor, über die gemeinsame Zufahrt aller einbezogenen Teilflächen liegen lt. Gemeinde noch Unstimmigkeiten zwischen den Grundeigentümern vor. Im Rahmen der Bebauungsplanung für den Bereich L11 "Höller" sollte eine gemeinsame Lösung zumindest versucht werden.

KG 61216 Gundersdorf

Bereich L12 "Windisch"

Die Erholungsgebietsfläche konnte noch keiner Realisierung zugeführt werden, sollen aber weiter verfolgt werden. Neben der inneren Erschließung sollte in der schönen Hanglage ein besonderes Augenmerk auf die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt werden.

Bereich L13 "Schaar"

Die Grundstücksfläche (Übernahme aus alter Revision) stellt auch das Einzugsgebiet einer privaten Quelle dar. Lt. Auskunft der Gemeinde ist die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung - ohne die Inanspruchnahme von fremden Grundsflächen - nicht möglich. Auf Grund der gegebenen Rahmenbedingungen liegt aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung daher noch keine Einstufung als vollwertiges Bauland vor.

Vor Erteilung einer Baubewilligung werden daher vom Bauwerber folgende Nachweise zu erbringen sein:

1. Nachweis einer gesicherten Wasserver- und Abwasserentsorgung (Detailprojekt und falls erforderlich Zustimmungserklärung von durch Inanspruchnahme von fremden Grundflächen Betroffenen).
2. Nachweis, dass mit der Bebauung keine Verminderung der Wasserqualität und Schüttmenge der privaten Quelle gegeben sind (Gutachten). Die sich aus dem erforderlichen Gutachten ergebenden Bebauungsvorgaben (z.B. keine Errichtung von Kellern usgl.) sind in den Baubescheid als Auflage aufzunehmen.

KG 61232 Pirkhof

Bereich L14 "Bretterklieber-Domberger"

Die Baulandentwicklung in diesem Bereich ist lt. ÖEK auf die einzelige Siedlungsstruktur beschränkt, für die Neuausweisungen wird daher lediglich zu beachten sein, dass eine sinnvolle Parzellierung erreicht wird. Auf Grund der Topographie (Hangneigung parallel zum Straßenverlauf) wurde die Parzellentiefe mit 25m gewählt, insgesamt werden aus der Gesamtausweisung (Länge ca. 125m) daher 4-5 einer dörflichen Struktur entsprechenden Bauparzellen zu erreichen sein.

Bei der Festlegung der einzelnen Aufschließungsgebiete wurde bewusst auf eine Zonierung verzichtet, da aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich die gesamte Fläche in einem Zuge beplant werden sollte (*Verkehrserschließung, Anbindung von potentiellen Baulandbereichen, etc..*). Des Weiteren ist es bei der Zonierung im Planungsstadium des Flächenwidmungsplanes oft sehr schwierig, eine richtige Trennlinie der Bereiche zu fixieren, da in diesem Stadium noch keine detaillierten Überlegungen über die Größe und Lage der Grundstücke bzw. Zufahrten möglich sind. Im Zuge der Bebauungsplanung können jedoch Zonierungsbereiche für eine ordnungsgemäße und sinnvolle Bebauung, die in der Folge auch ein Wachsen des Baulandes vom Bestand aus (Raumordnungsgrundsatz Entwicklung "von Innen nach Außen") (*Das Bebauungsbild soll ein homogenes, wachsendes sein, es sollen keisichern kann (keine Zersiedelung der Landschaft)*), festgelegt werden.

Im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision werden bei Neuausweisungen grobe Richtlinien bzw. Kennwerte über Grundstücksgrößen angewendet. Im Zuge der detaillierten Betrachtung im Rahmen der Bebauungsplanung kann sich jedoch der Fall ergeben, dass eine kleinräumige Abweichung von der festgelegten Baulandabgrenzung zu einer günstigeren Bebauungsweise führen kann. Dies sollte unter Anführung einer fachlichen Begründung durchaus zulässig sein, da dadurch den Zielsetzungen der Raumplanung, im Sinne des §2 der Verordnung („*Geringfügige Abweichungen von diesen Festlegungen aufgrund des aktuellen Katasterstandes sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung zu orientieren*“) entsprochen wird. Hierbei ist noch klarzustellen, dass diese Möglichkeit die Anpassung der Abgrenzung im Sinne der raumplanerischen Grundsätze zum Ziel hat und nicht Baulanderweiterungen in Form einer zusätzlichen Bauplatztiefe.

zu(2)

Da die erforderlichen Maßnahmen, die zur Behebung von Aufschließungsmängeln notwendig sind, teilweise ineinander fließen, bzw. von verschiedenen „Adressaten“ (Grundeigentümer, Behörde) zu erfüllen sind, wurden die auszuführenden Maßnahmen in ihrer üblicherweise zeitlichen Reihenfolge mit dem jeweiligen Adressaten angeführt.

Sonstiges:

Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16 vom 15/03/2016 (GZ.: ABT16 VT-TD.01-883/2016-2) ist hinsichtlich der Beseitigung von Oberflächenwässern zu beachten, dass diese nicht in die Entwässerungsanlagen des Landesstraßennetzes eingeleitet werden dürfen.

Anmerkung zum Aufschließungsmangel Oberflächenwasserentsorgung:

Hier besteht das Erfordernis, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-Filterbecken) Oberflächenwasser den Vorflutern zugeleitet wird. Diese Maßnahmen dienen der Verringerung jeglicher Hochwassersituation, sowie der Sicherstellung des Wasserhaushaltes. Belastete Meteorwasser müssen, sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist, vor Versickerung dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden“.

4.2.3. zu §7 - Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiet Hochwasser:

Im Zuge der Revision 1.0 wurde generell darauf geachtet, dass keine neuen Baulandausweisungen innerhalb der HQ-30/100-Linien erfolgten. Durch die aktuell vorliegenden HQ30/100-Anschlagslinien bzw. Gefahrenzonenabgrenzungen wurden die Abgrenzungen der Sanierungsgebiete in den Siedlungsbereichen zum Teil angepasst.

Kleinräumige Teilbereiche, welche von roten Gefahrenzonen betroffen sind, wurden in Freiland rückgewidmet, gelbe Gefahrenzonenbereiche wurden als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Folgende Darstellungen von Gefährdungsbereichen wurden vorgenommen:

1. Übernahme digitaler Grundlagen so weit verfügbar

(*Datenquelle: Amt der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, sowie Ergänzung vom 20/05/2016, GZ.: ABT17-2187/2015-644*)

- HQ30 und HQ100-Anschlagslinien Lemsitzbach

Diese betreffen nur einen kleinen Teilbereich der Gemeindegebietes, der Großteil der Untersuchung liegt außerhalb des Gemeindegebietes von St. Stefan ob Stainz

- Gefahrenzonen

- Gelbe Gefahrenzonen
- Rote Gefahrenzonen
- Blauer Vorbehaltsbereich
- Brauner Hinweisbereich

Gem. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 26/04/2018, GZ.: ABT13-10.00-65/2018-21 erfolgte eine Änderung von Kompetenzbereichen zwischen der Wildbach- und Lawinenverbauung und der Bundeswasserbauverwaltung (*Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 13. Juni 2017, LGBI Nr. 51/2017*). Demzufolge sollen die derzeit bekannten Gefahrenzonendarstellungen weiterhin in den Revisionsunterlagen als Ersichtlichmachung dargestellt werden. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich dieser ersichtlich gemachten Bereiche wird in der Folge - in Absprache mit der zuständigen Landesfachdienststelle (A14) - eine neues Gutachten auszuarbeiten sein, welches dann die Grundlage für weitere Beurteilungen darstellt.

2. Sonstige Darstellungen von Überflutungsflächen

- Wo kein Datensatz vorhanden war, erfolgte eine Übernahme aus den Revisionen der ehem. Teilgemeinden (*Digitalisierung auf Basis von der Gemeinde zur Verfügung gestellten pdf-Grundlagen*)
- Bereiche, wo in analogen Flächenwidmungsplänen der ehem. Teilgemeinden Rückhaltebecken dargestellt wurden zusätzlich als Hochwasserabflussgebiet gewidmet.
- Im Bereich Sportplatz St. Stefan erfolgte eine Darstellung des IST- Standes, sowie des HW-Projektes lt. Daten der BBL-SW-Stmk. vom 14/07/2016.

Sanierungsgebiet Lärm:

Die Problematik des Lärmschutzes hat sich erst in den letzten Jahren verschärft, bzw. wurde in den letzten Jahren von Seiten der Aufsichtsbehörde verstärkt Augenmerk auf die Behandlung des Lärmschutzes gelegt., die Darstellung der Lärmisophonen (*45dB-Nacht*) erfolgte auf Basis folgender Grundlagen:

1. Übernahme digitaler Grundlagen für übergeordnete Straßennetze so weit verfügbar

(Datenquelle: Download vom 15/04/2016 <http://www.laerminfo.atkarteninspire.html> , Datenstand 09/02/2016)

- A2 Süd Autobahn
- B76 Radpaßstraße (*liegt zwar außerhalb des Gemeindegebietes, hat aber kleinräumige Auswirkungen auf Siedlungsbereich von St. Stefan ob Stainz*)

2. Übriges Landesstraßennetz auf Gemeindegebiet

- L314 Schilcherweinstraße
- L641 Zirknitzstraße
- L657 Sommerebenstraße
- L667 Pirkhofstraße

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrsbelastung in diesen eher untergeordneten Straßen (Kategorie D, lt. Angabe A16 siehe Mappe Ansuchen) nicht oder nur unwesentlich verändert hat. Es wurden daher die Lärmisophonen aus den alten Flächenwidmungsplänen übernommen, in Bereichen, wo in den alten Flächenwidmungsplänen keine Darstellung vorhanden war, wurden die bestehenden Isophonen im selben Abstand verlängert.

Liegen Baugebiete oder beabsichtigte Baumaßnahmen im Immissionsbereich von Verkehrsflächen und werden die zulässigen Geräuschpegel überschritten, sind anlässlich von baubehördlichen Bewilligungen entsprechende Schutzmaßnahmen für die betroffenen Objekte als Bedingung aufzunehmen (z.B. Einbau von schallgedämpften Lüftungsfenstern oder Anordnung von Schlafräumen bzw. Kinderzimmern etc.. an der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite => passiver Schallschutz).

Grundsätzlich muss die Lärmfreistellung durch ein entsprechendes Gutachten bzw. eine Stellungnahme durch einen Befugten nachgewiesen werden, sollte sich auf Grund von geänderten Planungsvoraussetzungen jedoch der Fall ergeben, dass die Lärmfreistellung bereits als erreicht beurteilt werden kann, soll diese in derartigen Ausnahmefällen entfallen können ⁷.

Ergänzend wird angemerkt, dass die Beurteilung auch die Lärmfreistellung von wesentlichen Teilen des Grundstückes zu behandeln hat. In welcher Form dies erreicht wird, kann auf der Ebene der Flächenwidmungsplanung noch nicht konkret festgelegt werden, sondern ist für den Einzelfall, projektspezifisch zu betrachten.

⁷ Beispiele für geänderte Planungsvoraussetzungen:

- Es liegt bereits für ein in unmittelbarer Nähe errichtetes, gleichartiges Bauvorhaben ein Gutachten zur Lärmfreistellung vor.
- Es erfolgt eine Bebauung einer zweiten Baulandzeile, mit der bereits errichteten ersten Baulandzeile ist bereits eine Lärmfreistellung erreicht
- Geänderte Topographie bzw. umgesetzte Schallschutz - oder Bepflanzungsmaßnahmen (Waldabschirmung usgl.)

Sanierungsgebiet Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung in St. Stefan ob Stainz erfolgt zu einem überwiegenden Teil durch Wassergenossenschaften, auch eine tw. Versorgung über eigene Quellen (z.B. *Jagawirt oder Klein Langeegg*) ist gegeben. Für einige, kleinräumige Siedlungsbereiche der ehem. Teilgemeinden wurde im Zuge der letzten Revision eine nicht ausreichende Absicherung der Wasserversorgung festgestellt, weshalb die Festlegung von Sanierungsgebieten [Wasserversorgung] als erforderlich betrachtet wurde.

Für die betroffenen Siedlungsbereiche des Gemeindegebietes wurde mit den zuständigen Wassergenossenschaften Rücksprache über den Stand der Wasserversorgung gehalten.

In Greisdorf ist gem. Schreiben des WVB Greisdorf vom 07/03/2017 eine Nutzung der ausgewiesenen Baulandflächen im derzeit üblichen Ausmaß kein Problem, weshalb keine Sanierungsgebietfestlegung erfolgte.

Auch in Gundersdorf kann lt. Aussage des Wasserverbandes (*E-Mail vom 25/03/2017*) die Versorgung von bestehendem bebauten und auch noch unbebauten Bauland als sicher gestellt beurteilt werden, auch in diesem Fall war keine Sanierungsgebietfestlegung erforderlich.

Lediglich im Bereich Klein Langeegg, wo die Versorgung mittels eigener Quelle erfolgt, ist die Versorgung lt. Gemeinde noch unklar, in diesem Fall wurde eine Sanierungsgebiet [Wasser] ausgewiesen.

Ergänzend wird noch angemerkt, dass derzeit eine vom Land Stmk. beauftragte Studie über die gemeindeweite Vernetzung und damit bessere Wasserversorgung ausgearbeitet wird, die Ergebnisse stehen aber noch aus.

4.2.4. zu §8 - Baulandmobilisierungsmaßnahmen

Für die Umsetzung von Baulandmobilisierungsmaßnahmen gelten für die Gemeinde St. Stefan ob Stainz folgende Begründungen und Zielsetzungen:

- Auf Grund der günstigen geographischen und topographischen Lage von St. Stefan ob Stainz (*Nähe zu Graz, gut erreichbar durch Anbindung an die A9, B76 und Landesstraßen*) ist das öffentliche Interesse für Baulandentwicklung und Abdeckung des gegebenen Baulandbedarfs sehr groß.
- Um diese Zielsetzungen weiter verfolgen zu können und zu verhindern, dass Bauland sinnlos gehortet wird und so nicht genutzt werden kann, ist es sinnvoll Baulandausweisungen mit einem "sanften Druckmittel" zu verknüpfen.
- Gemäß StROG § 35 idgF. wird daher zur Sicherstellung einer Bebauung mit Grundeigentümern eine Baulandvereinbarung abgeschlossen. Hierbei handelt es sich um im Zuge der Revision 1.0 neu ausgewiesene Flächen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und räumlichen Zuordnung zu den bereits konsumierten Baulandflächen bebaut werden sollten. Aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs der Gemeinde besteht für diese Flächen ein öffentliches Interesse, diese Bereiche vorrangig zu bebauen.

