

Thermen- & Vulkanland Steiermark

RIEGERSBURG
die kulinarischste Gemeinde

Marktgemeinde RIEGERSBURG

**Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes
(ÖEK) VF 1.06**

Auflageverfahren

gem. § 24 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

**Änderung des Flächenwidmungsplanes
(FWP) VF 1.20**

Auflageverfahren

gem. § 38 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

AUSFERTIGUNG ANHÖRUNG 2

RICHTERARCHITEKTUR 

ÖEK VF 1.06 - FWP VF 1.20

RICHTERARCHITEKTUR

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12
8020 Graz, Grieskai 44/2

7563 Königsdorf i. Bgld., Am See 1

T/ +43 (0) 3382 - 53344 0

E/raumplanung@richter-architektur.at

www.richter-architektur.at

Marktgemeinde Riegersburg

**Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) - VF 1.06
Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) - VF 1.20**

„Gewerbegebiet Zotter-Bergl“

Stand: 22. August 2024

GZ: ÖEK-ÄND_RIE1.06_20240822FWP-ÄND_RIE1.20_20240822

Verordnungswortlaut

Verordnung der Marktgemeinde Riegersburg

ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES VF 1.06

gem. §24 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES VF 1.20

gem. §38 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

GZ: ÖEK-ÄND_RIE1.06_20240822/FWP-ÄND_RIE1.20_20240822

Die Aufsichtsbehörde:
Graz, am

.....
Für die Steiermärkische Landesregierung

I ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

§ 1 Geltungsbereich

Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes beruht auf dem rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept VF 1.00 der Marktgemeinde Riegersburg. Die vorliegende ÖEK-Änderung mit dem Verfahrensfall 1.06, GZ: ÖEK-ÄND_RIE1.06, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld, besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung.

Die unten stehenden zeichnerischen Darstellungen des „Entwicklungsplanes“, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellen den räumlichen Geltungsbereich der Änderung dar.

PLANDARSTELLUNG - GZ: ÖEK-ÄND_RIE1.06

§ 2 Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Gemäß den Festlegungen des derzeit rechtsgültigen ÖEK soll im Bereich Karnerberg die Zielsetzung „Sicherung und Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb Zotter“ umgesetzt werden.

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung des ÖEK soll diese Umsetzung präzisiert werden.

Das rechtsgültige ÖEK wird im planlich dargestellten Bereich wie folgt abgeändert:

1. Änderung des Entwicklungsgebietes von der gemischten Funktion „Verkehrsinfrastruktur und Gewerbe“ und der Funktion „Verkehrsinfrastruktur“ zum Gebiet mit baulicher Entwicklung „Industrie und Gewerbe“
2. Erweiterung des Gebiet mit baulicher Entwicklung „Industrie und Gewerbe“ in südliche Richtung
3. Festlegung der räumlich-zeitlichen Entwicklungspriorität von Norden nach Süden
4. Festlegung einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze 2 (= Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen) als östliche Abgrenzung
5. Festlegung einer absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze 4 (= Vermeidung von Nutzungskonflikten) als südliche Abgrenzung
6. Festlegung einer relativen siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze 1 (= Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten) als westliche Abgrenzung

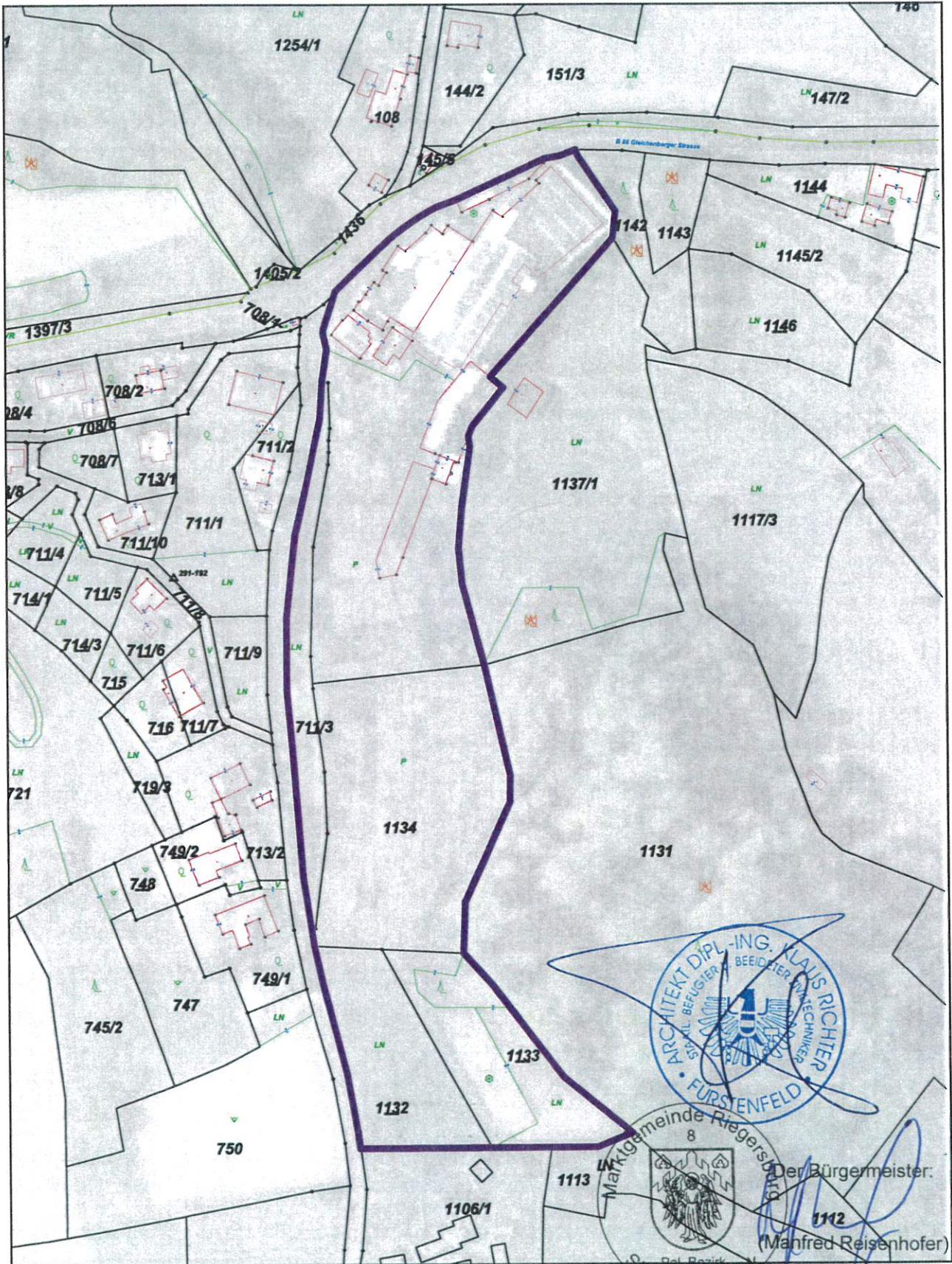
§ 3 Festlegungen - „Räumliches Leitbild“

Für das Räumlichen Leitbild (RL) wird die räumliche Abgrenzung wie folgt festgelegt:

Geltungsbereich: GSt. 1137/1 (Teilfläche), 1132, 1133, 1134 und 711/3 allesamt KG 62128 Kornberg

Das Räumliche Leitbild (RL) wird im festgelegten Geltungsbereich konkretisiert:

1. Im Geltungsbereich ist die maximale Gesamthöhe von Gebäuden (im Sinne des § 4, Zif. 33 Stmk. BauG) derart anzulegen, dass der höchste Punkt von Gebäuden eine Absoluthöhe von +405,00 m ü.A. nicht überschreiten darf.
2. Gebäude sind mit gedeckten, dezenten Fassadenfarben und nicht glänzenden Fassadenmaterialien auszuführen. Grelle, auffallende Farben sind nicht zulässig.
3. Dächer von Gebäuden sind mit grauen, nichtglänzenden Materialien oder als Gründächer auszuführen.
4. Zur Gewährleistung der Einbindung von Einfriedungen in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild sind diese als Hecken mit standortgerechten und heimischen Bepflanzungen auszuführen oder als einfache Maschendrahtzäune mit begleitender Heckenbepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bepflanzungen.
5. Parkplatzanlagen und Verkehrsflächen sind von anderen Nutzungen durch Grünstreifen zu trennen.
6. Kfz-Stellplätze in Freiflächen sind derart auszuführen, dass nach mindestens jedem 5. Stellplatz eine Grüninsel mit Baumbepflanzung situiert wird. Wird begleitend zu einer Parkplatzreihe oder zwischen zwei Parkplatzreihen eine durchgehende Halballee ausgeführt, kann die Grüninsel mit Baum nach jedem 5. Stellplatz entfallen.
7. Unbebaute Flächen, welche nicht für die innere Erschließung oder als Abstellflächen dienen, sind als Grünflächen anzulegen und mit einheimischen und standortgerechten Strauch- und Baumbepflanzungen auszustatten.
8. Nicht überdachte Kfz-Stellplätze - mit Ausnahme von barrierefreien Stellplätzen - sind verrieselungsoffen, d. h. mit einer wasserdurchlässigen Schicht auszuführen.
9. Zur Gewährleistung einer dem Stand der Technik (z. B. ÖWAV-Regelblatt 45, Leitfaden Oberflächenentwässerung 2.1 des Amtes d. Stmk. Landesregierung) entsprechenden Ableitung der Oberflächenwässer von Dächern und befestigten Freiflächen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen.



