

Marktgemeinde
RIEGERSBURG

Änderung 1.26

des Flächenwidmungsplanes 1.00

Verfahren nach §39, ROG 2010 i.d.F. LGBl. Nr. 165/2024

Auflageunterlagen – 03.03.2025

Holzmann, Lödersdorf

KG Lödersdorf

Planverfasserin: DI Andrea Jeindl
Franz-Josef-Straße 12a
8330 Feldbach
jeindl@math-jeindl.at

WORTLAUT
zur ÄNDERUNG 1.26 des Flächenwidmungsplanes
der Marktgemeinde RIEGERSBURG

Auflage

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Riegersburg am _____ beschlossene Änderung 1.26 des Flächenwidmungsplanes samt zeichnerischer Darstellung.

§1 PLANVERFASSER, PLANUNTERLAGE

Die zeichnerische Darstellung (in der Beilage), verfasst von DI Andrea Jeindl, 8330 Feldbach, Franz-Josef-Straße 12a, basierend auf der Planunterlage M 1:5000 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 ZEITLICH FOLGENDE NUTZUNG

Änderung eines Teiles von **Grundstück Nr. 2082, KG Lödersdorf**, von derzeit Freiland in **Freiland mit zeitlich folgender Nutzung Aufschließungsgebiet für Industriegebiet 1 [I1(654a)]** einer Bebauungsdichte von **0,2-0,4 (Block Nr. 654)**.

Eintritt der zeitlich folgenden Nutzung: Hochwasserfreistellung bzw. wasserrechtlicher Bewilligungsbescheid für die Hochwasserfreistellung

Aufschließungserfordernisse: Äußere verkehrstechnische Erschließung, Oberflächenentwässerung, Lärmfreistellung (in Abhängigkeit von der Nutzung)

Herstellung der Aufschließungserfordernisse durch den Grundeigentümer oder Bauwerber

§3 VERKEHRSFLÄCHE

Änderung eines Teiles des Grundstückes Nr. 2082, KG Lödersdorf, von derzeit Freiland in **Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr**.

§4 ABGRENZUNG DER ZEITLICH FOLGENDEN NUTZUNG UND DER VERKEHRSFLÄCHE

Die Abgrenzung erfolgt entsprechend der in der Beilage ausgewiesenen graphischen Darstellung.

§5 RECHTSWIRKSAMKEIT DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

Nach Gemeinderatsbeschluss der Änderung 1.26 des Flächenwidmungsplanes beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

(Auflage):

(Beschluss)

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Die Planverfasserin:



DI Andrea Jeindl

Franz-Josef-Straße 12a, 8330 Feldbach

Feldbach, 27.01.2025-ergänzt 03.03.2025

Seite 2

ERLÄUTERUNG
zur ÄNDERUNG 1.26 des Flächenwidmungsplanes
der Marktgemeinde RIEGERSBURG
 Auflage

Sachverhalt

KG Lödersdorf

BNr.	GN	Fläche Neuaufnahme	bebaut	unbebaut	Stand 1.00	Änderung 1.26
654	2082 (T)	ca. 3089 m ²	0m ²	ca.3089 m ²	Freiland	[1] 0,2-0,4
	2082(T)	ca. 1377 m ²			Freiland	verk-fließend

Die Abgrenzung ist der planlichen Darstellung zu entnehmen.

Die Bemaßungen erheben keinen Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit, sondern stellen lediglich ungefähre Werte dar.

Die Blocknummer ist eine Orientierungsnummer der Baulandblöcke zur einfacheren Auffindung bei einem Verweis im Text.

Lage, Topographie und Beschreibung des Änderungsbereiches:

Südlich der Ortschaft Lödersdorf verläuft die Bahntrasse der S3 von Graz nach Fehring bzw. des Regionalexpresses nach Szentgotthard in Ungarn bzw. nach Budapest.

Unmittelbar südlich der Bahntrasse hat sich bereits vor Jahrzehnten ein Transportunternehmer angesiedelt, welcher im Bereich des Bahnhofes Büro, Garagen und Werkstätten hat und westlich im Bereich der Kreuzung der L242-Leitersdorferstraße mit der Bahntrasse einen Parkplatz mit rund 1 ha Fläche nutzt.