Das Modell der Bebauungsfrist hat sich in der Praxis als untaugliches Mittel erwiesen, die Fusionsgemeinde St. Stefan ob Stainz hat daher die Vorgangsweise gewählt, so weit möglich künftig mit den Grundeigentümern Baulandvereinbarungen (StROG 2010, §35) abzuschließen.

Baulandmobilisierung und Behandlung bestehender, unbebauter Flächen der ehem. Teilgemeinden:

In den ehem. Teilgemeinden von St. Stefan ob Stainz wurden bereits Baulandmobilisierungsmaßnahmen getroffen, dabei wurde ausschließlich der Weg der privatwirtschaftlichen Vereinbarungen (keine Befristungen) gewählt. Die aufrechten, übernommenen Mobilisierungsmaßnahmen sind in den Planunterlagen auch dargestellt.

Für bestehende, unbebaute Flächen größer als 3.000m², welche sich in einem Besitz befinden, wurde - nach Vorgabe der Aufsichtsbehörde - zusätzlich das Mittel der Bebauungsfrist mit der Konsequenz "Investitionsabgabe" festgelegt, d.h. dass die Grundeigentümer, sofern kein Antrag im Sinne des §36(4) an die Gemeinde gestellt wird, zur Leistung einer Investitionsabgabe von € 1,-/m² pro Jahr herangezogen werden. (lt. ROG § 36(2)c).

Auszug aus dem Stmk. ROG idgF., §36 (4)

(4) *Erfolgte eine Festlegung gemäß Abs. 2 lit. c und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des § 37 Abs. 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.*

- (5) *Grundstücke, die nach Abs. 4 entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet wurden, können auf Anregung des Grundeigentümers in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept wieder als Bauland ausgewiesen werden. Für diese Grundstücke gilt, dass die Investitionsabgabe rückwirkend für den Zeitraum zwischen Rückwidmung und Neuausweisung, maximal jedoch rückwirkend für zwei Planungsperioden, sowie ab dem Zeitpunkt der Neuausweisung bis zur Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex, vorzuschreiben ist.*

4.2.5. zu §9 – Freiland

(1) Sondernutzungen im Freiland

Im Flächenwidmungsplan wurden Bereiche als Sondernutzung für Sportflächen ausgewiesen, wobei der zur Zeit vorhandene Bestand (*bestehende Nutzungen*) angeführt wird. Da aber gerade Freizeitaktivitäten einem ständigen Wandel unterzogen sind („Trendsportarten“), muss diesem Gegenstand im Rahmen der Flächenwidmungsplanung Rechnung getragen werden. Es sollen daher Änderungen oder Erweiterungen des Bestandes in Form von zum Bestand artverwandten Sportarten ohne großen, bürokratischen Aufwand (*Flächenwidmungsplanänderungen....*) realisiert werden können. Auch soll aber durch die getroffene Festlegung sicher gestellt werden, dass keine, für benachbarte Gebiete unzumutbaren Nutzungen (z.B. Moto-Cross-Strecke etc..) errichtet werden können.

(2) Folgenutzungen im Freiland

In kleinräumigen Teilbereichen sind bestehende Baulandflächen – welche nicht konsumiert worden sind – lt. Bekanntgabe DKM (*Datensatz der Stmk. Landesregierung vom 08/09/2015, GZ.: ABT17-2187/2015-644*) rechtlich als Wald auszuweisen, eine Festlegung als vollwertiges Bauland ist daher im Flächenwidmungsplan nicht mehr möglich. Da das Interesse der Gemeinde aber an einer weiteren Ausweisung der Flächen besteht, wurden diese Teilbereichs als Freiland mit Folgenutzung festgelegt (StROG §26(2)).

Sobald von den Grundeigentümern der Nachweis erbracht worden sind, dass die noch ausstehenden Mängel erfüllt sind (*Rechtskraft der Rodungsbewilligung*), können die Flächen als vollwertiges Bauland entsprechend der Festlegung lt. Flächenwidmungsplan genutzt werden. Anders als bei Aufschließungsgebieten ist für diese Abänderung aber kein eigener Gemeinderatsbeschluss erforderlich, sondern ist die Bebaubarkeit unmittelbar mit erbrachtem Nachweis möglich.

(2) Auffüllungsgebiete

Im Zuge der Revision 1.0 wurden bislang ausgewiesene Auffüllungsgebiete auf ihre Übereinstimmung mit dem StROG 2010 überprüft, zum Teil angepasst (Eller-Oswald) und zum Teil auch in Freiland rückgewidmet. Weiters wurden zwei als zwischenzeitliche Änderung festgelegte Auffüllungsgebiete (Ossenag und Hiden) in den Flächenwidmungsplan übernommen und zwei Auffüllungsgebiete (Schriebl, Meissl) neu ausgewiesen.

Bei sämtlichen Auffüllungsbereichen werden die Voraussetzungen gem. StROG 2010, §33(3)

- *kleinräumig (<10.000m²), zusammenhängend mit mindestens drei vor dem 1. Juli 2010 rechtmäßig errichteten oder als rechtmäßig errichteten Bestand anzusehenden Wohngebäuden bebaute Gebiete*
- *außerhalb von Freihaltegebieten*
- *weilerartige oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen*
- *eine oder mehrere unbebaute Lücken von insgesamt höchstens 3000 m²*
- *für eine Wohnbebauung vorgesehen*
- *kein Ausschlussgründe gemäß StROG 2010, § 28 Abs. 2*
- *Voraussetzungen gemäß StROG 2010, § 29 Abs. 2 Z 1 bis 3 erfüllt*
- *keine Erweiterung nach außen, ausgenommen Erweiterungen um eine Bauplatzbreite, wenn der Einheit des Auffüllungsgebietes auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht*

erfüllt, die Bebauungsgrundlagen für diese Auffüllungsgebiete sind im Wortlaut unter §9(3)b festgelegt.

Die nachfolgend angeführten Abgrenzungen und Flächenfestlegungen der jeweiligen Auffüllungsgebiete sind Bestandteil der Verordnung, §9(3), wobei folgende bei der Festlegung der Bebauungsgrundlagen folgende Zielsetzung verfolgt wurde:

- Generelles Ziel bei Bebauungsmaßnahmen innerhalb von Auffüllungsgebieten ist, dass die Zu-Um- und Neubaumaßnahmen nicht als Fremdkörper empfunden werden, sondern insgesamt ein gewachsenes, harmonisches Erscheinungsbild gegeben ist.
- Viele der zu beachtenden Festlegungen sind daher für sämtliche Auffüllungsflächen zu beachten. Zur Vermeidung sinnloser Wiederholungen wurde daher im Wortlaut eine Differenzierung zwischen allgemeinen Festlegungen und besonderen Festlegungen für den Einzelfall gewählt.

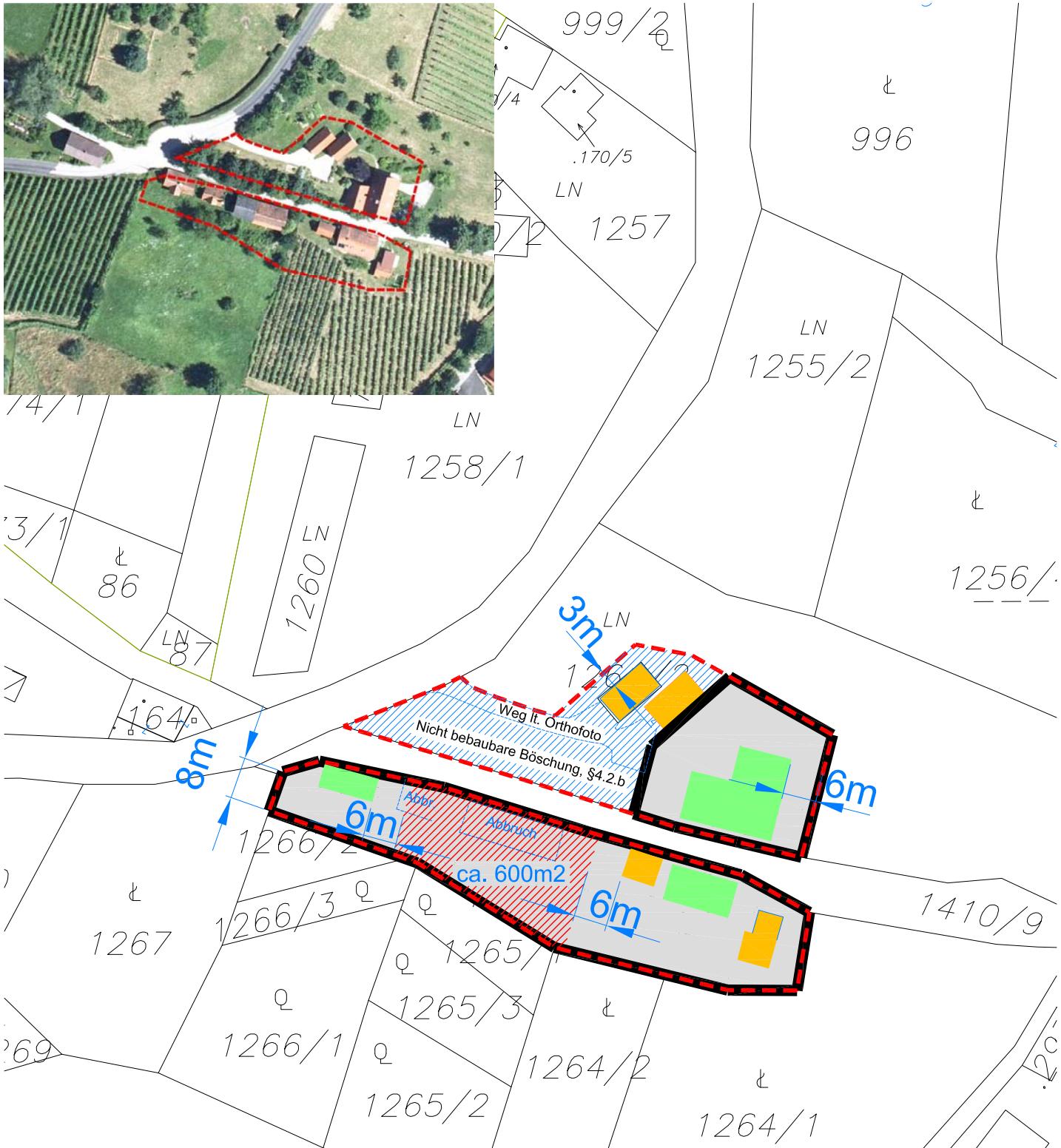


01 afg "Schriebl-Greisbach"

Wohngebäude		Nebengebäude	
Für Wohnbebauung bebaubare Lücke			
Bebauungsfläche			
=> Zu- und Umbauten sind zulässig			
=> Die Errichtung eines Ersatzbaues ist auch im unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort zulässig			
Abgrenzung Auffüllungsgebiet			
Die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig			

Gesamtfläche: ca.9.400m²
Lückengröße: ca.1.800m²
Erweiterung nach außen: -

 Auf Grund von Nutzungsstrukturen und zur Wahrung einer kompakten Siedlungsstruktur keine neue Wohnbebauung zulässig



02 afg "Ossenag"

Wohngebäude Nebengebäude
 Für Wohnbebauung bebaubare Lücke
 Bebauungsfläche
 => Zu- und Umbauten sind zulässig
 => Die Errichtung eines Ersatzbaus ist auch im unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort zulässig
 Abgrenzung Auffüllungsgebiet
 Die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig

Gesamtfläche: ca.3.300m²
 Lückengröße: ca.600m²
 Erweiterung nach außen: -

Auf Grund von Nutzungsstrukturen und zur Wahrung einer kompakten Siedlungsstruktur keine neue Wohnbebauung zulässig