Geltungsbereich der Konkretisierung des Räumlichen Leitbildes (blaue Umrandungslinie)

§ 4 Inkrafttreten der Verordnung

Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes VF 1.06 samt Entwicklungsplan tritt nach Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Die Marktgemeinde:
Riegersburg, am

 Der Bürgermeister
(Manfred Reisenhofer)
.....
Für den Gemeinderat
Bürgermeister Manfred Reisenhofer

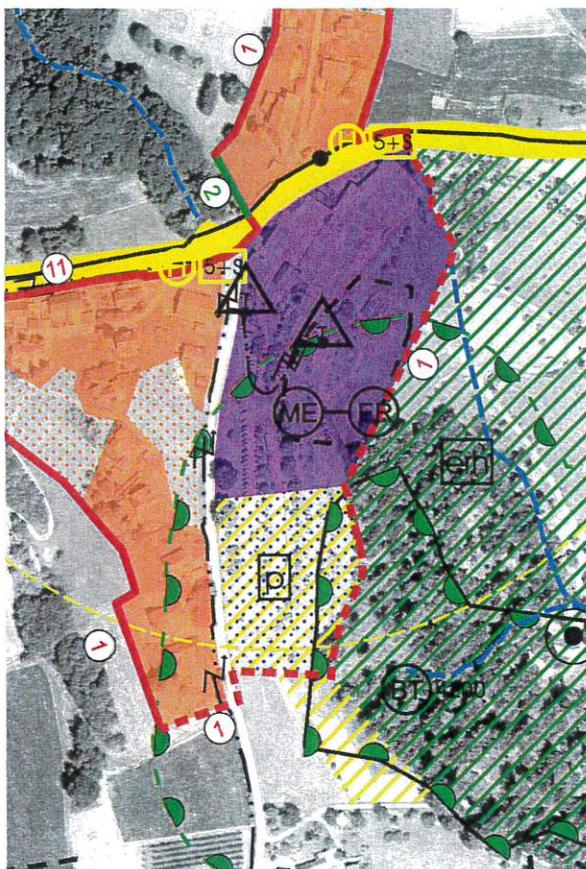
Der Planverfasser:
Fürstenfeld, am



Änderung des ÖEK/Entwicklungsplanes VF.: 1.06

MARKTGEMEINDE RIEGERSBURG

IST - STAND



Legende:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Örtliche Vorrangzone/Eignungszone
Verkehr p=Parkplatz | | Räumliche Zeitliche Entwicklungspriorität |
| | Örtliche Vorrangzone/Eignungszone (>3000m²)
erh= Erholung/Sport | | Lärm von Straße |
| | Wohnen | | Haltestelleneinzugsbereich |
| | Industrie, Gewerbe | | Hochspannungsführung |
| | Industrie, Gewerb; Potential | | Tierhaltungsbetrieb |
| | Wohnen; Potential | | Katastralgemeinde |
| | Natur- und Landschaftschutz | | Biotop mit Biotopnummer |
| | Siedlungsgrenze relativ | | Pufferzonen zu Biotopen |
| | Siedlungsgrenze absolut | | Meliorationsgebiet; mit Rutschhangsicherung |
| | Naturräumlich absolut; | | |
| | Gerinne | | |
| | Straße; S = Schnellstraße | | |

ARHITEKT DIPL.-ING. KLAUS RICHTER
STAATL. BEFUGETER ARCHITECTUR-INGENIEUR
FÜRSTENFELD

Marktgemeinde Riegersburg
8
Der Bürgermeister:
(Manfred Reisenhofer)

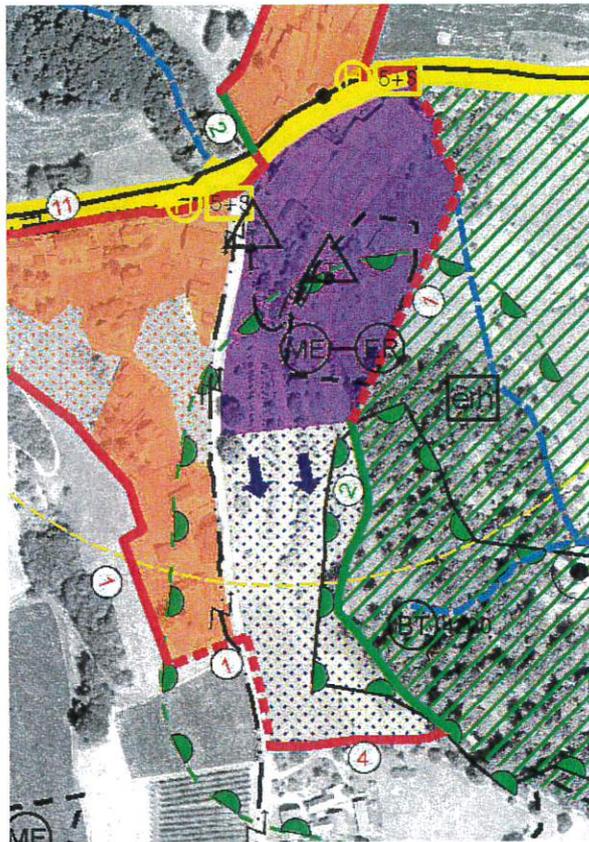
Pol. Bezirk Südoststeiermark
Maßstab: 1:5000

GZ ÖEK-ÄND_RIE1.06

Änderung des ÖEK/Entwicklungsplanes VF.: 1.06

MARKTGEMEINDE RIEGERSBURG

ÄNDERUNG



Legende:

Maßstab: 1:5000

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Örtliche Vorrangzone/Eignungszone
Verkehr p=Parkplatz | | Räumliche Zeitliche Entwicklungspriorität |
| | Örtliche Vorrangzone/Eignungszone (>3000m²)
erh= Erholung/Sport | | Lärm von Straße |
| | Wohnen | | Haltestelleneinzugsbereich |
| | Industrie, Gewerbe | | Hochspannungsleitung |
| | Industrie, Gewerb, Potential | | Tierhaltungsbetrieb |
| | Wohnen; Potential | | Katastralgemeinde |
| | Natur- und Landschaftschutz | | Biotop mit Biotopnummer |
| | Siedlungsgrenze relativ | | Pufferzonen zu Biotopen |
| | Siedlungsgrenze absolut | | Meliorationsgebiet, mit Rutschhang-
sicherung |
| | Naturräumlich absolut; 2 = Erhaltung von Wald
und/oder Gehlzstreifen | | |
| | Gerinne | | |
| | Straße; S = Schnellstraße | | |

Der Bürgermeister:
 Manfred Reisenhofer
 ÖEK-ÄND_RIE1.06

II FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die unten stehenden zeichnerischen Darstellungen, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellen die räumliche Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland dar.

PLANDARSTELLUNG - GZ FWP-ÄND_RIE1.20

§ 2 Festlegungen von Grenzen im Flächenwidmungsplan

Die festgelegten Grenzen im Flächenwidmungsplan basieren auf dem amtlichen Kataster.

§ 3 Widmungsänderung

1. Widmung des Grundstückes 1134, KG 62128 Kornberg, als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet (L(GG))“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8
Bisherige Widmung: „Parkplatz (P)“
Flächenausmaß: 8.935,00 m²
2. Widmung des Grundstückes 1132, KG 62128 Kornberg, als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet (L(GG))“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8.
Bisherige Widmung: „Freiland (L)“
Flächenausmaß: 3.881,00 m²
3. Widmung einer Teilfläche des Grundstückes 1133, KG 62128 Kornberg, als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet (L(GG))“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 und einer Teilfläche als „Freiland mit zeitlich folgender Nutzung „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet (L(GG))“ mit der Eintrittsbedingung der Entlassung aus dem Forstzwang.
Bisherige Widmung: „Parkplatz (P)“, teilweise überlagert mit der Ersichtlichmachung „Wald“ lt. Forstgesetz
Flächenausmaß: 4.062,00 m²
4. Widmung einer Teilfläche des Grundstückes 711/3, KG 62128 Kornberg, als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet (L(GG))“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8.
Bisherige Widmung: „Parkplatz (P)“
Flächenausmaß: 1.100,00 m²

§ 4 Aufschließungserfordernis

Als fehlendes Aufschließungserfordernis und öffentliches Interesse wird für das Aufschließungsgebiet folgender Sachverhalt festgelegt:

Zur Gewährleistung einer dem Stand der Technik (z. B. ÖWAV-Regelblatt 45, Leitfaden Oberflächenentwässerung 2.1 des Amtes d. Stmk. Landesregierung) entsprechenden Ableitung der Oberflächenwässer von Dächern und befestigten Freiflächen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen.