Im ÖEK 1.00 der Marktgemeinde Riegersburg wurde westlich dieses Parkplatzes ein Potential für Gebiet baulicher Entwicklung für Industrie, Gewerbe festgelegt. Im Westen wird diese Fläche durch einen Wald abgegrenzt.

Diese Fläche im Umfang von rund 3000 m² soll ergänzend als Industriegebiet 1 ausgewiesen werden. Die Planungsfläche ist praktisch eben (laut GIS Stmk. besteht über die gesamte Fläche weniger als 1m Höhenunterschied).

Erläuterung und Begründung der Änderung:

Der Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes ist ein Landwirt im Ortskern von Lödersdorf und möchte auf dieser Fläche eine Trocknungsanlage errichten. Im Bereich des Hofes ist keine geeignete ebene Fläche vorhanden und wären doch gewisse Emissionen durch Lärm, Staub und Geruch zu erwarten.

Öffentliches Interesse

Die Schaffung einer Gewerbe-/Industriefläche für eine betriebliche Nutzung steht zwecks Schaffung von Arbeitsplätzen und Stärkung der lokalen Wirtschaft im öffentlichen Interesse,

zumal durch die Ausweisung der gegenständlichen Fläche keine unmittelbaren Anrainer betroffen sind.

Überörtliche Festlegungen

Die Fläche liegt im Teilraum „Ackerbau geprägte Talböden und Becken“. Die Baulandfläche ist von keiner landwirtschaftlichen Vorrangzone betroffen. Die Verkehrsfläche liegt am nördlichsten Rand einer Landwirtschaftlichen Vorrangzone. Die Festlegung einer Verkehrsfläche auf einer Landwirtschaftlichen Vorrangzone ist laut REPRO Südoststeiermark nicht ausgeschlossen.

Örtliches Entwicklungskonzept

Die Änderungsfläche liegt in einem Potential für ein Gebiet baulicher Entwicklung Industrie, Gewerbe und im Siedlungsschwerpunkt Lödersdorf.

Die geplante Änderung entspricht somit den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00.

Baulandvoraussetzungen

Bodenbeschaffenheit

Im GIS-Stmk. ist keine Rutschungsgefährdung eingetragen. Aufgrund des ebenen Geländes kann eine Rutschung daher ausgeschlossen werden. Die Tragfähigkeit des Untergrundes (Formation: Auzonen, Kolluvien, Wildbachschutt (Geologie fein laut GIS Stmk.)) ist vor der Planung im Sinne der Bauplatzbeurteilung zu prüfen.

Grundwasser

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalprogrammes zum Schutz des Tiefengrundwassers (Tiefengrundwasserkörper GK100168 TGWK Steirisches und Pannonisches Becken“ und GK100169 TGWK Oststeirisches Becken), LGBL. Nr. 76/2017.

Hochwassersituation/Hangwasser

Die Änderungsfläche unterliegt einer Hochwassergefährdung durch die Raab, im HQ100-Fall mit Wassertiefen bis zu 1,50m (Quelle GIS Stmk.). Allerdings sind die Fließgeschwindigkeiten mit 0,1-0,25 m/sec. im HQ100-Fall (Quelle GIS Stmk.) relativ gering. Bis auf den östlichen (in Fließrichtung flussabwärts) gelegenen Parkplatz sind rundherum nur landwirtschaftliche genutzte Flächen und beträgt die Entfernung zur Raab rund 450 m.

Die Vorprüfung der wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen gem. Entwicklungsprogramm des Büros TDC-SKD-ZT GmbH, Fehring am 12.02.2025, ergibt Folgendes:

Zu §5(2) Z1, Hochwasserfreistellung und Gefahrenfreistellung

Eine Beeinträchtigung der Abflusssituation im Hinblick auf die Fließgeschwindigkeit und die Wassertiefen ist daher nicht gegeben.