Wohngebäude Nebengebäude
Für Wohnbebauung bebaubare Lücke

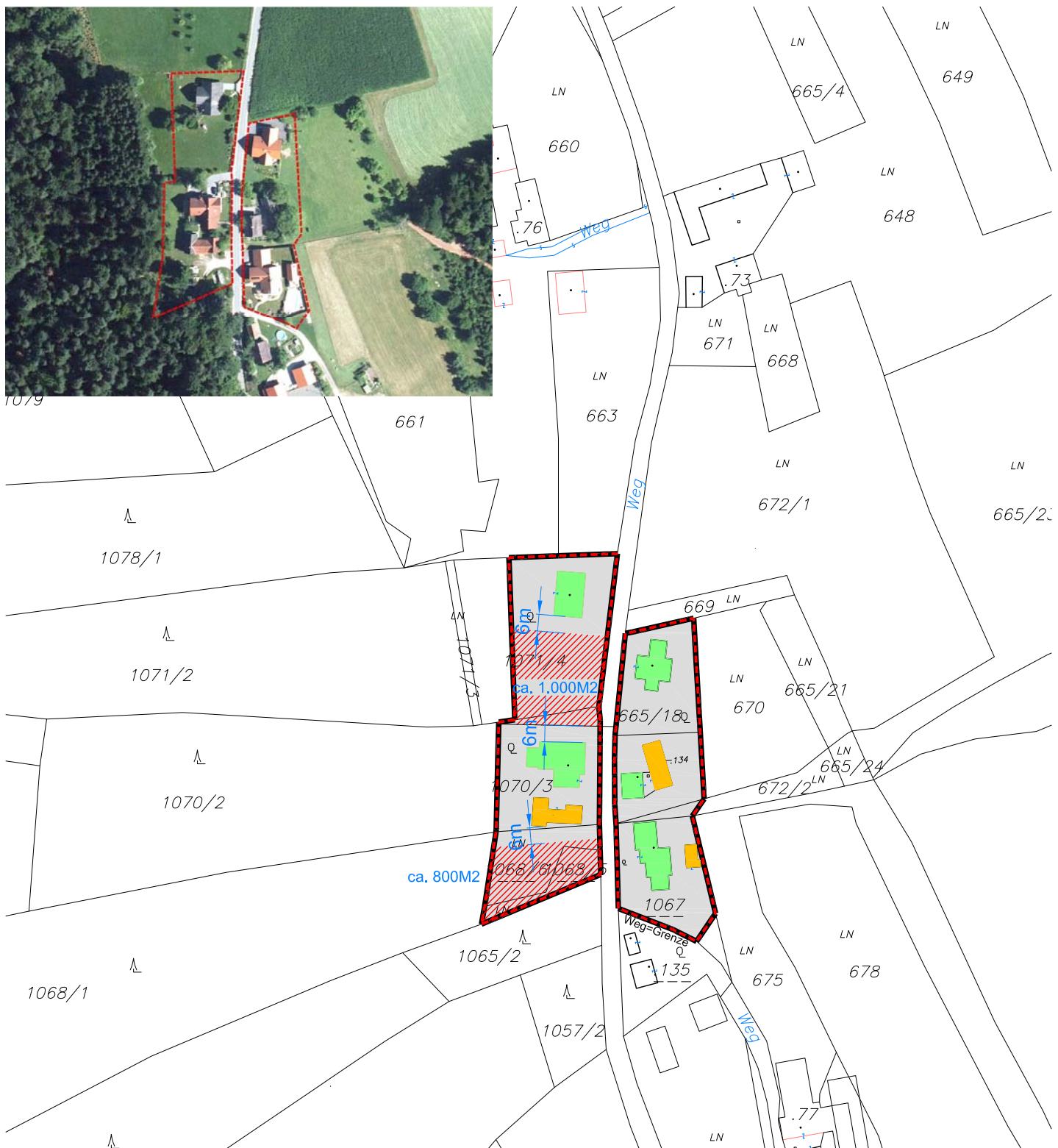
Bebauungsfläche
=> Zu- und Umbauten sind zulässig
=> Die Errichtung eines Ersatzbaues ist auch im unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort zulässig

Abgrenzung Auffüllungsgebiet
Die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig

Gesamtfläche:
Lückengröße:
Erweiterung nach außen:

ca.7.550m²
ca.1.250m²

Auf Grund von Nutzungsstrukturen und zur Wahrung einer kompakten Siedlungsstruktur keine neue Wohnbebauung zulässig



04 afg "Roth"

Wohngebäude		Nebengebäude	
Für Wohnbebauung bebaubare Lücke			
Bebauungsfläche			
=> Zu- und Umbauten sind zulässig			
=> Die Errichtung eines Ersatzbaues ist auch im unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort zulässig			
Abgrenzung Auffüllungsgebiet			
Die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig			

Gesamtfläche: ca.7.700m²
Lückengröße: ca.1.000m²
Erweiterung nach außen: ca.800m² = 1 Bauplatz



LN

1134/6

LN
1132

Geruchsschwelle "Scheer"

Keine Errichtung von neuen Wohnbauten innerhalb der Geruchsschwelle zulässig

05 afg "Eller-Oswald"

Wohngebäude		Nebengebäude	
Für Wohnbebauung bebaubare Lücke			
Bebauungsfläche			
=> Zu- und Umbauten sind zulässig			
=> Die Errichtung eines Ersatzbaues ist auch im unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort zulässig			
Abgrenzung Auffüllungsgebiet			
Die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig			

Gesamtfläche: ca. 8.200m²
Lückengröße: ca. 2.750m²
Erweiterung nach außen: –

Geruchsberechnung auf Basis StROG 2010 §27
Geruchsschwelle: Die Neuerrichtung von Wohngebäuden innerhalb der Geruchsschwelle ist erst nach Entfall der Schwelle zulässig (z.B. durch Nutzungsänderung oder Abbruch)



927

225

The map displays a cadastral area with the following features:

- Property Labels:** LN 987/1, LN 984/1, LN 981/1, LN 981/6, LN 981/7, LN 982, LN 984/2, LN 983, LN 986, LN 999/1, LN 999/4, LN 1001, LN 1006, LN 1007/1, LN 1007/2, LN 1008, LN 1009, LN 1010, LN 1011, LN 1020, LN 1021/12, LN 1021/13, LN 1021/17, LN 1021/9, LN 1021/6, LN 1026, LN 1030/4, LN 1031, LN 1034/3, LN 1034/4, LN 1034/5, LN 1035/3, LN 1035/6, LN 1038/2, LN 1038/5.
- Red Dashed Line:** A red dashed line highlights a specific area, likely indicating a proposed or restricted zone.
- Blue Shaded Area:** A blue shaded area is labeled "Kleinfläche: Keine neue Wohnbebauung möglich (Größe, Proportion)" (Small area: New residential development not possible (size, proportion)).
- Black Shaded Area:** A black shaded area is labeled "Zufahrt/Bepflanzung" (Access/Planting).
- Red Shaded Area:** A red shaded area is labeled "ca. 2.300M2" (approx. 2,300 m²).
- Blue Shaded Area:** A blue shaded area is labeled "ca. 600M2" (approx. 600 m²).
- Blue Text Labels:** "Kreuzwastl", "Webermichl", "Zufahrt", "12m", "25m", "3m".
- Green Shaded Areas:** Several green shaded areas represent different land use categories.
- Red Rectangles:** Red rectangles labeled "Grundgrenze" (Ground boundary) are present in several locations.
- Inset Image:** An inset image in the top left corner shows a real-world view of a house and surrounding land, corresponding to the highlighted area in the map.

07 afg "Pirkhof-Koglhidden"

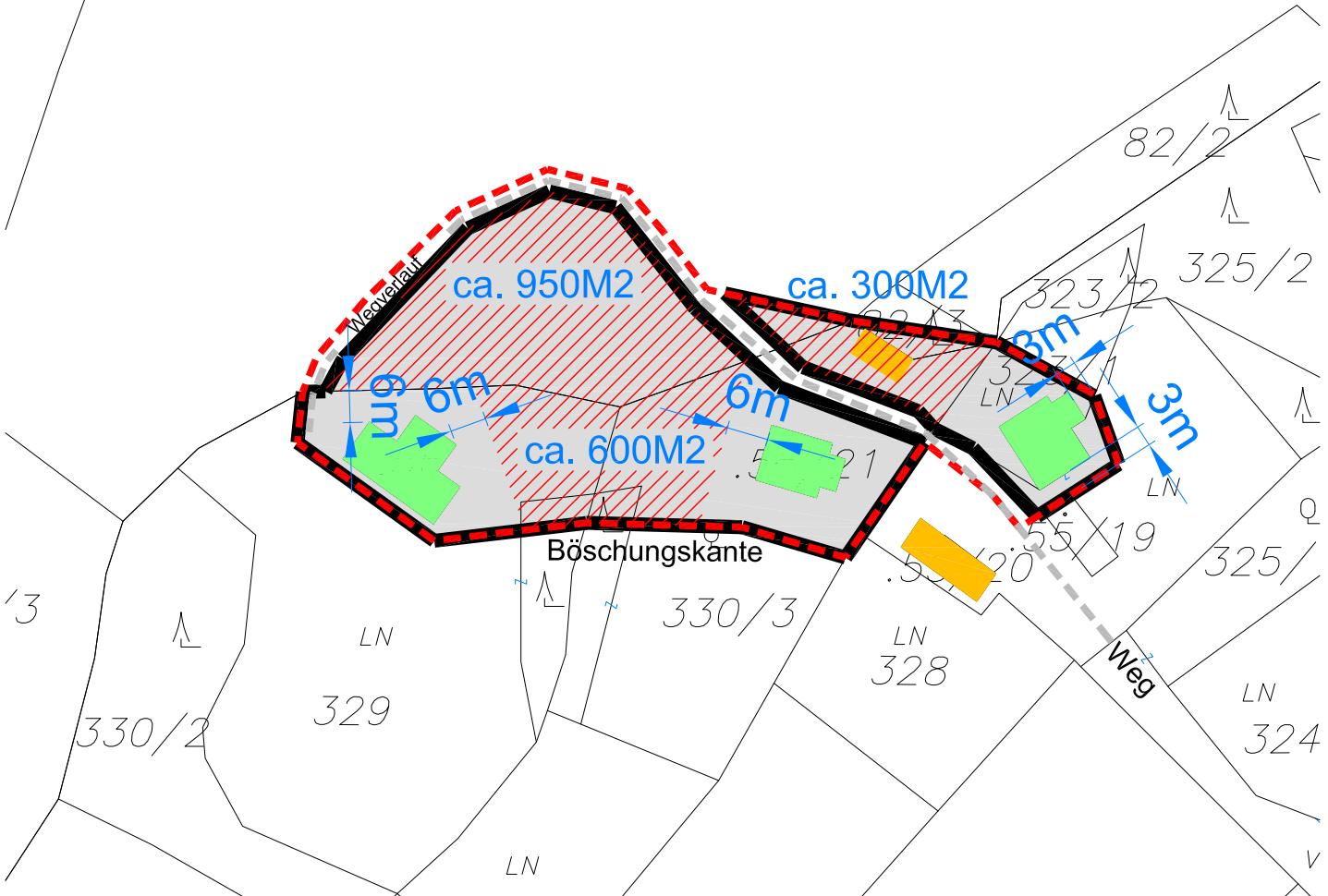
Wohngebäude		Nebengebäude	
Für Wohnbebauung bebaubare Lücke			
Bebauungsfläche			
=> Zu- und Umbauten sind zulässig			
=> Die Errichtung eines Ersatzbaues ist auch im unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort zulässig			
Abgrenzung Auffüllungsgebiet			
Die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig			

Gesamtfläche: ca. 9.900m²
Lückengröße: ca. 2.900m²
Erweiterung nach außen: —

Auf Grund von Nutzungsstrukturen und zur Wahrung einer kompakten Siedlungsstruktur keine neue Wohnbebauung zulässig



83/1



Wohngebäude		Nebengebäude	
Für Wohnbebauung bebaubare Lücke			
Bebauungsfläche			
=> Zu- und Umbauten sind zulässig			
=> Die Errichtung eines Ersatzbaues ist auch im unbedingt notwendigen Abstand zum bisherigen Standort zulässig			
Abgrenzung Auffüllungsgebiet			
Die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig			

Gesamtfläche: ca.4.200m²
Lückengröße: ca.900m²
Erweiterung nach außen: ca.950m² = 1 Bauplatz

4.2.6. zu §10 – Immissionsschutz Geruch

Da auch die Belastung durch Geruchsimmissionen in zunehmenden Ausmaß von Bedeutung ist und dementsprechend beurteilt werden muss, wurde in der Revision 1.0 versucht, für die wesentlichen Bereiche des Gemeindegebiets die Belastungen zu erheben. Auf Basis dieser Unterlagen und in Abstimmung mit dem StROG 2010, §27(2) wurde von der Gemeinde sowohl der bewilligte bzw. als bewilligt anzusehende Bestand erhoben als auch die daraus resultierende Geruchszahl berechnet.

Ergänzend wurde nach der ersten Entwurfsauflage ein Nutztierhaltungsbetrieb der Nachbargemeinde Stainz (Bretterkieber - Bekanntgabe der Marktgemeinde Stainz im Zuge der ersten Entwurfsauflage, Berechnung durch die Gemeinde St. Stefan ob Stainz) ersichtlich gemacht.

St. Stefan ob Stainz ist keine Gemeinde, die durch Intensivtierhaltung geprägt ist, in einem ersten Schritt war die Gemeinde bemüht, eine umfassende Erhebung aller Nutztierhaltungen (*inkl. Kleinsthaltungen und nicht mehr bestehende Nutzungen mit Geruchszahlen*) zu erheben, wobei die Gesamtdarstellung aller Daten ein völlig verzerrtes Bild über die Nutztierhaltung auf Gemeindegebiet ergeben hätte (*viele für Dorfgebiete übliche Kleinsttierhalter mit $G < 1$*).

Zur besseren Information wurden nicht nur Betriebe mit einer Geruchszahl $G > 20$ mit Belästigungs- und Schwellenbereich dargestellt, sondern auch jene mit einer Geruchszahl $G > 10$ (*insgesamt 4 Betriebe*). Mit dieser Vorgangsweise wird aus fachlicher Sicht ein wesentlich informativere Übersicht über die Nutztierbelastung auf Gemeindegebiet geschaffen.

Die Angaben mit den ermittelten Geruchszahlen stellen die Grundlage der vorherrschenden Belastung, die von den Anrainern zum Zeitpunkt der Erhebung akzeptiert wird, dar. Sollte der Nutztierhalter nun eine Veränderung (*Vergrößerung...*) planen, so hat **er** nachzuweisen, dass durch diese Veränderungen keine Verschlechterung des IST—Standes eintreten wird.

Für den Betriebsinhaber von Bewilligungen mit Geruchsemisionen stellt die Festlegung des IST-Standes ebenfalls eine gewisse Absicherung dar, da durch die Festlegung der einzuhaltenen Abstände zu Baulandausweisungen eine Schutzzone gegen heranrückende Bebauung gegeben ist.