§ 5 Inkrafttreten der Verordnung

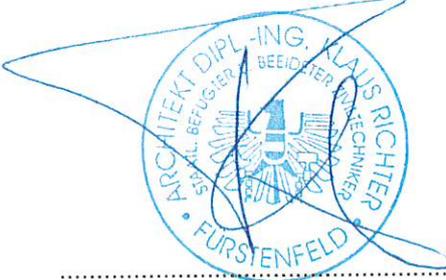
Die Änderung des Flächenwidmungsplanes tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Die Marktgemeinde:
Riegersburg, am


Der Bürgermeister:

(Manfred Reisenhofer)
.....
Für den Gemeinderat
Bürgermeister Manfred Reisenhofer

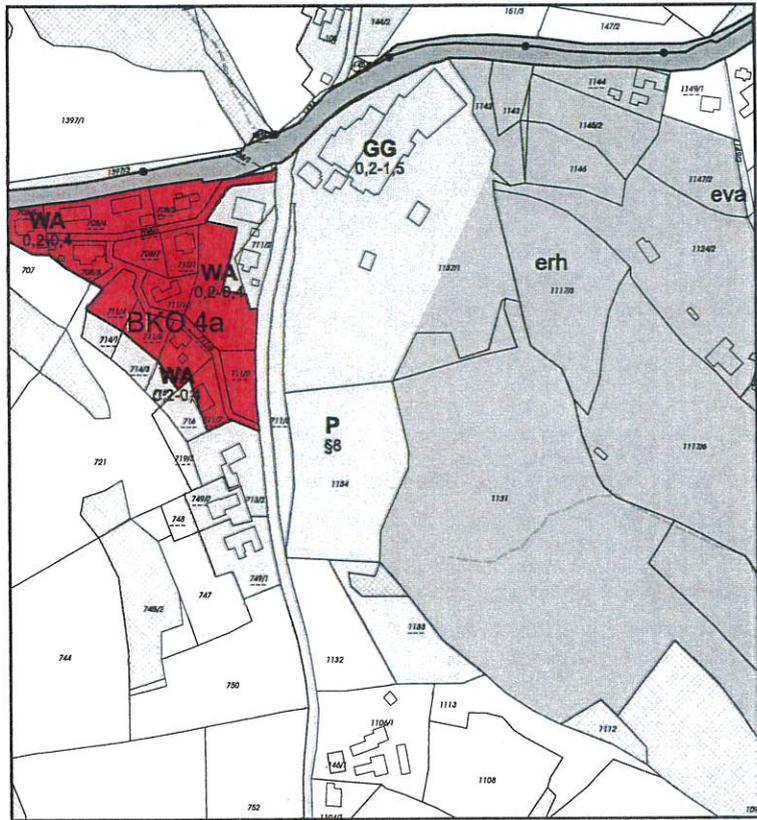
Der Planverfasser:
Fürstenfeld, am


.....
Architekt DI Klaus Richter

Änderung des Flächenwidmungsplanes
VF.: 1.20

MARKTGEMEINDE RIEGERSBURG

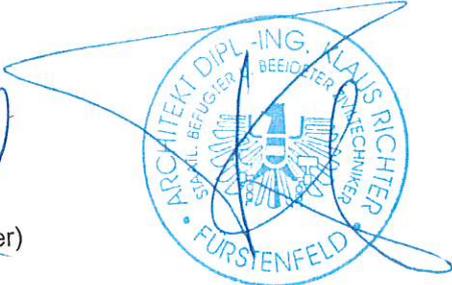
BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN - RÄUMLICHES LEITBILD IST-DARSTELLUNG



Maßstab: 1:5000



Der Bürgermeister:
(Signature)
(Manfred Reisenhofer)



GZ FWP-ÄND_RIE1.20

Erläuterungsbericht

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Zweck der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und der Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP)

Die Änderung des ÖEK soll umgesetzt werden, um für das Unternehmen „Zotter-Schokoladen“ eine Erweiterung des bestehenden Betriebsareals zu ermöglichen. Das Unternehmen ist ein ortsansässiger Leitbetrieb mit überregionaler und internationaler Relevanz. Demnach wurde auch im ÖEK mit dem Verfahrensstand VF1.00 dieser Umstand festgeschrieben und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten verordnet.

Für den gegenständlichen Bereich „Karnerberg“ wurde im ÖEK VF1.00 generalisiert die Zielsetzung **„Sicherung und Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb Zotter“** verordnet.

In der gegenständlichen Verordnung soll diese generalisierte Festlegung nunmehr präzisiert werden und zudem durch eine unmittelbar auf der ÖEK-Änderung aufbauenden Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend umgesetzt werden.

Für das bereits als Bauland der Kategorie „Gewerbegebiet (GG)“ gewidmeten nördlichen Teil des Areals ist kurzfristig bereits die Betriebserweiterung und in diesem Rahmen insbesondere die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes geplant. Die Planungsunterlagen liegen bereits vor. Durch diese geplanten Baulichkeiten werden derzeit bestehende Parkplatzanlagen wegfallen und müssen diese andernorts wiederum geschaffen werden.

Es ist daher vorgesehen, eine flächige Entwicklung des Betriebsareales in südliche Richtung durchzuführen.

2. Festlegungen im ÖEK mit Entwicklungsplan

2.1 Potenzialfläche und Entwicklungsgrenzen

Im rechtsgültigen Entwicklungsplan VF1.00 wurde der Bereich des Grundstücks 1134 bereits als Entwicklungsfläche festgelegt und diese östlich und südlich durch eine relative Entwicklungsgrenze abgegrenzt.

Das ÖEK im Stand VF1.00 gibt daher bereits die prinzipielle Entwicklungsmöglichkeit innerhalb einer definierten Entwicklungsfläche (Grundstück 1134) und darüberhinaus vor.

Es ist nunmehr eine derart ausgeprägte Betriebserweiterung vorgesehen, dass in einem Zuge sowohl die Potenzialfläche, als auch Flächen darüber hinaus entwickelt werden sollen.

Die Potenzialfläche für eine sofort umzusetzende Widmungsänderung wird daher in südlicher Richtung ausgeweitet und umfasst somit nicht nur das Grundstück 1134, sondern auch die Grundstücke 1132, und 1133, sowie eine Teilfläche des Grundstückes 711/3 der KG Kornberg.

Die östliche Siedlungsgrenze wird als absolute naturräumliche Siedlungsgrenze ausgeführt, welche die Erhaltung des Waldgebietes gewährleisten soll.

Analog zur ursprünglichen Festlegung der Siedlungsgrenzen im ÖEK VF1.00 wird die südliche Siedlungsgrenze an die festgelegte Potenzialfläche gelegt, jedoch als absolute Baulandgrenze ausgebildet, um einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Bebauung zu gewährleisten.

Ein ursprünglich zur Abgrenzung des Entwicklungsgebietes in südliche Richtung geplanter - nicht bebaubarer Bereich und Grüngürtel - soll nunmehr nicht mehr innerhalb des Entwicklungsgebietes ausgeführt werden.

Grüngürtel als Zäsur:

Im Rahmen vertiefter Analysen zur Behandlung der seitens der Abteilung 13 vorgebrachten Einwendungen wurde insbesondere auch die Ausprägung und Qualität des Grüngürtels evaluiert. Es wurden Überlegungen hinsichtlich der generellen Anlage des Grüngürtels, hinsichtlich der Bepflanzungsart, aber auch der zeitlichen Entwicklung von der Pflanzung bis zur Endwuchshöhe der Pflanzen angestrengt.

In einer Begehung des Areals, an welcher neben dem Raumplaner auch die Grundstückseigentümer der Entwicklungsfläche, die Grundstückseigentümer der südlich angrenzenden Nachbargrundstücke auch Vertreter der Marktgemeinde Riegersburg teilgenommen haben, wurde folgende Lösung zur Abgrenzung des Betriebsareales in südliche Richtung erarbeitet:

Die ursprünglich aus Sicht der örtlichen Raumplanung vorgeschlagene Ausbildung eines Grüngürtels, sollte den südlich liegenden Nachbarn eine visuell abschirmende Durchgrünung bieten und damit einen weichen Übergang von der industriell-gewerblich geprägten Entwicklungsfläche im Norden zu der landwirtschaftlich geprägten Siedlungsfläche im Süden. Die Besprechung vor Ort hatte zum Ergebnis, dass der Grüngürtel nicht im Entwicklungsgebiet neu angelegt werden möge, sondern vielmehr ein bereits derzeit bestehender, stark durchgrünter Bereich die Zäsur zwischen den beiden Funktionen bieten kann. Der Verzicht auf den neuen Grüngürtel wurde auch durch die südlichen Nachbarn in dieser Form gut geheißen.

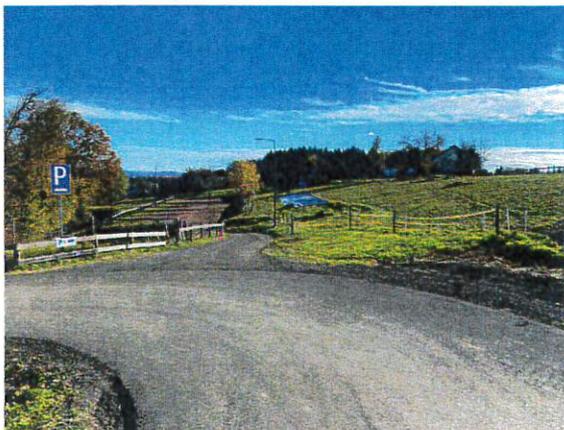
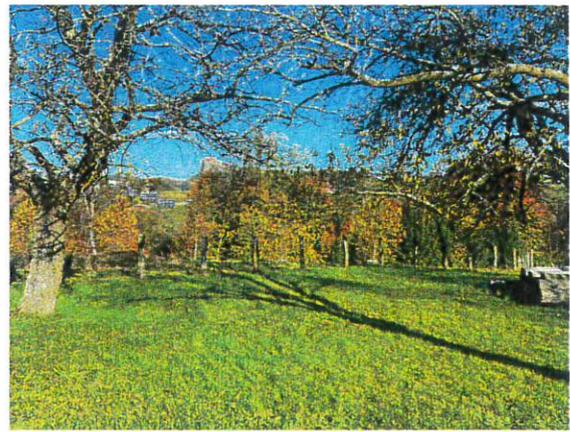
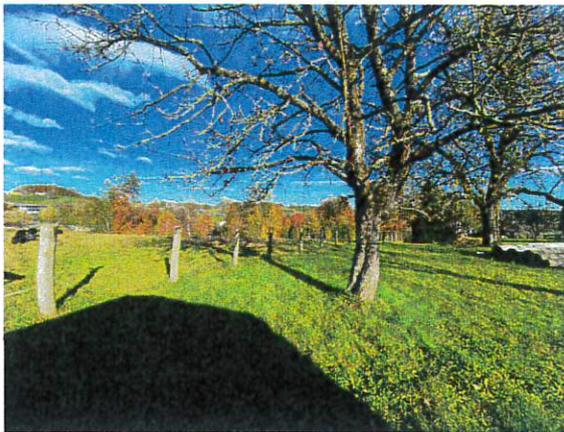
Die Besprechung wurde protokolliert und liegt dieses Protokoll als Anhang zum Erläuterungsbericht bei!