Zu §5(2) Z2, Beeinträchtigung der Abflusssituation und besondere Gefährdung

Eine Beeinträchtigung der Abflusssituation in Hinsicht auf Fließgeschwindigkeit und Wassertiefen ist daher nicht zu erwarten. Eine besondere Gefährdung durch hohe Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen sind bei einer Hochwasserfreistellung aufgrund der beabsichtigten Flächenwidmungsplan-Änderung ebenfalls nicht zu erwarten.

Zu §6 Maßnahmen bei Uferstreifen

Aufgrund der großen Entfernung zum nächstgelegenen Fließgewässer von ca. 85 m bleibt die ökologische Funktionsfähigkeit sowie die, zur Betreuung des Gewässers erforderliche Zugänglichkeit weiterhin gegeben.

Hangwässer sind aufgrund der ebenen Lage kein Problem, höchstens bei Starkregenereignissen kann sich mangels eines Gefälles auf der Fläche kurzfristig das Wasser an der Oberfläche sammeln.

Lärm

Die Grenzwerte für Gewerbe und Industrie liegen bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Es werden drei mögliche Emittenten betrachtet:

a) Bahn unmittelbar angrenzend im Norden:

Die im GIS Stmk im Schienenlärmkaster 1996 angeführten Werte zeigen, dass ein kleiner Teil der Fläche im Norden mit 55 dB belastet ist. Rund 2/3 des Grundstückes sind von Norden her mit 50 dB belastet. Genauere bzw. aktuellere Daten hinsichtlich der Auswirkungen der Bahn in diesem Bereich sind leider nicht vorhanden.

b) Landesstraße L242 im Osten – geringster Abstand 110 m

Für die im Osten gelegene Landestraße ergibt sich Folgendes:

Geschwindigkeitsbeschränkungen und DTV aus GIS Stmk.

Straße	Name	Abschnitt	Geschwindigkeit	DTV 2019	LKW 2019	Dauerzählstelle 2019	LKW	Abstand für 60 dB Tag- Wert aus Diagramm	Abstand für 50 dB Nacht- Wert aus Diagramm	Abschätzung für 63 dB Tag	Abschätzung für 53 dB Nacht
L242	Leitersdorferstraße	Leitersdorf bis Lödersdorf	100	5100	9			40	90		

(„Wert aus Diagramm“ ermittelt aus Diagramme LSI (Lärmschutzisophonen der FA 18A, Mai 2007))

Die Diagramme existieren leider nicht für höhere Grenzwerte.

Aufgrund des gegebenen Abstandes ergeben sich keine Überschreitungen der Grenzwerte auf der Planungsfläche durch die Landesstraße.

c) Bestehender Betrieb unmittelbar angrenzend im Osten

Durch die LKW-Bewegungen im Freien treten Emissionen auf. Daten über die Emissionswerte sind nicht vorhanden.

Da allfällige Lärmimmissionen für die derzeit geplante Nutzung kein Problem darstellen werden, erfolgt an dieser Stelle keine weitere Untersuchung.

Je nach Art der Nutzung des Planungsgebietes sind die tatsächlichen Lärmwerte festzustellen und entsprechende Maßnahmen zu setzen. Es wird daher ein Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung in Abhängigkeit von der Nutzung festgelegt.

Geruch

Geruchsemissionen durch die Rangiertätigkeit der LKWs auf dem angrenzenden Grundstück treten jeweils nur im unmittelbaren Nahebereich des LKWs auf. Mangels an vorhandener

Bebauung besteht eine gute Durchlüftung des Standortes. Die Auswirkungen auf die Planungsfläche sind daher zu vernachlässigen.

Die tierhaltenden Betriebe sind alle in großer Entfernung zum Planungsgebiet und ist gemäß der Darstellung der Geruchswahrnehmungsbereiche kein Einfluss auf die Planungsfläche gegeben.

Eine Neuberechnung mittels GRAL ist aufgrund der Novelle des StROG 2010 durch LGBl. Nr. 165/2024 nicht erforderlich.

Aufschließung/Ver- und Entsorgung

Das gesamte Grundstück ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist die Figuration eines auf dem Kopf stehenden „T“s auf. Der südliche, breitere Teil grenzt im Osten an die Landesstraße und wird ganz im Südosten über eine kleine „Überfahrt“ an die Landesstraße angebunden. Diese dient allerdings ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung.