Gebäudeadresse	KatGem Kennz.	Gnr 1	Gnr 2	Fläche	Rinder	Schweine	Pferde	Hühner	Schafe	Summe GZ	Schwelle [m]	Belästigung [m]
											für GZ>10	für GZ>10
Greisdorf 2	61214	97		33,62			2,00				0,26	
Langegg an der Schilcherstraße 27a	61214	342	2	0,00			2,00				0,26	
Langegg an der Schilcherstraße 22	61214	333	1	11,68	2,00						0,27	
Sommereben 3	61214	1094	3	11,68	2,00						0,27	
Greisdorf 1	61214	96		6,15		1,00		20,00			0,32	
Greisdorf 103	61214	119	1	7,38		3,00					0,54	
Greisdorf 160	61214	26	2	0,00				10,00			0,60	
Langegg an der Schilcherstraße 27	61214	340	1	23,36	4,00	2,00					0,90	
Sommereben 2	61214	1100	6	0,00		5,00					0,91	
Greisdorf 6 Achatz	61214	57	6	40,88	7,00						0,95	
Fallegg 28	61214	1665		70,08	12,00						1,62	
Kornkneul 72	61214	1196	1	70,08	12,00						1,62	
Langegg an der Schilcherstraße 25	61214	389		11,68	2,00	8,00					1,72	
Greisdorf 3 / 1 Wohnhaus	61214	84	4	75,27	15,00						2,03	
Grubberg 21 / Klug Resi	61215	27		7,38		3,00					0,54	
Grubberg 5 / Stoiser-Köberl	61215	72		57,40	10,00						1,35	
Grubberg 17 / Knopper	61215	23		0,00		8,00					1,45	
Grubberg 5 / Stoiser-Köberl	61215	72		18,45		10,00					1,82	
Grubberg 9 Nesshold	61215	19		45,10	7,00			15,00			1,85	
Gundersdorf 18/nicht bewohnt	61216	77		16,40			20,00				0,14	
Gundersdorf 17 vgl. Tschankhiesl	61216	267		24,81			8,00	2,00			0,18	
Wagner												
Gundersdorf 4a	61216	148		14,35		2,00					0,36	
Gundersdorf 16 Wirtschaftsgebäude	61216	329	12	0,00			25,00	15,00			1,08	
Reinbacher												
Gundersdorf 1	61216	145		92,25	12,00						1,62	
Gundersdorf 21/ Kolb-Semmler	61216	428	1	81,18	11,00		2,00				1,74	
Gundersdorf 19/unbewohnt	61216	333	3	82,00	14,00						1,89	
Lemsitz 32 / Goigner Pferde	61222	514		0,00			1,00				0,13	
Lemsitz 31a, Hermann	61222	518	1	93,28		1,00		10,00			0,25	
Lemsitz 28 Töbich	61222	49		3,28		2,00					0,36	
Lemsitz 29 Kleinschuster	61222	471		0,00		2,00					0,36	
Lemsitz 25 Spari	61222	443	1	20,50	3,00						0,41	
Lemsitz 28 Töbich	61222	49		29,52	3,00						0,41	

Lemsitz 29 Kleinschuster	61222	471		27,47	3,00					0,41
Lestein 60 Hohl Gottfried	61222	98	2	32,80	3,00					0,41
Lestein 61	61222	98	4	24,60	3,00					0,41
Lemsitz 33 / Hofer Inge	61222	509		16,40		2,00		10,00		0,43
Lemsitz 3	61222				5,00					0,68
Lestein 58	61222	96		39,36	3,00	2,00				0,77
Lestein 44a	61222	Krainer-Hiden		22,96		5,00				0,91
Lemsitz 2, Fam Ortner	61222	4	vermietet	68,42	11,00					1,49
Lemsitz 3 / Hiden Kahr	61222	10	1	73,80	12,00					1,62
Lemsitz 13	61222	192	Kainz	123,00	13,00	3,00				2,30
Lemsitz 14	61222	191		116,80	20,00					2,70
Lemsitz 23 / Bonstingl	61222	453	2	0,00		15,00				2,72
Lemsitz 3 / Hiden Kahr	61222	10	1	24,60		15,00				2,72
Lemsitz 17 / Fuchs	61222	33		93,44	16,00	4,00				2,89
Lestein 67	61222	772		118,08	22,00					2,97
Lemsitz 13	61222	192		131,20		37,00				6,72
Stainzenhof 7 / Rumpf W.	61223	7	2	24,60		2,00				0,26
Lichtenhof 4 Schriebl	61223	193	1	43,05	4,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,58
Stainzenhof 7 / Rumpf W.	61223	7	2	34,44	5,00					0,68
Stainzenhof 8 / Wenzel	61223	1		58,40	10,00					1,35
Stainzenhof 10	61223	10		105,12	18,00					2,43
Stainzenhof 9	61223	2	1	70,08	12,00	8,00				3,07
Lichtenhof 3 / Sieber	61223	196		0,00		20,00				3,63
Lichtenhof 2 Rinderstall	61223	.11/2	Nestl	105,44	50,00					6,75
Lichtenhof 2a Rinderstall	61223	245			133,00				17,96	106
Lichtenhof 3 / Sieber	61223	196		0,00		300,00			54,45	184
Lichtenhof 3 / Sieber	61223									92
Pirkhof 35 unbewohnt	61232	44		19,68	3,00					0,41
Pirkhof 28 / Hiden Brigitte	61232	51	2	40,18	3,00	2,00		10,00		0,84
Pirkhof 51 / Schmölzer F	61232	367		0,00				10,00	15,00	0,97
Pirkhof 11/Domberger	61232	118	1	0,00	5,00	2,00				1,04
Pirkhof 34 Langmann	61232	55	unbewohnt	50,84	8,00					1,08
Pirkhof 45	61232	135		14,76		8,00				1,45
Pirkhof 16 / Imker	61232	88		66,63	11,00					1,49
Pirkhof 42 / Rexeis	61232	527	keine Nutzung	69,29	11,00					1,49
Pirkhof 23 Dengg Manfred	61232	93	1	40,59	11,00			15,00		1,59
Pirkhof 27 / Schnabl	61232	50	30 Hühner	66,42	15,00					2,03

Pirkhof 53 / Freisinger	61232	18	teilw. Umgebaut	98,40	15,00					2,03		
Pirkhof 18	61232	781		120,54	16,00					2,16		
Pirkhof 15 /Stiegler-Spuller	61232	86	1	40,18	20,00	2,00				3,06		
Pirkhof 13 / Ofner	61232	84		123,00	25,00					3,38		
Pirkhof 34 Langmann	61232	55	unbewohnt	68,88		20,00				3,63		
Pirkhof 36 / Köberl Gottfried	61232	71	keine Nutzung	154,82	30,00					4,05		
Pirkhof 44 Wirtschaftsgebäude	61232	42	2	0,00	70,00	20,00			13,08	90		
										45		
Gebäudeadresse	KatGem Kennz.	Gnr 1	Gnr 2	Fläche	Rinder	Schweine	Pferde	Hühner	Schafe	Summe GZ	Schwelle [m]	Belästigung [m]
											für GZ>10	für GZ>10
Kirchberg 185	61237	187	4	9,84				10,00		0,07		
Kirchberg 43	61237	37		20,50			1,00			0,13		
Kirchberg 43	61237	37		14,76			1,00			0,13		
Kirchberg 43	61237	37		31,57			2,00			0,26		
St. Stefan ob Stainz 28, Oswald	61237	.75		0,00		2,00				0,36		
St. Stefan ob Stainz 11/Krakl	61237	5	2	36,08			4,00			0,51		
St. Stefan ob Stainz 28 Oswald	61237	.75		52,56	9,00					1,22		
St. Stefan ob Stainz 22/Reicher	61237	8	18	61,99	10,00					1,35		
St. Stefan 144 / Seidler	61237	51	2	164,00	10,00		3,00			1,73		
St. Stefan ob Stainz 22/Reicher	61237	8	18	37,39		10,00				1,82		
St. Stefan ob Stainz 5, Bretterkieber	61237	11	2	155,14	26,00					3,51		
St. Stefan ob Stainz 1	61237	7	Treffler	177,12	27,00					3,65		
Kirchberg 52 Wirtschaftsgeb	61237	252	3	227,76	39,00					5,27		
St.Stefan ob Stainz 31	61237			196,80		40,00				7,26		
Zirknitz 45 / Krammer	61249	498	2	0,00				20,00		0,14		
Zirknitz 3	61249	834	1	0,00				3,00		0,38		
Zirknitz 64	61249	38		23,36	4,00					0,54		
Zirknitz 36a Grinschgl	61249	634		0,00				5,00		0,64		
Zirknitz 36 / Reinisch	61249	635	1	0,00				7,00		0,89		
Zirknitz 35 / Kohlmaier	61249	626	5	70,08	12,00					1,62		
Zirknitz 56	61249	44	Ofner	93,44	16,00					2,16		
Zirknitz 46c jandl	61249	596		70,08	12,00	5,00				2,53		
Zirknitz 46	61249	560	5	128,48	22,00					2,97		
Zirknitz 54 Heinzmann	61249	42		128,48	22,00					2,97		
Zirknitz 59 Rinderstall	61249	381	Ofner	175,20	30,00					4,05		
Zirknitz 22 Schweine	61249	.106	Scheer	50,00		23,00				4,18		

Niedergrail 133	61250	Höller Erika		0,00		20,00	0,14
Hochgrail 122	61250	1411	16	19,27	2,00		0,27
Hochgrail 97	61250				3,00		0,54
Hochgrail 114	61250	1006		24,60		18,00	1,08
Niedergrail 54	61250	83		0,00	7,00		1,27
Niedergrail 57	61250	79	1	29,20	5,00	4,00	1,40
Steinreib 28 Wirtschaftsgebäude	61250	123	2	0,00	2,00	22,00	1,68
Niedergrail 50	61250			70,08	12,00	4,00	2,13

5 Strategische Umweltprüfung (SUP)

Die Prüfung auf Erfordernis einer Umwelterheblichkeit erfolgt auf Basis des Ablaufschemas gem. Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, 2. Auflage vom April 2011.⁸

Entsprechend der Vorgabe der Fachabteilung 13 erfolgt eine tabellarische Auflistung und Beurteilung der Änderungsflächen (siehe auch *Planbeilagen Baulandveränderungen / Differenzplan*):

Nummer lt. Differenzplan	Prüfschritt 1 / Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Ca. Fläche gerundet [m ²]	Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
		Geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten			
01		✓		✓	✓		9400	Von den 9.400m ² ist der überwiegende Teil der Auffüllungsfläche bereits bebaut, es sind lediglich Lücken in einer Größe von rund 1.850m ² (unter der Geringfügigkeitsgrenze) gegeben	Nein
02	✓						1900	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die Ausweisung schließt auch unmittelbar an Bestandsstrukturen an und erfüllt somit den Grundsatz der Entwicklung einer geordneten Siedlungsstruktur.	Nein
03	✓						5200	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die Flächen werden für bestehende und angrenzende, betriebliche Nutzungen benötigt, eine entsprechende Nutzung ist daher auch fachlich zu befürworten.	Nein
04	✓						1.000	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die kleinräumige Erweiterung hat auch keine sonstigen, nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde.	Nein
05	✓						6700	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die Flächen befinden sich im Hauptsiedlungsraum der Gemeinde, eine entsprechende Siedlungsentwicklung entspricht daher auch den übergeordneten, raumplanerischen Zielsetzungen.	Nein
07	✓						1700	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Mit der unmittelbar an Bestandstrukturen angrenzenden Ausweisung wird auch die Zielsetzung nach Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen erfüllt.	Nein

⁸ Die Überprüfung hat gem. Leitfaden in mehreren Prüfstufen nach einem „Stop & Go-System“ zu erfolgen.

- Wird der Prüfschritt 1 (Abschichtung) erfüllt, so ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich und sind die nachfolgenden Stufen nicht weiter prüfen
- Wird im Prüfschritt 2 mind. ein Ausschlusskriterium erfüllt und ist keine UVP-Pflicht, wie auch keine Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes gegeben, so ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich und sind die nachfolgenden Stufen nicht weiter prüfen

Nummer lt. Differenzplan	Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Ca. Fläche gerundet [m ²]	Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten			
08	✓						800	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsstrukturen an naturräumliche Gegebenheiten. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
11	✓						15000	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die Flächen befinden sich im Hauptsiedlungsraum der Gemeinde, eine entsprechende Siedlungsentwicklung entspricht daher auch den übergeordneten, raumplanerischen Zielsetzungen.	Nein
12	✓						1800	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die kleinräumige Erweiterung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur, nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde sind nicht zu erwarten.	Nein
13	✓						1200	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsentwicklung an Bestandsstrukturen. Die kleinräumige Erweiterung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
14	✓						6300	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die abrundende Ausweisung entspricht auch den im ÖEK festgelegten Zielsetzungen nach Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur im Bereich Niedergrail.	Nein
16	✓						10100	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die Flächen befinden sich im Hauptsiedlungsraum der Gemeinde, eine entsprechende Siedlungsentwicklung entspricht daher auch den übergeordneten, raumplanerischen Zielsetzungen.	Nein
18	✓						700	Kleinfläche <3000m ² als bereits bebaute Bestandsergänzung, liegt innerhalb der bereits im ÖEK auf Umwelterheblichkeit geprüften Flächen.	Nein
19	✓						3.000	Die bestehende Nutzung des Tennisplatzes wurde als Sondernutzung festgelegt, liegt innerhalb der bereits im ÖEK auf Umwelterheblichkeit geprüften Flächen.	Nein
20	✓						700	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsstrukturen an naturräumliche Gegebenheiten. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
21	✓						400	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsstrukturen an naturräumliche Gegebenheiten. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
22	✓						700	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung von bereits bebauten Strukturen. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein

Nummer lt. Differenzplan	Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Ca. Fläche gerundet [m ²]	Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten			
23	✓						600	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsstrukturen an naturräumliche Gegebenheiten. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
25	✓						750	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsstrukturen an naturräumliche Gegebenheiten. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
26	✓						350	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsstrukturen an naturräumliche Gegebenheiten. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
27	✓						100	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsstrukturen an naturräumliche Gegebenheiten. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
28	✓						500	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsstrukturen an naturräumliche Gegebenheiten. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
29	✓						200	Es handelt sich um eine kleinräumige Anpassung der Siedlungsstrukturen an naturräumliche Gegebenheiten. Die Abgrenzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde	Nein
30			✓	✓	✓		2900	Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, wie auch in Anpassung an die bestehenden Siedlungsstrukturen sollte der Bereich des Weingartens in Anpassung auf die Umgebungsstrukturen von einer Bebauung frei gehalten werden.	Nein
31	✓		✓	✓			250	Rückwidmung einer Kleinstfläche in Abstimmung an die umgebenden an Bestandsstrukturen (Rücknahme einer kleinen, zungenartigen Erweiterung)	Nein
32	✓		✓	✓			350	Rückwidmung einer Kleinstfläche in Abstimmung an die umgebenden an Bestandsstrukturen (Grundgrenzen)	Nein
33	✓		✓	✓			1200	Rückwidmung einer Kleinfäche in Abstimmung an die umgebenden an Bestandsstrukturen (Grundgrenzen)	Nein
34	✓		✓	✓			150	Rückwidmung einer Kleinstfläche in Abstimmung an die umgebenden an Bestandsstrukturen	Nein
35	✓		✓	✓			150	Rückwidmung in Freiland unter Anpassung an Bestandsstrukturen (Freihaltung des Weges)	Nein
36	✓		✓	✓			1200	Rückwidmung in Freiland unter Anpassung an Bestandsstrukturen (Grundstücksgrenzen, Freihaltung des Weges)	Nein
37	✓		✓	✓			350	Rückwidmung einer Kleinstfläche in Abstimmung an die umgebenden an Bestandsstrukturen (Waldbestand)	Nein
38	✓						400	Neuausweisung auf nachträglichem Ansuchen (Einzelbesprechungen in der 1. Entwurfsauflage), im Vorfeld mit A13 besprochen. Die Kleinfäche liegt innerhalb der lt. ÖEK festgelegten Siedlungsbereiche und ist 3-seitig von bebauten Strukturen umgeben.	Nein