Die Ausbildung einer nachbarschaftlich vereinbarten Heckenbepflanzung nördlich der gemeinsamen Grundgrenze wird zivilrechtlich zwischen den Nachbarn geregelt und daher nicht in das Räumliche Leitbild als zwingende raumplanungsfachliche Komponente aufgenommen.



Abbildung - Grünraumstruktur

Die eingefügte Grafik zeigt den bereits bestehenden Grünzug, welcher im Westen an der Gemeindestraße beginnt und sich zur östlich liegenden, großflächigen Waldfläche fortsetzt. Der Baumbestand weist eine gemischte Laubbaumstruktur mit teilweise bereits sehr großen Baumhöhen und großen Baumkronen auf. Auch im unteren Sichtbereich, d. h. unter den Kronen ist eine gute Durchgrünung gegeben.



Abbildungen - Bestehender Grüngürtel in der Nah- und Fernwirkung

2.2 Entwicklung von Norden nach Süden

Für künftige bauliche und nutzungsbedingte Maßnahmen ist wichtig, diese in einer Entwicklung von innen nach außen durchzuführen. Dies bedeutet im gegenständlichen Falle, dass der bestehende Gebäudekomplex des Schokoladeunternehmens Zotter als Ausgangspunkt für Entwicklungen zu sehen ist und diese daher von Norden nach Süden erfolgen müssen.

2.3 Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung der gegenständlichen Entwicklungs- und Widmungsfläche wurde im Zuge der gegenständlichen Verfahren eingehend untersucht und dabei folgende Feststellung getroffen:

Der bereits bestehende Gebäudekomplex des Unternehmens Zotter befindet sich in einer sehr sichtexponierten Lage direkt an der Hauptdurchzugsstraße und ist auch von der Riegersburg - als erhöhtem Standort - sichtbar. Die südlich liegenden Entwicklungsflächen weisen dementsgegen eine schwächere Sichtexposition auf.

Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass diese Bereiche weiter von der Hauptdurchzugsstraße abgerückt sind und daher nicht im Sichtfokus ausgehend von der Straße liegen. Ein weiterer Grund für die schwächere Sichtexposition ist die topographische Situation der Entwicklungs- und Widmungsfläche. Diese liegt gegenüber dem nördlichen - bereits bebauten - Betriebsbereich und der westlich liegenden Gemeindestraße wesentlich tiefer und wird zudem nach Süden durch eine Waldfläche gegenüber Fernbezügen abgeschirmt.

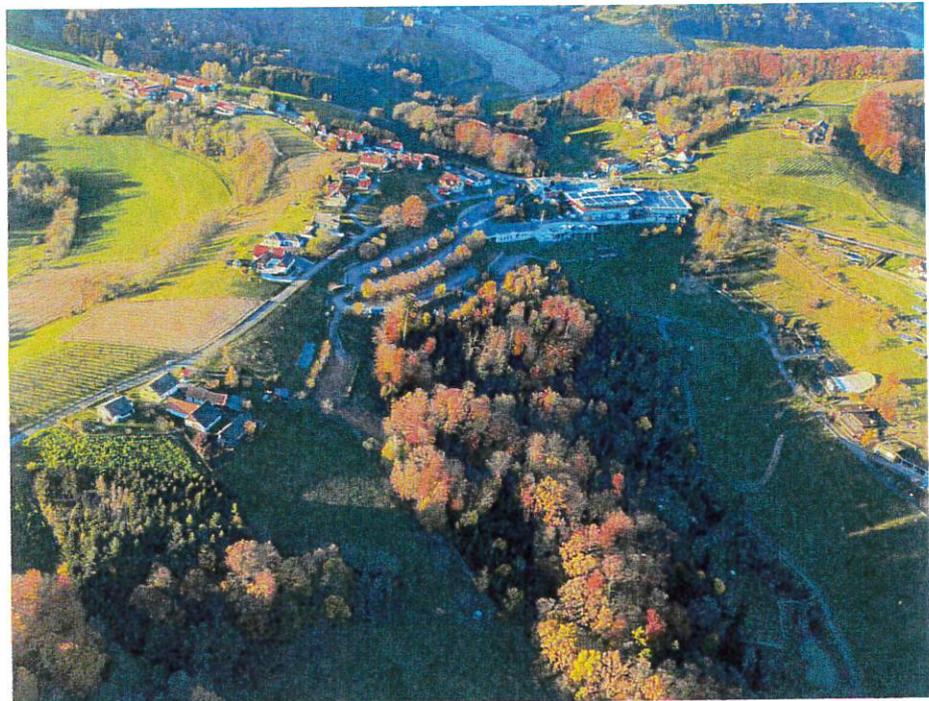


Abb.: Blick auf den Betriebsstandort Zotter mit Erweiterungsfläche und bereits bestehende Parkplatzanlagen (links)

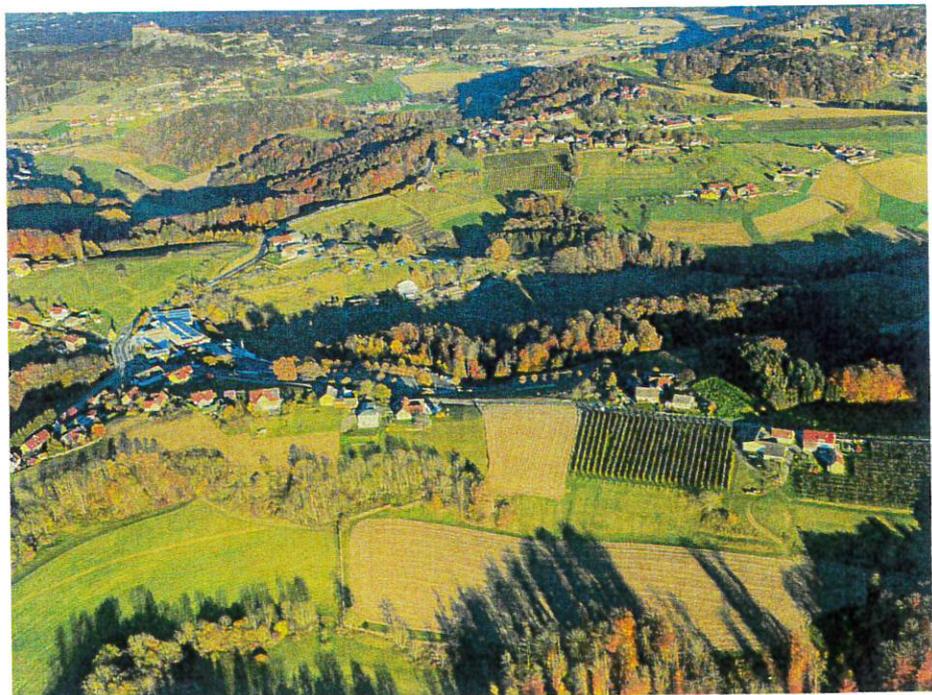


Abb.: Blick auf den Betriebsstandort Zotter mit Erweiterungsfläche (rechts) - Die Riegersburg im Hintergrund

Für die positive Einbindung baulicher Anlagen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind dennoch die folgenden Aspekte wesentlich und werden daher bereits in die Festlegungen des Verordnungswortlautes des ÖEK aufgenommen:

- Baukörpervolumen und -höhen
- Gedeckte Farben an Dächern und Fassaden
- Nichtglänzende Oberflächen von Dächern und Fassaden

Ebenso wird hinsichtlich der Ausführung von Einfriedungen die Festlegung aufgenommen, dass diese einerseits als Hecken mit standortgerechten Gehölzen, andererseits als einfache Drahtzäune mit begleitender Begrünung ausgeführt werden müssen.

Höhenlage von Gebäuden/Gebäudehöhen

Es wurde ursprünglich die Festlegung einer Gesamthöhe getroffen, welche - den Bestimmungen des § 4, Abs. 33 Stmk. BauG folgend - ausgehend vom Naturgelände ausgelegt werden kann. Dies hat sich in der weiteren Verprobung aufgrund der sehr heterogenen Geländeverhältnisse als nicht praktikabel erwiesen. Die Verprobung zeigte, dass aufgrund der starken Hangneigung in West-Ost-Richtung und der unterschiedlichen Geländehöhen nicht wirkungsvoll mit der Höhenfestlegung ab Naturgelände gearbeitet werden kann.