Weiters besteht im Norden, entlang der Bahn ein schmaler Weg im öffentlichen Gut, welcher im Osten auf den Bahngrund führt und dann in die Landesstraße mündet. Auch dieser Weg dient derzeit ausschließlich der landwirtschaftlichen Erschließung.

Eine Erstabklärung mit der BBL hat ergeben, dass eine Aufschließung des Planungsgebietes nur im Bereich der Einfahrt des bestehenden Logistikbetriebes, welches sich im Südosten des Parkplatzes befindet, möglich ist.

Es wird daher ergänzend zur Industriegebietsfläche eine Verkehrsfläche für die Aufschließung dieser Fläche festgelegt.

Die Ausweisung einer Fläche für den fließenden Verkehr steht weder im Widerspruch zum REPRO Südoststeiermark (Lage in der Landwirtschaftlichen Vorrangzone) noch zum Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen vom 6. Juni 2024 (§7 und §9 Abs.3).

Sonstige Nutzungsbeschränkungen

Meliorationsgebiete

Die Änderung liegt in einer Meliorationsfläche. Die Funktionsfähigkeit der verbleibenden Entwässerungsanlagen ist zu erhalten.

Naturschutz:

Für die Änderungsfläche sind keine naturschutzrechtlichen Festlegungen vorhanden.

Die an die Planungsfläche angrenzende Waldfläche im Westen ist als Biotopfläche ersichtlich gemacht. Es wird daher die Baulandfläche nicht ganz (10m Abstand) an diese Waldfläche herangezogen.

Es wird allerdings angemerkt, dass diese Biotopflächen im GIS Stmk. nicht mehr weitergeführt werden.

Denkmalschutz:

Es sind keine denkmalgeschützten Objekte oder Flächen von der ggstl. Planänderung betroffen.

Baulandmobilisierung

Für gewerblich genutzte Flächen sind keine Baulandmobilisierungsmaßnahmen verpflichtend erforderlich.

Bebauungsplanzonierung

Aufgrund des geringen Flächenausmaßes der Änderung ist keine Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Niederschlagswasser

Seitens der Abt. 14 wird jeweils ein möglichst großer Rückhalt der Niederschlagswässer gefordert:

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hintan zu halten, wird die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet inklusive des Bestandes unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse (auch der nachteiligen Oberflächenwasserabflüsse aus Richtung landwirtschaftlich genutzter Flächen) bzw. der Boden und Grundwasserhältnisse (Grundwasserstand und Sickerfähigkeit des Bodens!) vorgeschlagen. Die örtliche Abgrenzung hat nach hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Kriterien zu erfolgen.

Generell ist jedoch erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-/Filterbecken) Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens und unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden.

Belastete Meteorwässer müssen – sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist – vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik bzw. den Qualitätszielverordnungen entsprechend gereinigt werden.

Informationen über diese Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.0 - Jänner 2012 erstellt durch die Abt. 14, Abt. 13 und Abt. 15 des Amtes der Stmk. Landesregierung (<http://umwelt/steiermark.at>) entnommen werden

Hinsichtlich hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das Regelblatt DWA A138, Ausgabe April 2005 verwiesen.

Die Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen sind in Abhängigkeit vom Boden zu setzen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Prüfschritt 1: Abschichtung

Es ist eine Abschichtung möglich, da die Fläche im ÖEK 1.00 der Marktgemeinde als Potential für ein Gebiet baulicher Entwicklung für Industrie, Gewerbe ausgewiesen ist.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Baulandmobilisierungsfaktor:

Durch die gegenständliche Änderung ändert sich der Baulandmobilitätsfaktor nicht und erfolgt keine Neuberechnung.

Vereinfachtes Verfahren

Die geplante Änderung kann gem. §39 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. im Rahmen eines Vereinfachten Änderungsverfahrens durchgeführt werden, da die Änderung im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt.

Aufgrund der Nutzung als Industriegebiet kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass die geplante Änderung über die unmittelbar angrenzenden Anrainer Auswirkungen hinaus hat, und wird daher eine Auflage durchgeführt.