Nummer lt. Differenzplan	Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Ca. Fläche gerundet [m2]	Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten			
39		✓			✓	✓	75	Rückwidmung einer Kleinstfläche in Abstimmung an die umgebenden an Bestandsstrukturen	Nein
40		✓			✓	✓	300	Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes Rückwidmung in Freiland unter Anpassung an Bestandsstrukturen (Rücknahme der unbebauten Teile der Baulandzunge)	Nein
41		✓			✓	✓	1000	Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes Rückwidmung in Freiland unter Anpassung an Bestandsstrukturen (unbebaubare Böschungsbereiche)	Nein
42		✓			✓	✓	100	Frei zu haltender Gefahrenzonenbereich	Nein
43		✓			✓	✓	150	Frei zu haltender Gefahrenzonenbereich	Nein
44		✓			✓	✓	1900	Rücknahme eines aus Sicht der Gemeinde langfristig nicht verfügbaren Bereiches	Nein
45		✓			✓	✓	175	Rückwidmung in Freiland unter Anpassung an Bestandsstrukturen (Grundstücksgrenzen, Freihaltung des Weges)	Nein
47		✓			✓	✓	150	Rückwidmung einer Kleinstfläche in Abstimmung an die umgebenden an Bestandsstrukturen (Rücknahme einer kleinen, zungenartigen Erweiterung)	Nein
49		✓			✓	✓	2900	Rückstufung einer nicht erreichbaren Inselfläche in Sondernutzung (ppa)	Nein
51	✓	✓					1000	Nutzungsgemäße Widmung des bereits bestehenden Parkplatzes in unmittelbarer Umgebung zu verdichteten Wohnbauten. Die Festlegung entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde.	Nein
52		✓			✓	✓	2700	Rücknahme eines kleinräumigen Auffüllungsgebietes, welches die Kriterien gem. StROG§33(3)2 nicht mehr erfüllt	Nein
54	✓						200	Festlegung von Verkehrsflächen im öffentlichen Interesse der Gemeinde.	Nein
55				✓	✓	✓	6300	Rücknahme eines mit Wohnbebauung bebauten Industriegebietes an der Ortseinfahrt zu St. Stefan. Die Abänderung entspricht den im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielsetzungen der Gemeinde.	Nein
56	✓						3100	Neuausweisung auf Ansuchen, die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsf lächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die Ausweisung schließt im Norden auch unmittelbar an Bestandsstrukturen an und erfüllt somit den Grundsatz der Entwicklung einer geordneten Siedlungsstruktur.	Nein
57		✓			✓	✓	800	Festlegung von Verkehrsflächen (Parkplatz) und Spielplatz für das Gasthaus Pirkhof's Die Flächengröße liegt deutlich unter der Geringfügigkeitsgrenze von 3.000m ²	Nein

Nummer lt. Differenzplan	Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Ca. Fläche gerundet [m2]	Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten			
59				✓	✓	✓	3100	Neuausweisung einer Sondernutzungsfläche (Hundepension). Es erfolgt die Nutzung des Gebäudebestandes, mit Ausnahme einer Einzäunung sind keine weiteren Baumaßnahme geplant, auch liegt die Fläche nur geringfügig über 3000m2. Auf Grund der solitären Lage sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Anrainer zu erwarten.	Nein
60	✓						750	Neuausweisung auf nachträglichem Ansuchen (Einzelbesprechungen in der 1. Entwurfsauflage), im Vorfeld mit A13 besprochen. Die Flächen liegen innerhalb der lt. ÖEK definierten Entwicklungsflächen, eine Ausweisung entspricht somit den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Die Ausweisung schließt im Südosten auch unmittelbar an Bestandsstrukturen an und erfüllt somit den Grundsatz der Entwicklung einer geordneten Siedlungsstruktur.	Nein
61				✓	✓	✓	4200	Von den 4200m2 ist der überwiegende Teil der Auffüllungsfläche bereits bebaut, es sind lediglich Lücken in einer Größe von rund 1.550m2 (unter der Geringfügigkeitsgrenze) gegeben	Nein
62	✓				✓	✓	6600	Die Flächen sind im ÖEK der ehem. Gemeinde Greisdorf bereits als Potenzial festgelegt und auf Umwelterheblichkeit überprüft.	Nein
63				✓	✓	✓	8800	Rücknahme Auffüllungsgebiet auf Grund der Einwendung A13+A15	Nein
64				✓	✓	✓	750	Rücknahme auf Grund von Ansuchen (Einwendung), die Abänderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde.	Nein

6 Ergänzende Anmerkungen zu den Baulandausweisungen:

St. Stefan ob Stainz weist auf Grund der bestehenden Topographie - neben den konzentrierteren Ortskernen der ehemaligen Teilgemeinden - eine für den weststeirischen Landschaftsraum typische Siedlungsstruktur mit lang gestreckten, durch die landwirtschaftliche Nutzung (Weinbau), abgegrenzte Zeilenbebauung entlang der Hügelketten auf.

In den einzelnen, ehemaligen Teilgemeinden war eine sehr unterschiedliche Festlegung der maximalen Bebauungsdichte gegeben. Dieser wurde in der Hinsicht vereinheitlicht, dass in den Ortszentren (St. Stefan, Gundersdorf und Greisdorf), wie auch im Bereich der touristischen Schwerpunkte (Klugbauer, Birkenhof) eine obere Dichte von 0,7 festgelegt wurde. In den Randbereichen erfolgte eine Reduzierung auf 0,4 bzw. 0,5.

Die in der alten Plänen teilweise gegeben Sanierungsmängel der Wasserversorgung konnten in der Gemeinde großteils aufgehoben werden, lediglich im Bereich Klein Langegg (*eigene Quelle*) wurde diese beibehalten. Sämtliche Baulandbereiche sind mittlerweile mit Kanalisation oder dezentralen Kleinkläranlagen entsorgt, weshalb eine Aufhebung des Sanierungsmangels [Kanal] möglich war.

1. Ortteil St. Stefan Hauptort

Neben der bereits erwähnten Änderung der Dichtestrukturen in den Hauptorten wurden in diesem Bereich auch weitere, raumordnungsstrategisch wesentliche Festlegungen getroffen.

- Im östlichen Ortsraum wurden Ansuchen um Baulanderweiterung eingebracht (710+713). Die zum Teil bebauten Flächen liegen an der Landesstraße, südlich bzw. südwestlich daran grenzen sehr hochwertige und bislang kaum erschließbare Wohnflächen im zentralen Ortsraum, die bislang bestehende Nutztierhaltung (ehem. Ställe im Bereich Klug) werden auf Bestreben des Änderungswerbers aufgelassen, die Gesamtflächen konnten daher in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Zur Sicherung einer sinnvollen Bebauung und auch einer langfristigen Zufahrtsmöglichkeit zu den hochwertigen Potenzialflächen wurde ein Rückstufung in Aufschließungsgebiet mit der Festlegung eines Bebauungsplanes vorgenommen.
- Im östlichen Teil des Ortsraumes sollen hochwertige Wohngebietsflächen (Bereich "Messner-Raiba") für verdichtete Wohnbauten genutzt werden. Auch in diesem Fall erfolgte eine Rückstufung in Aufschließungsgebiet, die weitere Bebauung kann in der Folge nach den Ergebnissen/Anforderungen für Geschoßbauten (Förderungen, Wohnbautischen, Architektenwettbewerb usgl.) erfolgen.
- Auch nördlich der Landesstraße wurden zwei weitere, großflächige und noch unbebaute Wohngebietsflächen, für die noch keine Bebauungsgrundlagen festgelegt waren in Aufschließungsgebiet umgewandelt.
- Im westlichen Abschluss des Ortsraumes konnte mit der im Entwurf zwischenzeitlich durchgeführten Rücknahme von großflächigen, noch unbebauten Industriegebietsflächen eine Baulandmobilisierung (Optionsvertrag) erreicht werden, die Flächen wurden im Endbeschluss dementsprechend wieder als Aufschließungsgebiet (Industriegebiet 1) festgelegt.

Ansonsten erfolgten im Ortsbereich St. Stefan weitere Baulandausweisungen auf Ansuchen größere Flächen wurden als Aufschließungsgebiet festgelegt. Zur Sicherstellung der Zufahrtsmöglichkeit zu potenziellen Baulandflächen erfolgte auch eine tw. Rückstufung in Aufschließungsgebiet (Umfeld Ansuchen 504).

Neben kleinräumigen Baulandkorrekturen (Anpassung an Waldstrukturen oder Parzellierungen, wurden auch Teilflächen im Zentrum auf Grund nicht mehr vorhandener Nutzung von Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

Am westlichen Ortsrand wurden bestehende Reitsportnutzungen entsprechend ausgewiesen, im Bereich Neuberg wurden ebenfalls kleinräumige Baulandkorrekturen (Rückwidmung, Baulandergänzung) vorgenommen.

2. Steinreib | Greisdorf

Neben kleinräumigen Baulandkorrekturen, auch auf Grund von Wildbachgefährdungen wurden Baulandergänzungen auf Ansuchen vorgenommen. Im südlichen Anschluss an die Gemeinde Stainz (ehem. Marhof) wurde eine neue Auffüllungsgebietsfestlegung vorgenommen.

Vom Ortsraum Greisdorf nach Norden (Bereich Langeegg) wurden ebenfalls nur geringfügige Baulandergänzungen vorgenommen. Weiters wurden - neben den bereits eingangs angeführten Korrekturen (Dichte, Sanierungsgebiet) bestehende Nutzungen (Tennisplatz Abstellflächen) ersichtlich gemacht.

Im östlichen Abschluss der langgestreckten Baulandzeile erfolgte ein Rückstufung von Wohngebiet in Private Parkanlage, eine Festlegung, die der bestehenden Nutzung besser entspricht, eine Zufahrtsmöglichkeit, welche eine Voraussetzung für eine Wohngebietsfestlegung erforderlich wäre, ist lt. Gemeinde auch langfristig nicht absehbar.

3. KG Zirknitz

Im gesamten Bereich der Katastralgemeinde wurden nur unerhebliche Baulandkorrekturen vorgenommen, ein bestehendes Auffüllungsgebiet wurde auf Grund der fehlenden Voraussetzungen nach dem StROG 2010 wieder in Freiland rückgestuft.

4. KG Pirkhof

Auch in diesem Fall erfolgten tw. Korrekturen der Baulandabgrenzungen, zum Teil auch zur Sicherung von Zufahrtsmöglichkeiten. In Pirkhof Nord wurden zwei Ansuchen berücksichtigt, zum Teil erfolgte eine Anpassung an die bestehenden Nutzungsstrukturen (Umwidmung Dorfgebiet in Wohngebiet). An der Landesstraße wurde eine Sondernutzung "Reitsport" auf Ansuchen neu ausgewiesen. Im Bereich des Gastes "Das Pirkhof's" wurde der Parkplatz und Spielplatz, sowie im Anschluss daran eine einzeilige Baulandergänzung vorgenommen.

5. Gundersdorf

Der Ortsbereich bleibt nahezu unverändert, lediglich eine kleinräumige Fläche (Schaar) wurde auf Grund der bestehenden Problematik (Quelleneinzugsgebiet, Kanalisation, Wasserversorgung) in Aufschließungsgebiet rückgestuft, bzw. wurde eine Kleinfläche beim ehem. Feuerwehrgebäude als öff. Verkehrsfläche gewidmet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Gemeinde im Zuge der Revision 1.0 nur unerhebliche Baulanderweiterungen vorgenommen wurden und in den Randbereichen - ausgenommen von geringfügigen Baulandabrandungen bzw. -ergänzungen - kaum größere Neuflächen ausgewiesen worden sind. Großflächigere Entwicklungen wurden auf die zentralen Siedlungskerne der Fusionsgemeinde konzentriert.

Vielmehr wurde versucht, eine positive Entwicklung der Gemeinde durch teilweise Rücknahmen bestehender Potenzialflächen, sowie der Anwendung von Baulandmobilisierungsmaßnahmen sicher zu stellen.

Flächenbilanz der Gemeinde (siehe auch Mappe Flächenbilanz):

Mit der erfolgten Neuerstellung des Flächenwidmungsplane 1.0 der Fusionsgemeinde St. Stefan ob Stainz werden die Vorgaben gem. StROG 2010, §26 (*Einhaltung des einfachen Baulandbedarfs*) erfüllt, die detaillierteren Angaben sind der Mappe "Flächenbilanz der Revision 1.0" zu entnehmen.

Beilagen

Baulandveränderungen | Differenzplan

Baulandveränderungen in dezentralen Siedlungsbereichen (siehe auch Mappe ÖEK 1.0):

Gem. Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBI. 88/2016, §3) gliedert sich der Landschaftsraum von St. Stefan ob Stainz. in folgende Teilräume

1. **"Außeralpines Hügelland"** (*östliche Gemeindehälften*),
2. **"Grünlandgeprägtes Bergland"** (*zentraler Bereich*), sowie
3. **"Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland"** (*westliche Gemeindehälften*)

Hinsichtlich der Erweiterung von nicht als regionaler oder örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegten Siedlungsbereichen sind unter §3 des Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBI. 88/2016) folgende Festlegungen getroffen:

"Außeralpines Hügelland" (§3 (4)) und "Grünlandgeprägtes Bergland" (§3 (3))

Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent 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 maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.

"Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland" (§3 (2)):

Touristische Nutzungen bzw. Erholungsnutzungen sind im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung zulässig. Andere Baulandausweisungen sind mit Ausnahme geringfügiger Ergänzungen bestehender Baulandbereiche unzulässig.

Mit Ausnahme der touristischen Nutzung Klugbauer bewegen sich sämtliche Baulandfestlegungen der Gemeinde im "Außeralpinen Hügelland" und "Grünlandgeprägten Bergland", weshalb für Baulanderweiterungen die o.a. 20%-Regel (bzw. mind. 3 ortsübliche Bauparzellen) heran zu ziehen ist.

Nachfolgend werden zur besseren Nachvollziehbarkeit die außerhalb von Siedlungsschwerpunkten durchgeführten Erweiterungen unter Bezug auf die im örtlichen Entwicklungskonzept angeführten Siedlungsräume und Bestandsflächenangaben aufgelistet.

Anmerkung:

Aufgelistet werden lediglich jene Flächen, mit welchen neue Bauplätze geschaffen werden konnten, Rücknahmen (eigentlich eine Erhöhung von Potenzialen) und kleinräumige Erweiterungen (Anpassung an Bestandsstrukturen, Katastergrenzen) bzw. Einbeziehung von bereits bebauten Flächen wurden in der nachfolgenden Aufstellung nicht berücksichtigt.

Nummer lt. ÖEK	Bezeichnung des Siedlungsraumes lt. ÖEK	Bebauete Bestandsfläche lt. ÖEK [ha]	Nummer Baulandveränderung lt. Differenzplan	Änderungsfläche [ha]	Änderungsfläche [%]	Anmerkung
E+F	Pirkhof Nord/Süd	10,52	7	0,17	1,6	--
			56	0,31	2,9	--
		Gesamtverbrauch [%] (max. 20%)			4,5	
P	Neuberg Süd	1,80	38	0,04	2,2	--
		Gesamtverbrauch [%] (max. 20%)			2,2	--
U	Grubberg	4,66	60	0,08	1,7	--
		Gesamtverbrauch [%] (max. 20%)			1,7	
Y	Niedergrail	12,00	13	0,12	1,0	--
			14	0,63	5,3	--
		Gesamtverbrauch [%] (max. 20%)			6,3	
Z	Steinreib	2,79	12	0,18	6,5	--
		Gesamtverbrauch [%] (max. 20%)			6,5	

FLÄCHENWIDMUNGSPLANREVISION 1.0

Gemeinde St. Stefan ob Stainz



Gemeinde Nr.: 60348

Plan Nr.: SOS 03/2017/RO 1.0

Endbeschluss

DIFFERENZPLAN - Flächenwidmungsplan



LEGENDE:

BESTANDSDARSTELLUNGEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

	Baulandausweisungen (StROG 2010, §§29-30)		Verkehrsflächen der Gemeinde Fließender Verkehr
	Sondernutzungen im Freiland (StROG 2010 §33)		Wald
	Landesstraßen Bundesstraßen		Öffentliche Gewässer

NEUAUSWEISUNGEN

	Allgemeine Wohngebiete		Ferienwohngebiet
	Gewerbegebiete		Verkehrsfläche
	Industriegebiet 1		Rückwidmung ins Freiland
	Dorfgebiet		Sondernutzung im Freiland
	Erholungsgebiet		Sondernutzung im Freiland

SONSTIGE ÄNDERUNGEN

	Änderung der Baulandkategorie		Aufhebung Sanierungsgebiet
	Dichteänderung ohne Kategorieänderung		Rückstufung Vollwertig in Aufschließungsgebiet
	Zwischenzeitliche Änderung		



0 50 100 200 300 400 Meter

Plangrundlage:
DKM vom 08/09/2015 (Datenerstellung durch die Strmk. Landesregierung GZ.: ABT17-2187/2015-644)
Sonstige Nachträge lt. Bekanntgabe der Gemeinde bis zum 10/05/2017.