Vielmehr wurde davon ausgegangen, dass als wesentliche Begrenzung für Sichtbezüge und für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild die obere Begrenzung von Gebäuden auch über eine maximale Höhe in Bezug auf die Absoluthöhen erfolgen kann. Es wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf einer Absoluthöhe von + 405,00 m über Adria festgelegt. Die derzeit bestehenden Gebäude weisen zwar eine geringere Gesamthöhe von etwa + 399,00 über Adria auf, die Höhe von + 405,00 m kann aus raumplanungsfachlicher Sicht jedoch ermöglicht werden, da im Bereich der künftigen Bebauung eine durch die westlich liegende Hügelkuppe und den östlich liegenden Wald eine bessere Einbettung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gegeben ist, als es im sichtexponierteren Bereich der bereits bestehenden Bebauung der Fall ist.

2.4 Biotopfläche/Pufferzone zu Biotopen

Der Entwicklungsbereich liegt teilweise in einer Biotopfläche bzw. einer Pufferzone zu einem Biotop. Es wird diebezüglich folgende Feststellung getroffen:

Der innerhalb der Ersichtlichmachungen „Biotop (BT)“ und „Pufferzone zu einem Biotop“ liegende Bereich ist bereits im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riegersburg als Parkplatzanlage (P) gewidmet. Die Flächen sind auch faktisch bereits mit einer Parkplatzanlage bebaut und dienen dem ruhenden Verkehr sowie den erforderlichen An- und Abfahrtswegen.

Die gegenständlichen Potentialfläche kommt daher auf einer bereits vorbelasteten und bereits bebauten Fläche zu liegen. Es kann festgestellt werden, dass sich keine negativen Sachverhalte durch die Änderung von Parkplatzfläche auf Gewerbegebiet ergeben und daher die Lage des Gebietes in Bezug auf die Biotopfestlegungen nicht relevant ist.

3. Umweltprüfung ÖEK

3.1 Prüfschritt 1 „Abschichtung“:

Es liegt eine Planung auf höherer Ebene nicht vor, für die eine Umweltprüfung vorgenommen wurde, daher ist eine „Abschichtung“ nicht möglich.

3.2 Prüfschritt 2 „Anwendung der Ausschlusskriterien und des obligatorischen Tatbestandes“:

Überprüfung der Ausschlusskriterien (gemäß Leitfaden SUP, 2. Auflage)

Planungsbezug		Prüfschritt 1 / Abschichtung möglich	Prüfschritt 2				Begründung/Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
lfd. Nr.	Gebiets- Bezeichnung/ räumlicher Bezug		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter	Offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	UVP-Pflicht		
1	Karnerberg - Zotter-Schokoladen						<p>Die Erweiterung der Potenzialfläche entspricht dem bereits rechtskräftigen ÖEK VF1.00 und stellt demnach eine geringfügige Änderung der bereits rechtskräftigen Entwicklungsplanung dar.</p> <p>Das Flächenausmaß des Entwicklungsgebietes kann jedoch nicht als kleines Gebiet beschrieben werden.</p> <p>Die Eigenart und der Charakter des betreffenden Gesamtbereiches ist bereits durch den Betrieb „Zotter-Schokoladen“ geprägt. Es wird sich durch die Festlegung der Entwicklungsfläche jedoch eine weitere Veränderung einstellen.</p>	ja

Es wurde festgestellt, dass keine Ausschlusskriterien vorliegen. Es ist daher eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen.

Anmerkung: Es liegt keine UVP-Pflicht vor und sind keine Europaschutzgebiete betroffen.

3.3 Prüfschritt 3 „Umwelterheblichkeitsprüfung“:

Es wird im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) geprüft, ob die geplante Plan- bzw. Programmänderung erhebliche Umweltauswirkungen hat. Dabei erfolgt die Prüfung nach Themenclustern.

Mensch/Gesundheit

In der Betrachtung der Umwelterheblichkeit wird auch die nutzungsbedingte Vorbelastung berücksichtigt. Im gegenständlichen Falle wird die Entwicklungsfläche bereits jetzt großteils als Verkehrsfläche für den Fahrverkehr und den ruhenden Verkehr genutzt und ist daher einer Vorbelastung ausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass durch die Festlegung einer Entwicklungsfläche für die Funktion „Industrie und Gewerbe“ eine höhere Nutzungsintensität durch die Bebauung des Areals erfolgt. Gleichzeitig ist jedoch eine Reduktion der Lärmemission und Staubemission des ruhenden und fahrenden Verkehrs anzunehmen. Begründung: Durch die Festlegung der Funktion „Industrie und Gewerbe“ wäre zwar weiterhin die Nutzung als Verkehrsfläche möglich. Dies würde keine Verschlechterung nach sich ziehen. Im Falle der Errichtung von baulichen Anlagen für Industrie- und Gewerbebezwecke würden die Flächen des Fahrverkehrs und der ruhenden Verkehrs entweder durch bauliche Anlagen ersetzt werden, oder diese Flächen teilweise oder ganz in die Baulichkeiten (z. B. in Garagengeschoßen, Hochgaragen, etc.) integriert werden. Die Emissionen des Fahrverkehrs würden sich daher jedenfalls reduzieren. Die künftigen Baulichkeiten und Nutzungen sind den entsprechenden Bauverfahren und allenfalls auch Betriebsstättengenehmigungsverfahren zu unterziehen und werden Emissionen aus dem Betrieb dieser Anlagen behördlich nach dem heute anzuwendenden Stand der Technik untersucht. Im Zusammenwirken von nach dem Stand der Technik geplanten industriell-gewerblichen Anlagen ist daher davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung für Mensch und Gesundheit hervorgerufen wird.

Es wird darüber hinaus festgestellt, dass die gegenständliche Planung der Erweiterung eines bestehenden Betriebes mit nur geringen Emissionen dient und eine zusätzliche Belästigung, die nicht auch bereits im Bestand vorliegt, nicht zu erwarten ist.

Mensch/Nutzungen

In Ergänzung zu den oben getroffenen Feststellungen kann noch einmal festgestellt werden, dass die gegenständliche Planungsfläche derzeit großteils als Parkplatzanlage genutzt wird. Weitere Nutzungen von Großteilen der Flächen - etwa als landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, Erholungsflächen, etc. - sind daher derzeit nicht möglich.

Die Nutzungsmöglichkeit durch die Festlegung der Entwicklungsfläche für die Funktion „Industrie und Gewerbe“ ermöglicht neben der bestehenden Nutzung weitere Nutzungen, welche mit der Errichtung baulicher Anlagen einhergehen.

Sachgüter: Es sind derzeit auf der Entwicklungsfläche ausschließlich teilbefestigte Verkehrswege und Parkplätze samt Bepflanzung als Sachgüter vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass diese Anlagen aufgelöst werden, um neue Anlagen anlegen zu können.

Die Nutzungsmöglichkeit wird sich im Entwicklungsgebiet insgesamt nicht verschlechtern.

Landschaft/Erholung

Der Landschaftsraum im gegenständlichen Planungsgebiet besteht aus einer von der Gemeindestraße aus abfallenden Hangsituation, welche östlich in ein bewaldetes Gebiet übergeht und südlich an ein locker bebautes, teilweise landwirtschaftlich charakterisiertes Gebiet angrenzt.

Der Landschaftsraum ist überwiegend charakterisiert durch sanfte Hügel und Kuppen, welche sich mit Tälern abwechseln. Es besteht so ein sehr interessantes Spiel aus Erhöhungen und Vertiefungen und ergeben sich dadurch sehr schöne und interessante Blickbeziehungen von erhöhten Standpunkten in die Landschaft, am gegenständlichen Standort vor allem auf die Riegersburg.

Die gegenständliche Entwicklungsfläche entwickelt sich von der westlich liegenden, erhöht verlaufenden Gemeindestraße nach Osten in tiefere Lagen. Die derzeit festgelegte Nutzung „Verkehrsfläche“ bewirkt durch die flächige Anordnung derartiger Wege- und Parkierungssysteme eher geringere Auswirkungen für das Landschaftsbild. Es ist zu erwarten, dass in der Funktion Industrie und Gewerbe durch die Gebäude und sonstigen Baulichkeiten Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben werden.

Es wird daher für das Landschaftsbild eine Verschlechterung eintreten.

Zur Sicherstellung der bestmöglichen Einbindung künftiger Baulichkeiten wurde darüber hinaus Festlegungen in den Verordnungswortlaut des ÖEK aufgenommen. Dies betrifft insbesondere die Begrenzung von Gebäudehöhen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen, darüber hinaus aber auch die Vorschreibung gedeckter, dezenter Farben und den Ausschluss glänzender Materialien für Dächer und Fassaden.

Hinsichtlich des Erholungswertes des Landschaftsraumes kann festgestellt werden, dass dieser in der Funktion „Verkehr“ nicht gegeben ist. Die Funktion „Industrie und Gewerbe“ garantiert nicht per se zwangsläufig einen Erholungswert, wenngleich im konkreten Falle des bereits bestehenden Betriebes „Zotter“ ein hoher Erholungswert durch verschiedene betriebsspezifische Einrichtungen, wie Streichelzoo, Spazierwege durch den Landschaftsraum, diverse Aufenthaltsbereiche im Freien, etc. erreicht wurde.

Es ist für die Funktion der „Erholung“ daher nicht von einer Verschlechterung auszugehen.

Für den gesamten Themencluster „Landschaft und Erholung“ ist aufgrund möglicher negativer Auswirkungen für das Landschaftsbild jedoch von einer Verschlechterung auszugehen.