Druckdatum: 15.6.2018

Maßstab 1:10.000



Quelle GIS-Steiermark

FLÄCHENWIDMUNGSPLANREVISION 1.0

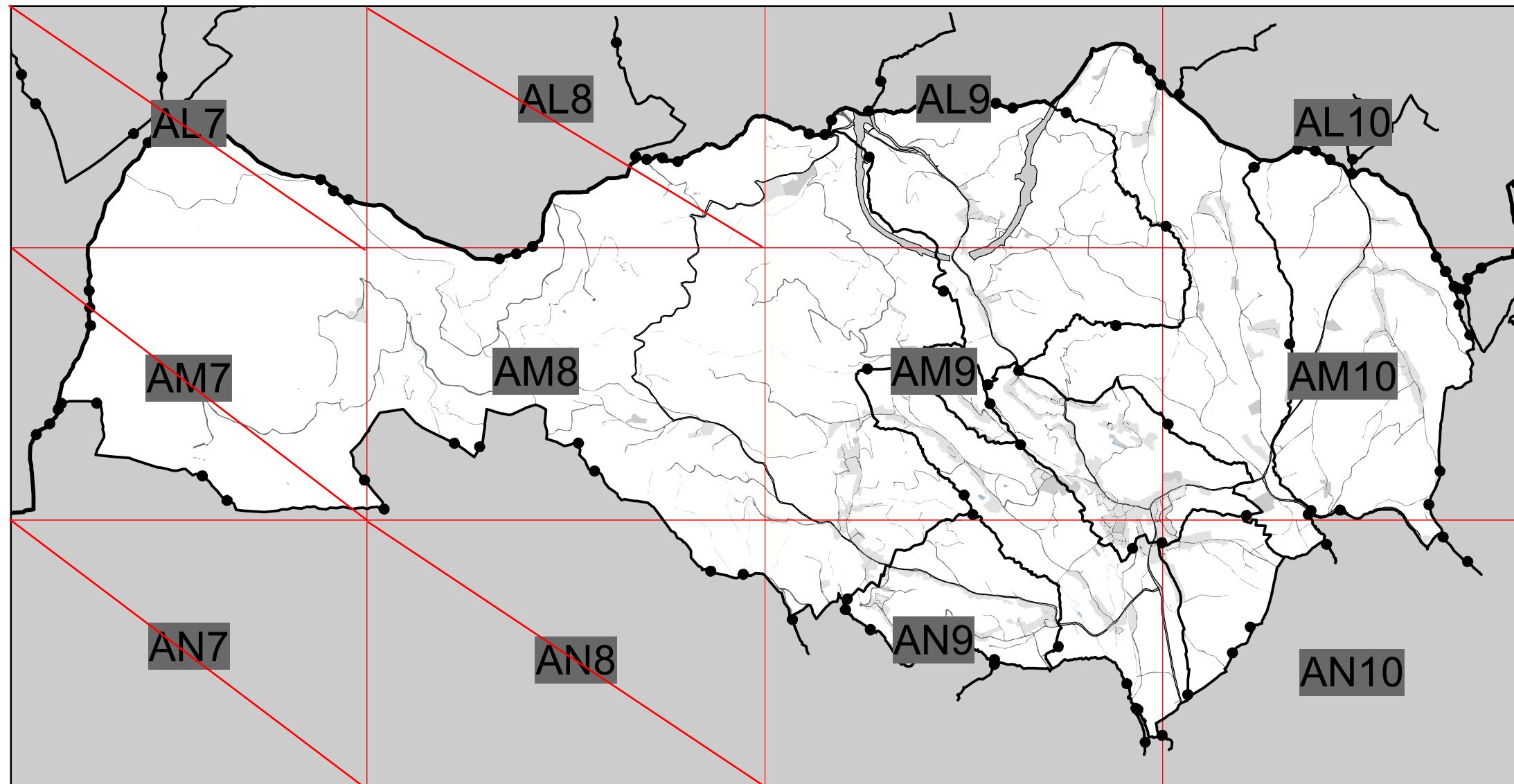
Gemeinde St. Stefan ob Stainz

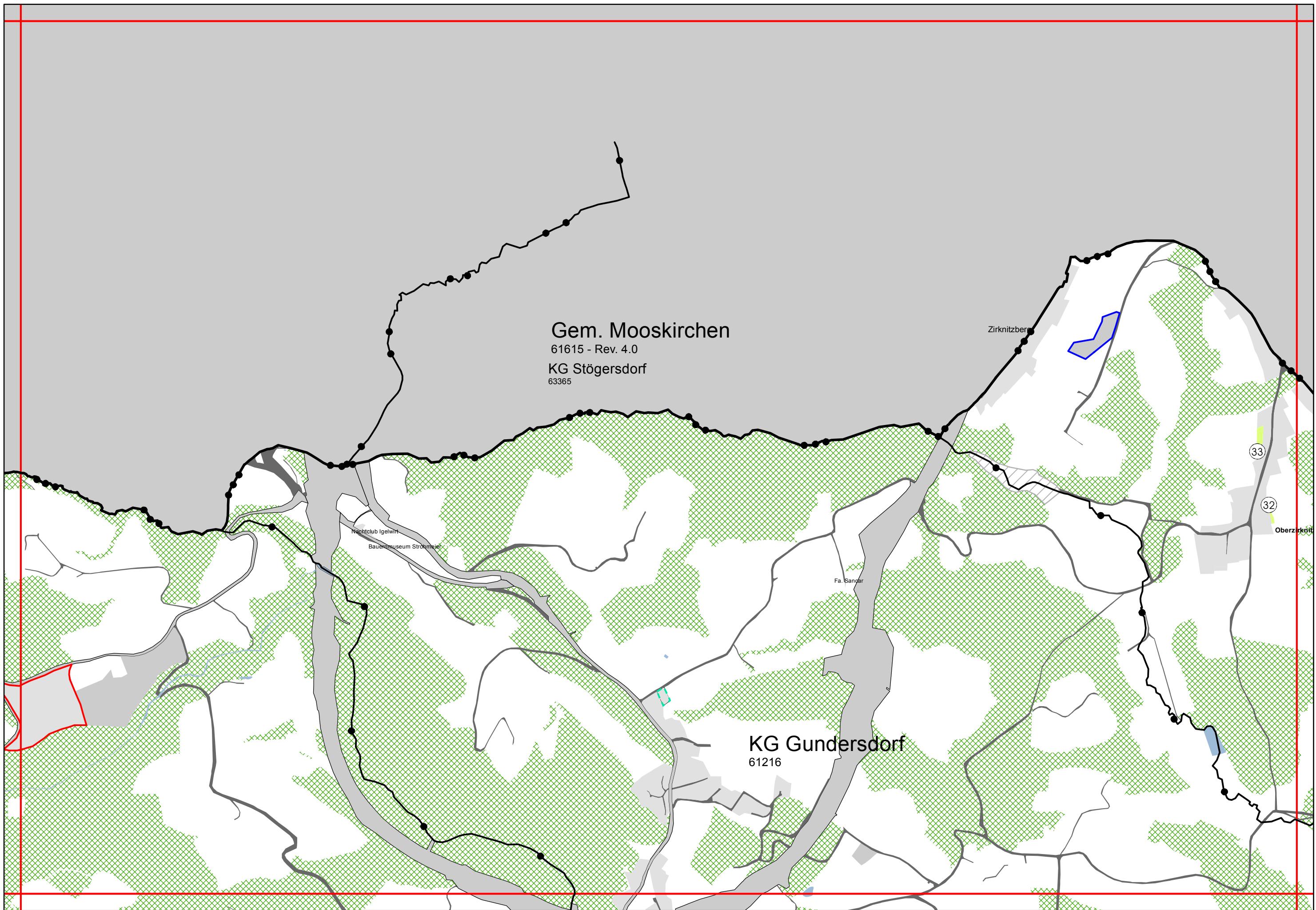


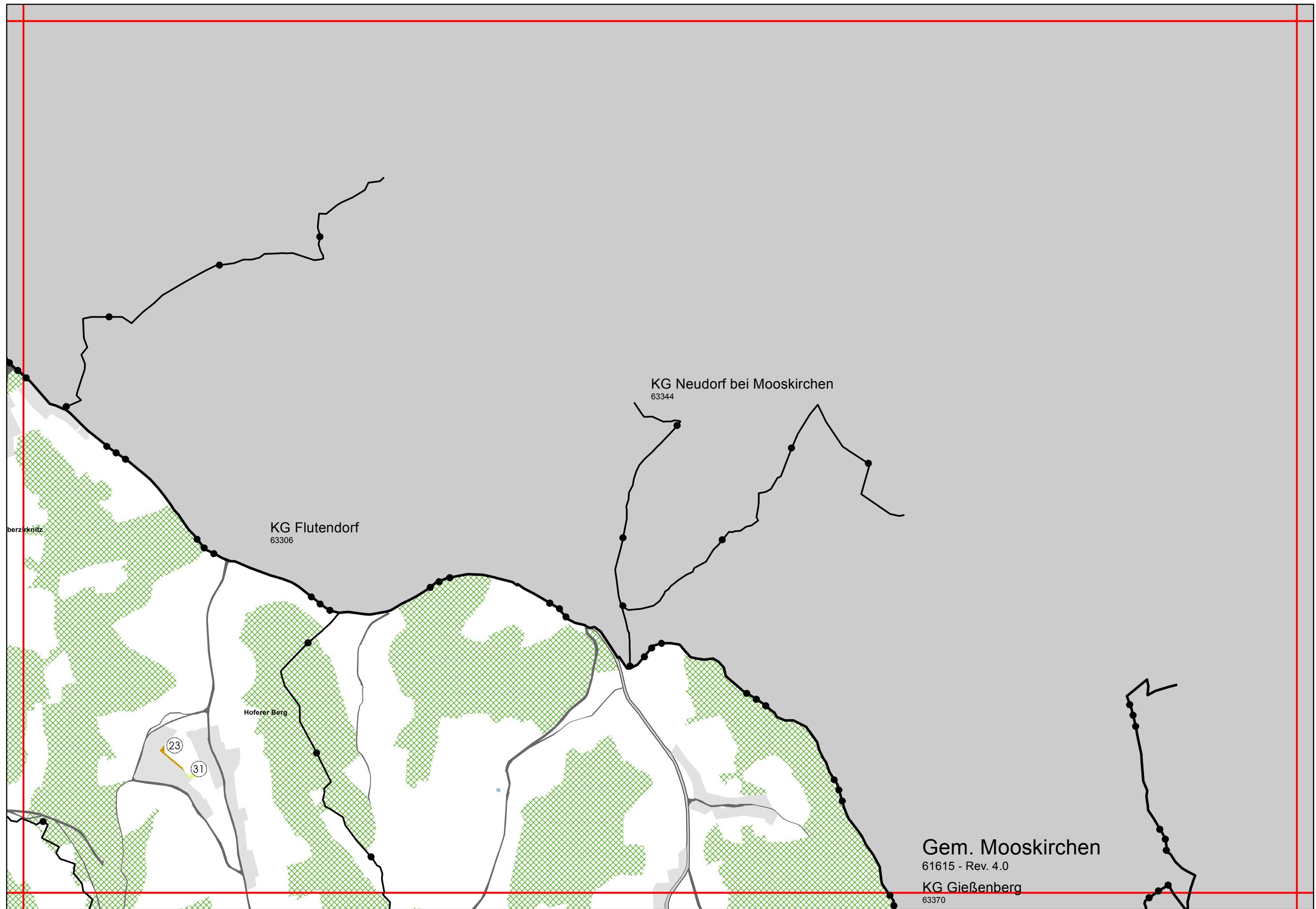
Gemeinde Nr.: 60348

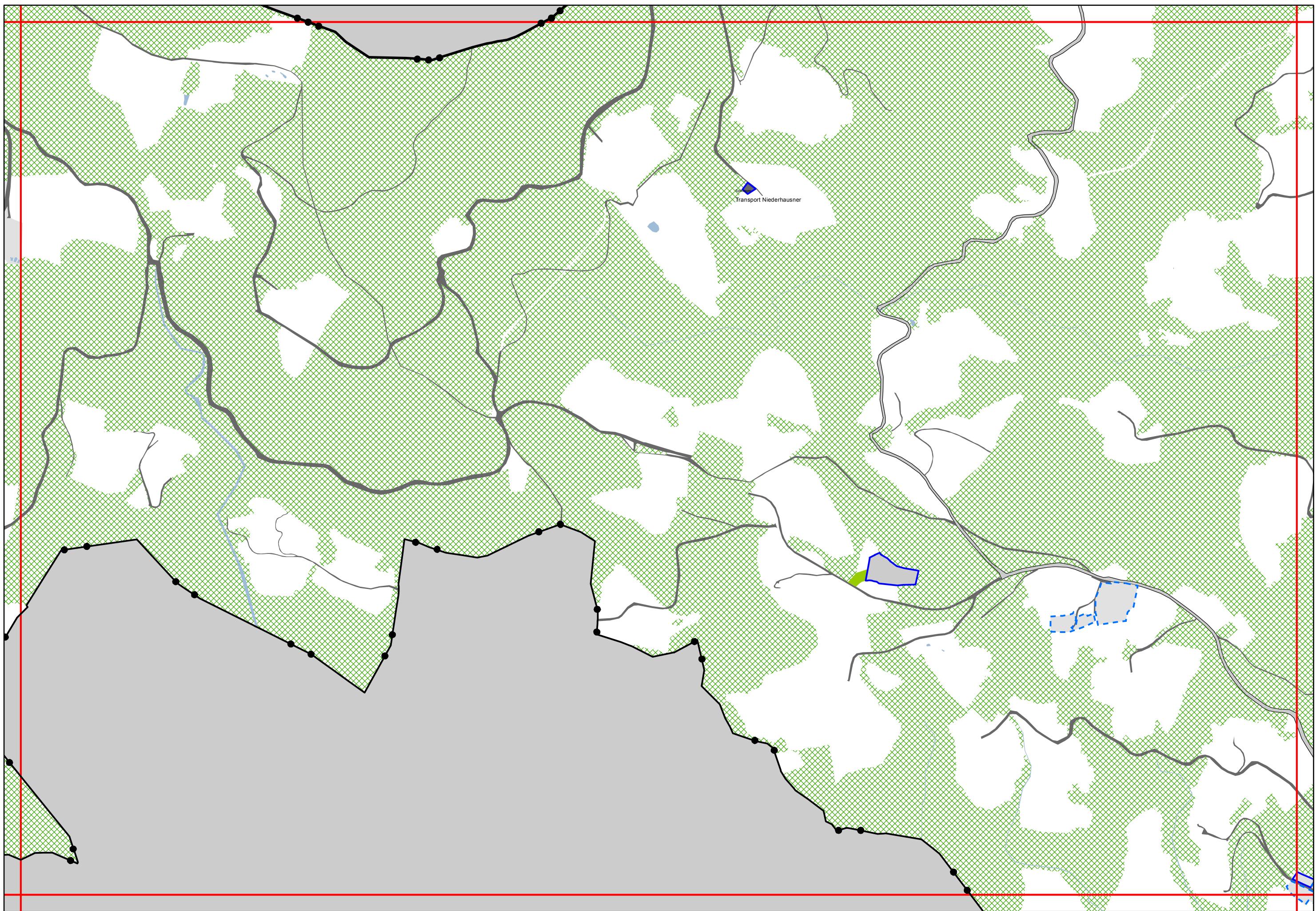
Plan Nr.: SOS 03/2017/RO 1.0

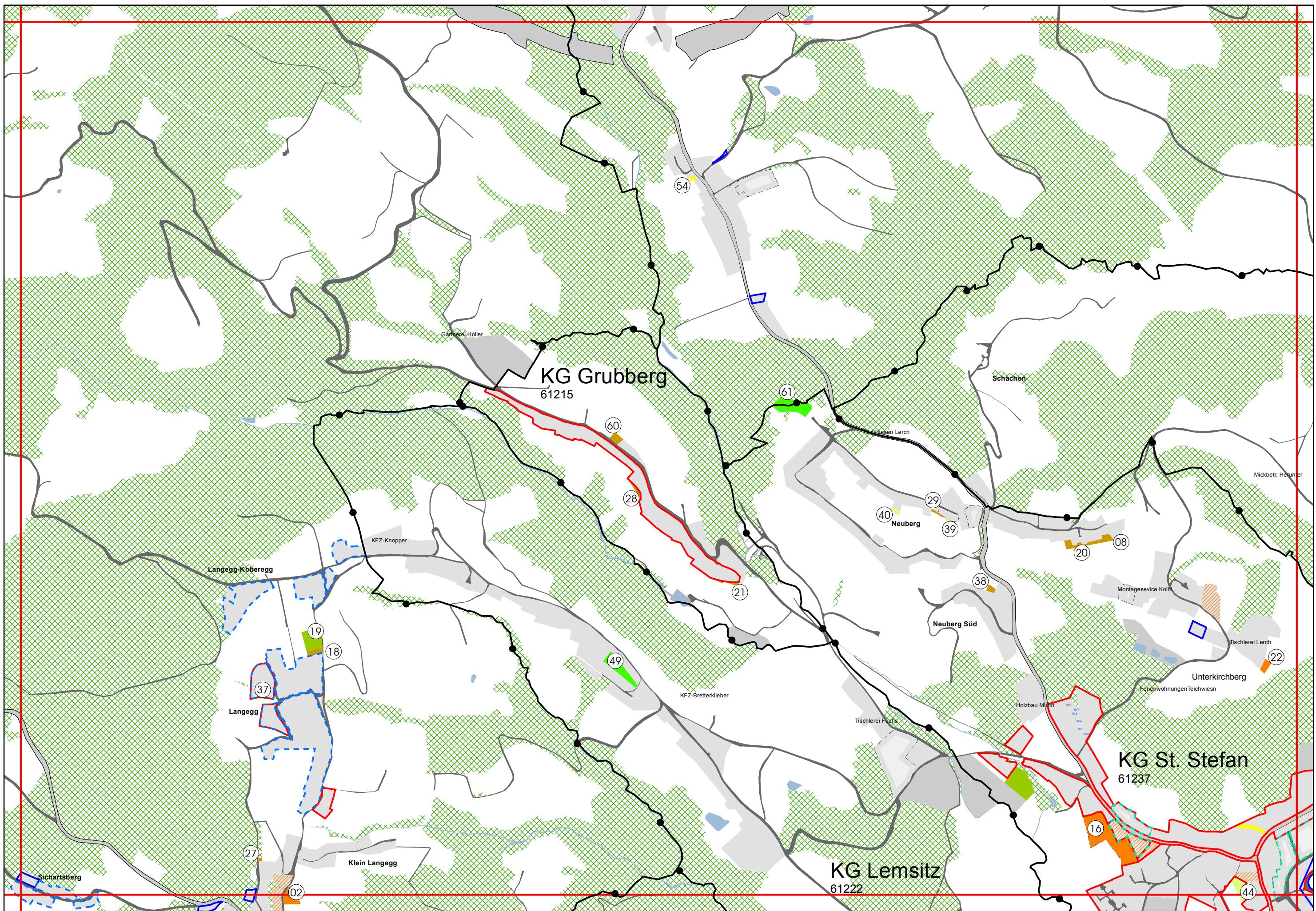
Endbeschluss DIFFERENZPLAN - Flächenwidmungsplan