Naturraum/Ökologie

Wenngleich die Entwicklungsfläche in einer Pufferzone eines Biotopes liegt, ist dennoch die geplante Entwicklung mit dem Status quo zu bewerten.

Der Naturraum ist im gegenständlichen Bereich - wie bereits beschrieben - bereits größtenteils „vorbelastet“ und überwiegend als Parkplatzfläche errichtet und wird auch als solche für den Fahrverkehr und den ruhenden Verkehr genutzt.

Der mögliche Ersatz dieser befestigten Verkehrsfläche und der landwirtschaftlich genutzten Restfläche durch bauliche Anlagen stellt vor dem Hintergrund der Festlegungen im Räumlichen Leitbild keine Verschlechterung dar. Begründung: Es wurde festgelegt, dass Freiflächen, die nicht der Anlage von Stellplätzen und Zufahrten, etc. dienen, als Grünflächen anzulegen sind und diese auch mit einheimischen und standortgerechten Strauch- und Baumbepflanzungen zu versehen sind. Zusätzlich wurde auch für die Stellplätze die Flächenversiegelung durch verrieselungsoffene Beläge eingeschränkt und begleitende Baumbepflanzungen vorgesehen. Für die Anlage von Einfriedungen wurde die Ausführung als Heckenbepflanzung vorgesehen.

Pflanzen: Die derzeit bereits bestehende Bepflanzung der Freifläche und Parkplatzanlage wird durch die neuen Nutzungen überwiegend durch die Anlage neuer Bepflanzungen ersetzt werden. Die derzeit bestehende Bepflanzung kann als wenig aufwendig und nicht schützenswert erachtet werden. Für die neuen Bepflanzungen werden jedenfalls standortgerechte und heimische Pflanzen vorgesehen. Die im Entwicklungsraum liegende kleine Waldfläche ist faktisch nicht mehr bestockt, sodass die gänzliche Auflösung dieser Waldfläche für die geplante Entwicklung erfolgen kann.

Tiere: Im Bereich der bestehenden Freifläche samt Bepflanzung sind Lebensräume für Kleintiere (Igel, Hasen, Mäuse, Käfer, etc.) sowie für verschieden Vogelarten vorhanden. Erfahrungsgemäß kann durch die Wiederherstellung von Grünanlagen und Bepflanzungen (Grüngürtel, Hecken, Bäume) der Lebensraum für Kleintiere und Vögel erhalten werden.

Für die Errichtung von Baulichkeiten gilt in den erforderlichen Bewilligungsverfahren ein Stand der Technik, welcher insbesondere für die Aspekte „Naturraum und Ökologie“ Vorgaben treffen muss (wie z. B. Oberflächenentwässerungskonzept, Versiegelung, Energieeinsparung, etc.).

Für den Bereich „Naturraum/Ökologie“ wird sich durch die vorliegende Planung daher keine Verschlechterung ergeben.

Ressourcen

Die Festlegung von Entwicklungsgebieten ist regelmäßig auch geeignet, natürliche Ressourcen zu beeinträchtigen. Es sind diese Ressourcen vor allem das Grundwasser, Oberflächenwasser, mineralische Rohstoffe und landwirtschaftlich ertragreiche Böden. Darüber hinaus besteht regelmäßig auch die Beeinflussung der Gefährdung durch Naturgewalten, geologischen Risiken, Altlasten sowie den Verbrauch von Ressourcen durch die geänderte Nutzung.

Im gegenständlichen Falle wurde durch die seinerzeitige Entwicklung eines unbelasteten, landwirtschaftlichen Gebietes in eine Parkplatzfläche bereits ein Schritt gesetzt, welcher möglicherweise große Auswirkungen hinsichtlich der Ressourcen hatte. Die nunmehr geplante Entwicklung für die Funktion „Industrie und Gewerbe“ wird hinsichtlich des Themenbereiches „Ressourcen“ wie folgt beschrieben:

Naturgewalten/Geologische Risiken:

Im Zuge der Errichtung der bestehenden Parkplatzanlage wurde zwar bereits das Vorliegen derartiger Risiken und Naturgefahren evaluiert und dabei offensichtlich festgestellt, dass eine Bebaubarkeit prinzipiell gegeben ist. Für die Bebauung mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen für die Funktion „Industrie und Gewerbe“ wäre zwar prinzipiell davon auszugehen, dass aufgrund der ausgeprägten Hangneigung geologische Risiken bestehen. Im Zuge der Umsetzung der bereits bestehenden Baulichkeiten konnte jedoch die risikolose Bebauung des Hanges festgestellt werden. Dieser Umstand und auch die Tatsache, dass auf den Nachbarliegenschaften Gebäude in unterschiedlichen Ausprägungen errichtet wurden und dies jeweils nicht mit Problematiken hinsichtlich der Gründung und der Tragfähigkeit verbunden war, ist auf Ebene der Örtlichen Raumplanung jedenfalls ein tauglicher Nachweis, dass eine gefahrlose und risikofreie Bebauung des Entwicklungsraumes möglich ist.

In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren werden Detailnachweise zum Nachweis der Bauplatzeignung - abgestimmt auf das konkrete Bauprojekt - baubehördlich eingefordert und geprüft. Die Erfahrungen der bereits ausgeführten Baulichkeiten lassen jedoch insgesamt den Schluss zu, dass kein Risiko gegeben ist.

Grundwasser/Oberflächenwässer:

Durch die verrieselungsoffenen Kfz-Stellplätze ist derzeit die Verbringung von Oberflächenwässern direkt am Grundstück möglich. Es ist aufgrund der Beschaffenheit der Verkehrsflächen davon auszugehen, dass eine gute Filterung von allenfalls mineralölhaltigen Oberflächenwässern über humöse Schichten gegeben ist. Die derzeit über die Parkplatzfläche in den unterliegenden Hang abgeleiteten Oberflächenwässer werden unkontrolliert abgeleitet, sodass insbesondere Hangwasserereignisse dadurch verschärft werden können.

Durch die geplante Entwicklung für die Nutzung „Industrie und Gewerbe“ ist die Errichtung von Gebäuden und auch befestigten Freiflächen anzunehmen. Weiters ist aufgrund der ausgeprägten Hangsituation davon auszugehen, dass eine direkte Verbringung von Oberflächenwässern (von Dächern und befestigten Freiflächen) im gegenständlichen Entwicklungsgebiet nicht mehr zulässig sein wird. Begründung: Der Stand der Technik (ÖWAV-Regelblatt 45 und der Leitfaden „Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes d. Stmk. Landesregierung) welcher in den jeweiligen Bauverfahren anzuwenden ist, fordert zwar primär die Verrieselung bzw. Versickerung auf eigenem Grund. Dies ist jedoch einerseits nur dann möglich, wenn die Bodenbeschaffenheit auch dafür geeignet ist und andererseits, wenn durch diese Einleitung das Erdreich im Nahebereich von Gebäuden nicht destabilisiert wird.

Das Aufschließungserfordernis, der Erstellung eines Oberflächenwasserkonzeptes wird daher auf Ebene der Örtlichen Raumplanung im ggst. Verfahren festgelegt. Das Gewerbegebiet wird daher vorerst als Aufschließungsgebiet gewidmet. Die Vollwertigkeit kann erst durch die Erfüllung des Aufschließungserfordernisses erlangt werden.

Die Auswirkungen auf die Oberflächenwassersituation wird daher nicht als Verschlechterung gesehen.

Hinsichtlich des Grundwassers ist ebenfalls davon auszugehen, dass eine dem Stand der Technik entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer keine Auswirkungen auf das Grundwasserregime haben wird.

Bodenbonität:

Da die Fläche bereits jetzt als Parkplatzanlage genutzt wird, ergeben sich für die Bodenbonität keine Auswirkungen.

Für den gesamten Themencluster „Ressourcen“ wird daher keine Verschlechterung gesehen.

Zusammenfassung der Prüfung der Umwelterheblichkeit

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die durch die Entwicklung beanspruchte Fläche zwar nicht als „kleinräumige Entwicklung“ gesehen werden kann und diese Entwicklung ein relativ großes Flächenausmaß einnimmt. Die Entwicklung dieser großen Fläche erfolgt jedoch nicht auf Basis eines „unbelasteten“ Naturraumes, sondern ausgehend von einer Parkplatzanlage mit aufrechter Nutzung für den Fahrverkehr und den ruhenden Verkehr.

Durch die geplante Entwicklung einer Verkehrsfläche in ein Gebiet mit industriell-gewerblicher Nutzung ergeben sich daher - insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend ökologischeren Gesetzgebung - Chancen für eine nachhaltige, landschaftsbildverträgliche und ökologische Gesamtentwicklung.

Themencluster der UEP	Sachthemen der Umweltprüfung	Erheblichkeit Sachthemen	Erheblichkeit Themencluster
Mensch/Gesundheit	Schutz vor Lärm/Erschütterung	keine Veränderung	keine Veränderung
	Luftbelastung und Klima	keine Veränderung	
Mensch/Nutzungen	Sach-/Kulturgüter	keine Veränderung	keine Veränderung
	Land- und Forstwirtschaft	keine Veränderung	
Landschaft/Erholung	Landschaftsbild	Verschlechterung	Verschlechterung
	Kulturelles Erbe	keine Veränderung	
	Erholungs- und Freizeitqualität	keine Veränderung	
Naturraum/Ökologie	Pflanzen	keine Veränderung	keine wesentliche Veränderung
	Tiere	keine Veränderung	
	Wald	keine Veränderung	
Ressourcen	Grund- und Oberflächenwasser	keine Veränderung	keine wesentliche Veränderung
	Mineralische Rohstoffe	keine Veränderung	
	Boden und Altlasten	keine Veränderung	

Aus der Abwägung der Ergebnisse der Prüfung kann Folgendes festgestellt werden:

Es ergeben sich in erheblichen Sachthemen - mit Ausnahme des Landschaftsbildes - keine Verschlechterungen.