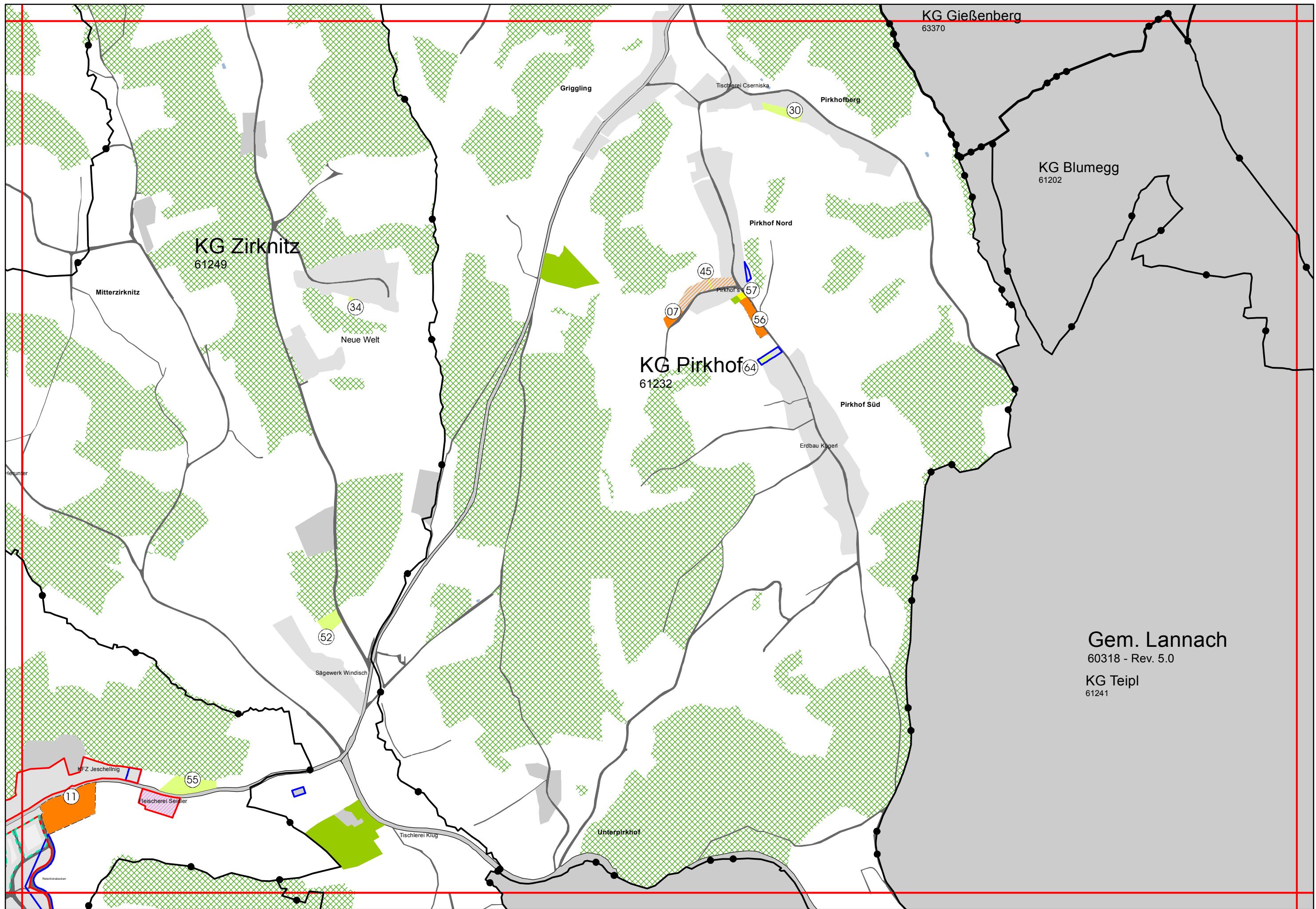


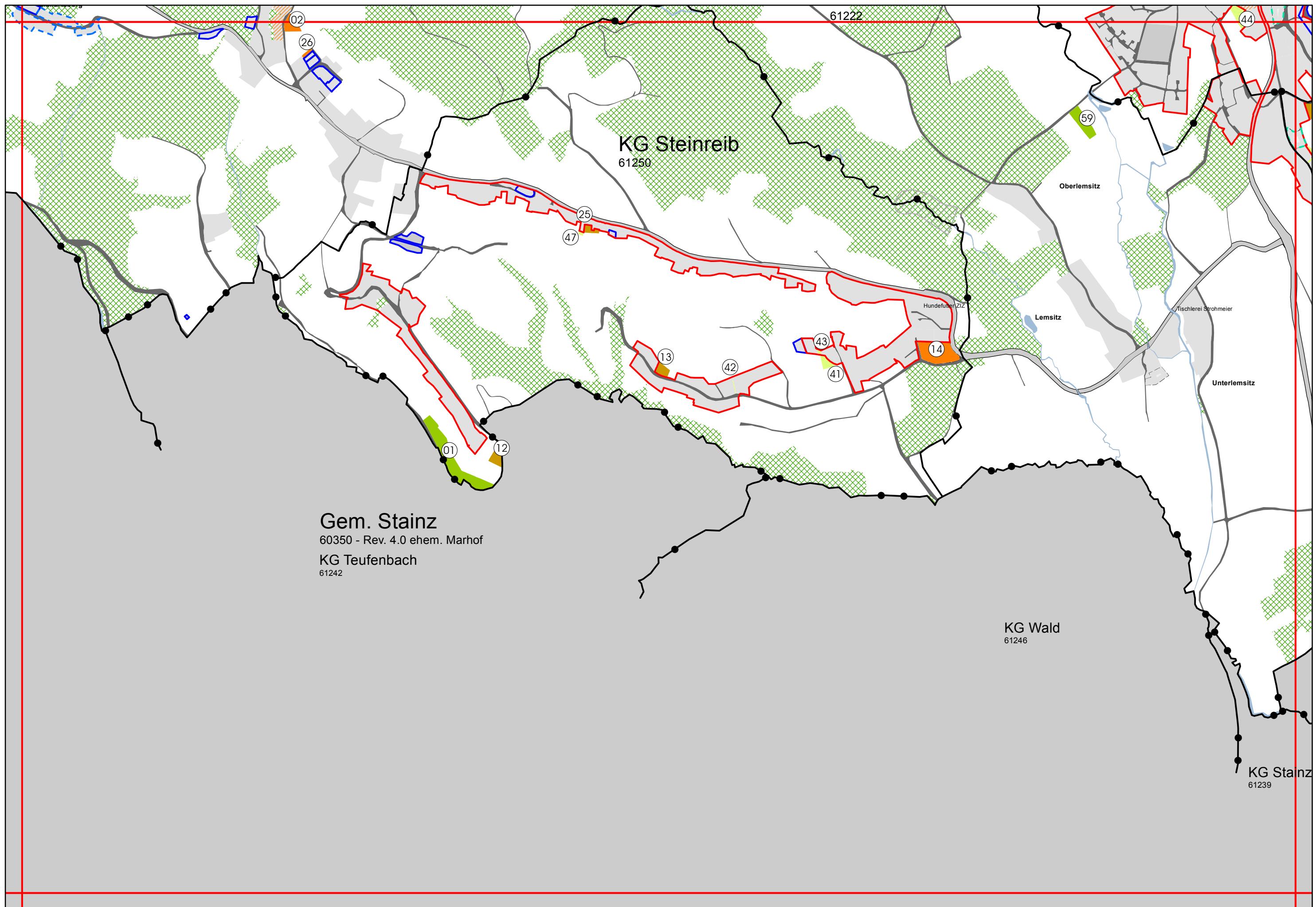


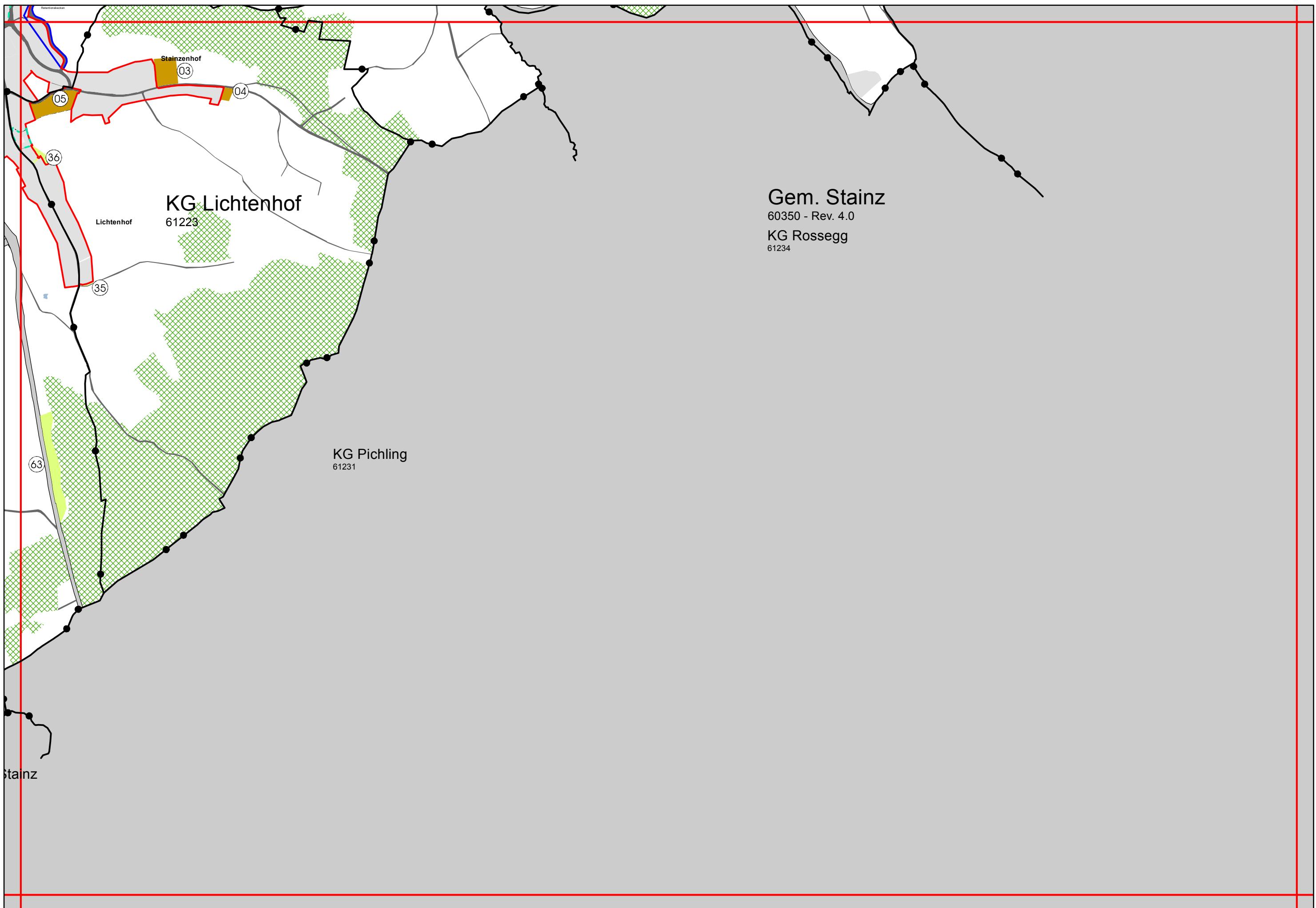












Übersichtsliste Neuausweisungen und Baulandrücknahmen ohne Ansuchen

Nachfolgend angeführte Grundstücksteile wurden ohne Ansuchen des Grundeigentümers von Bauland in Freiland bzw. von Freiland in Bauland umgewidmet und sind gem. StROG 2010, §38(3)2 nachweislich zu benachrichtigen.⁹

Grst.	Art der Änderung		Anmerkung
	Rücknahme	Neuausweisung	
KG 61214 GREISDORF			
--			
KG 61215 GRUBBERG			
--			
KG 61216 GUNDERSDORF			
--			
KG 61222 LEMSITZ			
610/16	X		Die Gewerbegebäuden wurden in den letzten Jahren keiner Nutzung zugeführt und werden daher wieder in freiland rückgewidmet.
720/3, 720/4	X		Die Grundflächen wurden entsprechend ihrer Nutzung bzw. der mangelnden Erschließbarkeit in Sondernutzung im Freiland "Private Parkanlage" umgewidmet.
KG 61223 LICHTENHOF			
192, 189, 197, 194/2	X		Es erfolgte eine teilweise Rückwidmung in Freiland (abgestimmt auf Grundstücksgrenzen)
193/1		X	Eine kleine Teilfläche wurde in das Aufschließungsgebiet Nr.: 09 "Schriebl 02" mit einbezogen.
KG 61232 PIRKHOF			
527	X		Es erfolgte eine teilweise Rückwidmung in Freiland (abgestimmt auf Bestandsstrukturen)
KG 61237 ST. STEFAN			
372/1	X		Es erfolgte eine teilweise Rückwidmung in Freiland (abgestimmt auf Bestandsstrukturen)
97	X		Es erfolgte eine Rückwidmung in Abstimmung auf bestehende Grundstücksgrenzen bzw. Nutzungsstrukturen
8/14	X		Es erfolgte eine Rückwidmung in Abstimmung auf bestehende Nutzungsstrukturen (Waldflächen)
226/2, 226/4	X		Es erfolgte eine teilweise Rückwidmung in Freiland (abgestimmt auf Bestandsstrukturen)
134/2		X	Eine kleine Teilfläche wurde in das Aufschließungsgebiet Nr.: 01 "Niggas-Klug" mit einbezogen.
58		X	Eine kleine Teilfläche wurde in das Aufschließungsgebiet Nr.: 05 "Jeschelnig" mit einbezogen.

⁹ In Fällen von kleinräumigen Baulandergänzungen (*Einbeziehung von über Baulandgrenzen ragende Gebäudeteile etc.*) ist keine Benachrichtigung erforderlich, da für die Grundeigentümer keine nachteiligen Auswirkungen entstanden sind, sondern vielmehr rechtsunsichere Gegebenheiten bereinigt wurden.

KG 61249 ZIRKNITZ

333/11	X		Es erfolgte eine teilweise Rückwidmung in Freiland (abgestimmt auf Grundstücksgrenzen)
870/1, 870/2	X		Die Flächen wurden von Auffüllungsgebiet in Freiland umgewidmet, da die Voraussetzungen gem. StROG 2010 nicht mehr erfüllt werden.

KG 61250 STEINREIB

785/2			Es erfolgte eine teilweise Rückwidmung in Freiland (abgestimmt auf Bestandsstrukturen/Böschungskanten bzw. Gefahrenzonen)

Übersichtsliste Neuausweisungen und Baulandrücknahmen ohne Ansuchen**Änderungen in der Entwurfsauflage 02**

Grst.	Art der Änderung		Anmerkung
	Rücknahme	Neuausweisung	

KG 61237 ST. STEFAN

25/2, 25/3	X		Auf Grund der gegebenen Wohnnutzung (und auch der Einwendung der A13) Rückstufung von Industriegebiet 1 in Freiland.
187/4 und Umfeld	X		Teichwiesen, Rücknahme Erholungsgebiet im Flächenwidmungsplan (Einwendung A13 und noch fehlende Unterlagen), angestrebte Nutzung bleibt im Entwicklungsplan erhalten

KG 61214 GREISDORF

401/6		X	Einbeziehung der Baulandinsel im Zusammenhang mit der Ausweisung 401/5 (Trumah). Als 3-seitig umschlossenes Brückengrundstück kein Baulandvertrag erforderlich.
401/4		X	Einbeziehung der Baulandinsel im Zusammenhang mit der Ausweisung 401/5 (Trumah). Als 3-seitig umschlossenes Brückengrundstück kein Baulandvertrag erforderlich.

FLÄWI 1.0 - ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM 2. ENTWURFSPLAN:

Im Zuge der Einwendungsbehandlung und auf Grund von weiteren Besprechungen wurden folgende, wesentliche Änderungen gegenüber dem Entwurfsplan 02 vorgenommen:

Anmerkung:

Sämtliche von Änderungen nach dem Entwurf Betroffenen wurden von der Gemeinde nachweislich benachrichtigt (siehe auch Zusammenstellung des Verfahrensablaufes)

A.1) Einwendungen von Behörden

- | | |
|---------------------|--|
| ▪ A13 – RO | ▪ Diverse redaktionelle Ergänzungen gem. Mappe "Einwendungen zum Entwurf der Revision 1.0" |
| | ▪ Rücknahme afg 06 - Reinisch |
| ▪ A14 | ▪ Redaktionelle Ergänzung Leitfaden OF-Entwässerung idF. 2.1 |
| ▪ A16 | ▪ tw. Mängelergänzung Aufschließungsgebiete (Äußere Erschließung) |
| ▪ Wildbachverbauung | ▪ Redaktionelle Ergänzungen (Hinweis auf neue Kompetenzzuteilung) |
| ▪ BH Deutschlandsb. | ▪ Rodungskenntnisnahme |
| ▪ BDA | ▪ Ersichtlichmachung von nachträglich bekannt gegebenen, archäologischen Bodenfundstätten |
| ▪ ASFINAG | ▪ Redaktionelle Ergänzungen (Hinweis auf Nutzungseinschränkungen) |
| ▪ Gem. Stainz | ▪ Ergänzende Darstellung Geruchskreis "Bretterklieber" |
| ▪ A15 | ▪ Rücknahme afg 06 - Reinisch |

A.2) Einwendungen von Privaten

- | |
|---|
| ▪ Entfall der Hundeabrichtung in der Sportfläche Zirknitz (Einwendung E-01) |
| ▪ Anpassung der afg Abgrenzung "Eller-Oswald" (Einwendung E-13) |
| ▪ Rücknahme Aufschließungsgebiet Trumah (Einwendung E-14+E15) |

A.3) Sonstige Änderungen

- | |
|--|
| ▪ Sportfläche St. Stefan, Erweiterung lt. Wunsch Gemeinde |
| ▪ L(WA) 02 - Entfall der Bebauungsfrist, da lt. aktueller Katasterabfrage geteilt und unter 3.000m ² |
| ▪ Wiederausweisung des in der Entwurfsauflage zurück genommenen Aufschließungsgebietes Nr. 15 "Oswald", da eine Baulandmobilisierung umgesetzt (Optionsvertrag) umgesetzt werden konnte. |

A.4) Änderungen lt. Mängelschreiben der A13 vom 03/12/2018 (GR-Beschluss 14/12/2018)

- | |
|--|
| ▪ Ergänzungen bei Auffüllungsgebietsdarstellungen |
| ▪ Rücknahme L(DO) Rexeis |
| ▪ SUP: Fachliche Ergänzungen bei geänderten Siedlungsbereichen |