In den erheblichen Themenclustern ergibt sich aufgrund der Verschlechterung des Sachthemas „Landschaftsbild“ auch eine Verschlechterung.

Es wird jedoch festgestellt, dass durch die Verschlechterung in einem Sachthema infolge der gegenständlichen Festlegungen im ÖEK und auch dem nachfolgenden Flächenwidmungsplan sich **im Gesamtergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen** ergeben werden.

Begründung: Wenngleich durch die nachfolgende Bebauung zwangsläufig eine Intervention in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild stattfinden wird und dies daher im Sachthema „Landschaftsbild“ als Verschlechterung festgestellt wurde, wird im Rahmen der erforderlichen Bauverfahren insbesondere auch die positive Einbindung geplanter Baulichkeiten in das „Straßen-, Orts- und Landschaftsbild“ im Sinne des § 43, Abs. 4 Stmk. BauG durch die Baubehörde geprüft.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

4. Widmungsänderung

4.1 Widmungen

Änderungspunkte	Gst. Nr.	KG	von	in	Bebauungsdichte	Fläche
GZ FWP-ÄND_ RIE1.20	1132	Kornberg	L Freiland	GG	0,2 - 0,8	3.881,00m ²
GZ FWP-ÄND_ RIE1.20	1133	Kornberg	P Parkplatz	tw. GG, tw L mit Folgenut- zung*	0,2 - 0,8	4.062,00 m ²
GZ FWP-ÄND_ RIE1.20	1134	Kornberg	P Parkplatz	GG	0,2 - 0,8	8.935,00 m ²
GZ FWP-ÄND_ RIE1.20	711/3	Kornberg	P Parkplatz	GG	0,2 - 0,8	1.100,00 m ²

*) Eine Teilfläche des Grundstückes 1133 ist als Forstfläche ersichtlich gemacht. Für diesen Teil des Grundstückes 1133 wird die Änderung von derzeit „Parkplatz“ in „Freiland mit zeitlich folgender Nutzung „Gewerbegebiet“ festgelegt, wobei als Eintrittsbedingung die Entlassung aus dem Forstzwang festgelegt wird.

4.2 Zweck der Widmung

Die Widmung soll umgesetzt werden, um eine Erweiterung des bestehenden Betriebsareals des Unternehmens „Zotter-Schokoladen“ zu ermöglichen.

Auf dem bereits als Bauland „Gewerbegebiet (GG)“ gewidmeten nördlichen Teil des Areals ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes geplant. Die Planungsunterlagen liegen bereits vor. Durch diese geplanten Baulichkeiten werden derzeit bestehende Parkplatzanlagen wegfallen und müssen diese andernorts wiederum geschaffen werden.

Es ist daher vorgesehen, eine flächige Entwicklung des Betriebsareales in südliche Richtung durchzuführen.

4.3 Baulandeignung

Gemäß den Bestimmungen des § 29 Abs. 2 Stmk. ROG idgF. müssen Flächen, welche als vollwertiges Bauland ausgewiesen werden, folgende Kriterien erfüllen:

1. Vorhandene, bzw. in Bau befindliche Aufschließung, einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung.
2. Keine der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung gegeben.
3. Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen sind nicht erforderlich.

Es kann für den Punkt 1 festgestellt werden, dass die Aufschließung über das bestehende Betriebsareal gegeben ist und hinsichtlich der Punkte 2 und 3 keine Relevanz gegeben ist.

4.4 **Bebauungsdichte**

Für die nördlich liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksflächen wurde im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan eine Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 festgelegt. Die relativ hohe Maximaldichte wurde offenbar zur Schaffung eines strukturellen Schwerpunktes geplant.

Für die nunmehr geplante Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes ist aus raumplanungsfachlicher Sicht eine Maximaldichte von 0,8 ausreichend. Diese Festlegung wird auch der Planungsintention gerecht, dass die Bebauung von Norden - ausgehend vom Betriebskern - nach Süden eine geringere Dichte aufweist.

4.5 **Erschließung und technische Infrastruktur**

Die verkehrliche Erschließung der gegenständlichen Widmungsflächen besteht bereits, da diese Flächen großteils als Parkplatzanlage genutzt werden. Es sind daher vom öffentlichen Gut in die Widmungsfläche derzeit keine weiteren Zu- und Abfahrten vorgesehen.

Die infrastrukturelle Versorgung der Grundstücke (Strom, Wasser, etc.) wird über den nördlichen Liegenschaftsbereich, d. h. den bestehenden Betriebsbereich hergestellt.

Für die Ableitung der Schmutzwässer der neuen Widmungsflächen ist der Anschluss an die bereits bestehende Schmutzwasserkanalisation möglich.

Die Verbringung der Oberflächenwässer wird primär durch Versickerung bzw. Verrieselung auf eigenem Grund erfolgen. Sollten weitere Untersuchungen ergeben, dass die Versickerungs- bzw. Verrieselungsfähigkeit nicht gegeben ist, ist eine Retention der Regenspende von befestigten Freiflächen und Dachflächen und eine gedrosselte und verzögerte Ableitung vorgesehen.

4.6 **Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik**

Es werden im Sinne des § 34, Abs. 1/2 Stmk. ROG idgF keine Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik gesetzt, da es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes handelt.

4.7 **Prüfung der Umwelterheblichkeit**

Es wurde die Prüfung der Umwelterheblichkeit im Rahmen der Änderung des ÖEK durchgeführt, sodass nach dem Prinzip der „Abschichtung“ die UEP im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht mehr durchgeführt wird.

5. Einwendungsbehandlung

5.1 Einwendungen - Auflage

Die während der Auflage des Entwurfes der Änderung des ÖEK und des Flächenwidmungsplanes eingelangten Einwendungen wurden wie folgt behandelt:

1. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A 13, Maximilian Plauder, BSc, v. 28.02.2024:

- 1.1 Ergänzungen im Wortlaut hinsichtlich der Änderung des ÖEK wurden durchgeführt.
- 1.2 Die siedlungspolitische Grenze wurde im östlichen Bereich der Entwicklungsfläche durch eine absolute naturräumliche Grenze ersetzt.
- 1.3 Der räumliche Wirkungsbereich des „Räumlichen Leitbildes“ wurde durch die Anführung der Grundstücksnummern definiert.
- 1.4 Die „räumlich-zeitliche“ Entwicklungspriorität wurde durch eine Pfeilsignatur dargestellt.
- 1.5 In § 2, Abs. 5 und 6 wurde die Ergänzung „heimische und standortgerechte Bepflanzungen“ eingefügt.
- 1.6 Entfall: Als durchgrünte Zäsur zwischen den Nutzungen wird nunmehr der bereits bestehende Grüngürtel der Nachbarliegenschaft herangezogen.
- 1.7 Die Vorrangzone wird der Nutzung „Industrie/Gewerbe“ zugeordnet.
- 1.8 § 2, Abs. 2 und 3 des Verordnungswortlautes des FWP wurden gestrichen.
- 1.9 Gegenstandslos, da Entfall Grüngürtel innerhalb des Entwicklungsgebietes.
- 1.10 Die Anpassung des Verordnungswortlautes auf „zeitlich folgende Nutzung „Gewerbegebiet“ mit der Eintrittsbedingung „Entlassung aus dem Forstzwang“ wurde durchgeführt. Es wurde jedoch die rechtmäßig bestehende Widmung „Parkplatz“ als Basiswidmung herangezogen und nicht „Freiland“. Begründung: Die Fläche weist derzeit eine rechtmäßige Widmung als Parkplatz auf und zusätzlich die Ersichtlichmachung einer Forstfläche. Eine Widmungsänderung von „Parkplatz“ in „Freiland“ ist aufgrund der Ersichtlichmachung der Forstfläche nicht gegeben.
- 1.11 Die Erläuterungen wurden präzisiert, die Ausnahmen entfernt.
- 1.12 UEP - Anwendung von Ausschlusskriterien: Die Argumentation wurde überarbeitet. Es wurden nunmehr keine Ausschlusskriterien festgelegt.
- 1.13 Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit wurde auf die Nutzung „Industrie und Gewerbe“ abgestellt.
- 1.14 Die Erläuterungen wurden dahingehend überarbeitet.
- 1.15 Die Erläuterungen wurden dahingehend überarbeitet.
- 1.16 Die Erläuterungen wurden dahingehend überarbeitet.
- 1.17 Die Erläuterungen wurden dahingehend überarbeitet.
- 1.18 Redaktionelle Mängel:
 - Unterfertigung Gemeinde nach Rechtskraftsklausel wurde berücksichtigt.
 - Unterfertigung Planer auf Plandarstellung wurde berücksichtigt.
 - Legende ÖEK - „PDF-Fehler“ wurde behoben - Legende eingeführt.
 - § 5 FWP wurde korrigiert, der betreffende Satzteil gestrichen.
 - Plandarstellung FWP - „PDF-Fehler“ wurde behoben - Grundstücksnummern sind ersichtlich.
 - Tippfehler - wurde berücksichtigt.

2. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, BBL Südoststeiermark, Referat Naturschutz, Mag. Johann Pfeiler, v. 22.02.2024:

Der Einwendung wurde entsprochen. Es wurden für das „Räumliche Leitbild“ ergänzende Festlegungen hinsichtlich der Bepflanzungsmaßnahmen getroffen.

Die Festlegungen für den Grüngürtel entfallen jedoch, da der Grüngürtel nicht im Planungsgebiet, sondern außerhalb davon umgesetzt wird.

3. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A 15, Referat Luftreinhaltung, Mag. Andreas Schopper, v. 06.02.2024:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Heranrückens der künftigen Industrie- und Gewerbenutzung bzw. des Gewerbegebietes an die Nachbarschaft, kann festgestellt werden, dass diesbezüglich das Einvernehmen mit der Nachbarschaft besteht. Die für diese Annäherung erforderlichen Grundstücksflächen wurden durch das Unternehmen „Zotter“ auch von diesen Nachbarn zum Zwecke der Errichtung gewerblicher Bauten und der damit einhergehenden Nutzung erworben.

Auch wird das Erfordernis der detaillierteren Prüfung von Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Rahmen von baubehördlichen und gewerberechtiglichen Verfahren zur Kenntnis genommen.

4. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A 15, Referat Bautechnik und Gestaltung, DI Marion Schubert, v. 06.02.2024:

Den Einwendungen wird vollinhaltlich entsprochen.

Die östliche Begrenzung des Entwicklungsgebietes wird mit einer absoluten naturräumlichen Grenze ausgeführt.

Im Räumlichen Leitbild wird „graues“ Material und „Gründach“ ergänzt. Anm.: Der Überbegriff des Gründaches lässt sowohl das geforderte extensive, als auch intensive Gründach zu.

5. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A 16, Verkehr und Landeshochbau, Mag. Gabriele Mairhofer-Resch, v. 12.02.2024:

Den Einwendungen wird vollinhaltlich entsprochen.

Für den Kreuzungsbereich mit Einbindung von der Kreuzung in das Betriebsgelände „Zotter“ wird ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis durch die Marktgemeinde Riegersburg vorgelegt werden.

5.2 Einwendungen - Anhörung 1

Die während der Anhörung des Entwurfes der Änderung des ÖEK und des Flächenwidmungsplanes eingelangten Einwendungen wurden wie folgt behandelt:

1. **Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A 14, Ing. Thomas Kraxner, v. 04.06.2024:**

Der Einwendung wird vollinhaltlich entsprochen. Es wird im jeweiligen Bauverfahren ein auf das jeweilige Projekt abgestimmtes Oberflächenwasserkonzept nach dem Stand der Technik (ÖWAV-RL 45 bzw. Leitfaden „Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Stmk. Landesregierung) erstellt.

2. **Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A 16, Mag. Gabriele Mairhofer-Resch, v. 10.06.2024:**

Den Einwendungen wird vollinhaltlich entsprochen.

Für den Kreuzungsbereich mit Einbindung von der Kreuzung in das Betriebsgelände „Zotter“ wird ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis durch die Marktgemeinde Riegersburg vorgelegt werden.

3. **Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A 13, Maximilian Plauder, BSc, v. 14.06.2024:**

Der Einwendung wird wie folgt entsprochen:

- 3.1 Begrifflichkeiten wurden angepasst.
- 3.2 Konkretisierung der Entwicklungsgrenzen wurde durchgeführt.
- 3.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches des Räumlichen Leitbildes wurde in der FWP-Änderung auch in Form eines Planausschnittes des Bebauungsplanzonierungsplans durchgeführt.
- 3.4 Grundstücksbezeichnung wurde korrigiert.
- 3.5 Die Widmung wurde als „Freiland mit zeitlich folgender Nutzung Gewerbegebiet“ festgelegt.
- 3.6 Grafische Überarbeitung zur besseren Lesbarkeit wurde durchgeführt.
- 3.7 Die Kotierung wurde entfernt, da nicht relevant.
- 3.8 Die Festlegung der „Absoluthöhe“ von +405,00 m ü.A. wurde argumentiert.
- 3.9 Die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) wurde redaktionell überarbeitet.
- 3.10 Die in der Niederschrift zwischen „Zotter“ und den südlichen Nachbarn vereinbarte Heckenbepflanzung wurde nicht in das räumliche Leitbild aufgenommen, da diese raumplanungsfachlich nicht gefordert wird, sondern es sich lediglich um eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen den Nachbarn handelt.

6. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird gemäß den Bestimmungen des § 38 Stmk. ROG 2010 idgF (Auflageverfahren) durchgeführt.

Beginn Auflage des Entwurfes zur
Änderung des ÖEK und des Flächenwidmungsplanes
(mind. 8 Wochen)

03.01.2024 - 28.02.2024

Elektronische/schriftliche Benachrichtigung

19.12.2023,
GZ: 031-4/017-2023

Behandlung eingelangter Einwendungen

Richter Architektur
GZ: ÖEK-ÄND-RIE1.06-20240430/FWP-
ÄND-RIE1.20-20240430

Anhörung 1 des geänderten Entwurfes ÖEK/FWP

31.05.2024 - 14.06.2024

Anhörung 2 des geänderten Entwurfes ÖEK/FWP

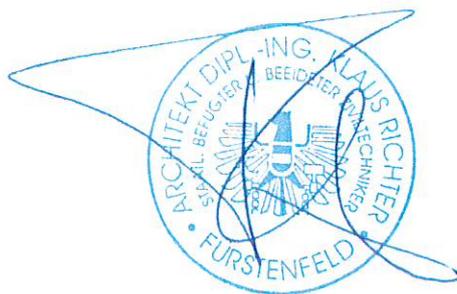
.....

Gemeinderatsbeschluss - Einwendungsbehandlung + ÖEK/FWP

.....

Rechtswirksamkeit ÖEK + FWP

.....



Der Bürgermeister
(Manfred Reisenhofer)

Anhang



Marktgemeinde Riegersburg

Riegersburg 8, 8333 Riegersburg, Südoststeiermark

Telefon: +43 (3153) 8204 - Fax: +43 (3153) 8204-22

E-Mail: gde@rieegersburg.gv.at

Datum: 02.04.2024
Aktenzahl: 031-4/017-2023
Betreff: Änd. 1.06 ÖEK 1
u. Änd. 1.20 Fläwi,
Zotter-Bergl-KG. Kornberg

Niederschrift

Teilnehmer:

Michael Zotter in Vertretung f. Josef und Ulrike Zotter, Christa Bierbaum, Arch. Gerrit Gärtner, Arch. Klaus Richter, Karl u. Maria Leitgeb, anwesend als zukünftiger Hofübernehmer Hannes Leitgeb, Bgm. Manfred Reisenhofer, Mag. Monika Trummer-Fink,

Grüngürtel:

Gegenstand der heutigen Besprechung ist die nachbarschaftliche Absprache betreffend der Abschirmung des künftigen Gewerbegebietes „Zotter“ von der südlich befindlichen Liegenschaft der Familie Leitgeb.

Im Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes, insbesondere auch für die direkt an die Liegenschaft angrenzenden Grundstücke 1132 und 1133 wurde unter § 4 der Verordnung festgelegt, dass ein 20 Meter tiefer Bereich der Widmungsfläche als Grüngürtel ausgeführt werden muss und dieser von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Diese Festlegung wurde durch die örtliche Raumplanung ausschließlich aus dem Grunde festgelegt, um die Familie Leitgeb vor einer zu nahe an ihre Gebäude heranrückenden Gewerbebebauung zu schützen.

Im Zuge des gegenständlichen Widmungsverfahrens wurde dem örtlichen Raumplaner jedoch bekannt, dass die Familie Leitgeb bereits mit dem Grundstücksverkauf eine vollflächige Bebauung der an ihre Liegenschaft angrenzenden Grundstücke zur Kenntnis genommen hat und daher der Wunsch nach dem zuvor beschriebenen Grüngürtel nicht besteht.

Als örtlicher Raumplaner wird die Familie Leitgeb darüber informiert, dass sich durch diese Situation keine einschränkenden Sachverhalte für die Liegenschaft Leitgeb ergeben. Insbesondere ist die weitere Bebaubarkeit der im Freiland liegenden Liegenschaft dadurch nicht beeinflusst.

Die Familie Leitgeb vertreten durch die grundbücherlichen Liegenschaftseigentümer Frau und Herr Leitgeb sowie auch durch den künftigen Betriebsübernehmer erklären, dass sie lediglich das Errichten einer ortsüblichen Heckenbepflanzung nördlich der gemeinsamen Grundgrenze begehren. Weitere Grünraumelemente sind auf dem eigenen Grundstück 1106/1 in Form von großen Bäumen und sonstigen Bepflanzungen in ausreichender Breite vorhanden, sodass dies für die Familie Leitgeb eine ausreichend breite Abschirmung zur künftigen Gewerbebebauung bedeutet.

Es wird aus Sicht der örtlichen Raumplanung und der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Riegersburg festgestellt, dass die gegenständliche nachbarschaftliche Absprache nicht die nach dem

Raumordnungsgesetz durchzuführenden Verfahrensschritte ersetzt, sondern nur dem gegenseitigen Informationsaustausch dient.

Unterschriften:

Michael Zotter in Vertretung für Josef und Ulrike Zotter
Arch. Gerrit Gärtner
Christa Bierbaum
Maria und Karl Leitgeb
Hannes Leitgeb
Arch. Klaus Richter
Bgm. Manfred Reisenhofer
Mag. Monika Trummer-Fink

Maria Leitgeb



Karl Leitgeb