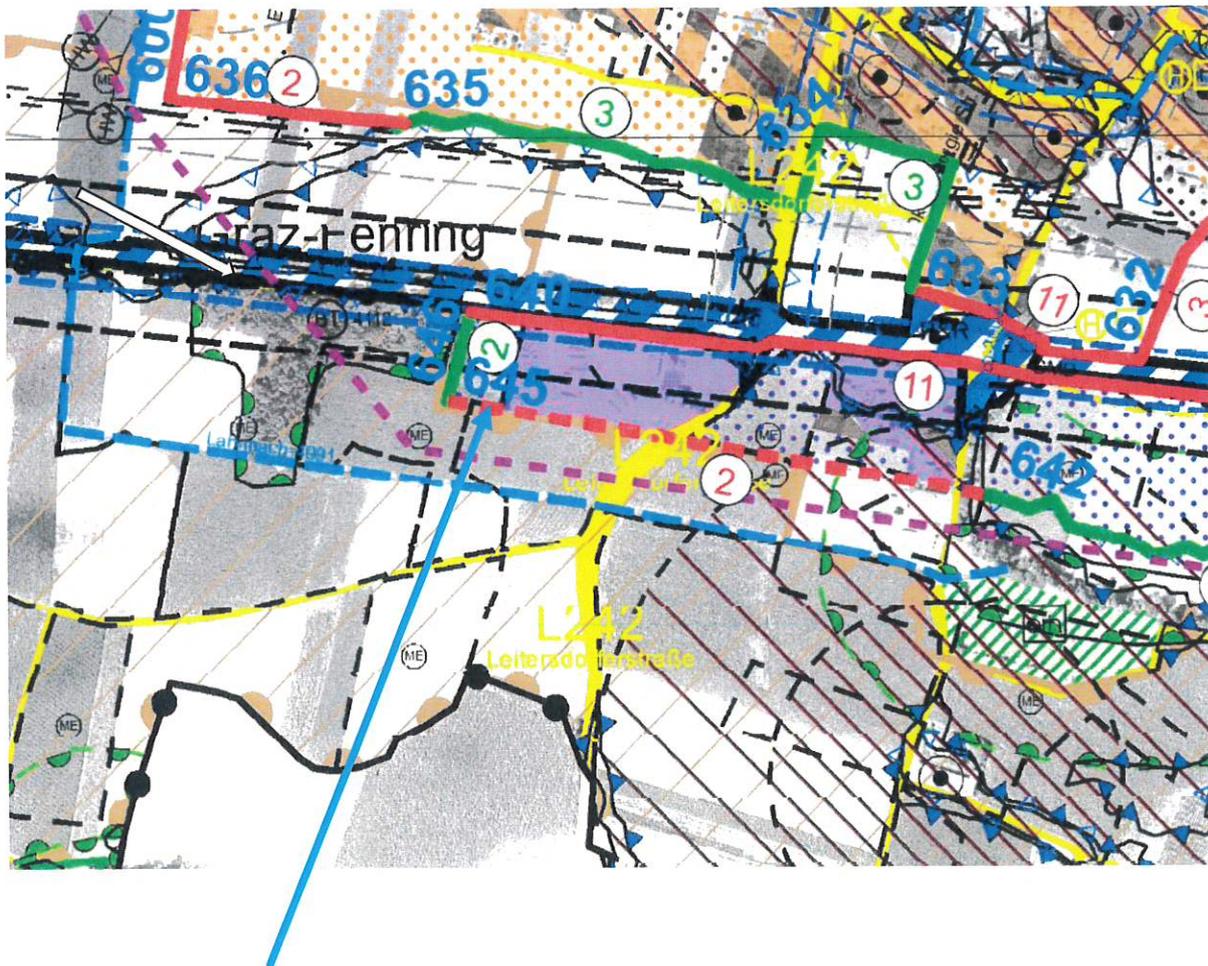
Verfahrensablauf	
Gemeinderatsbeschluss /-information	19.03.2025
Auflage	27.03.2025 - 22.05.2025
Gemeinderatsbeschluss	
Kundmachung von - bis	
Rechtskraft	
Verordnungsprüfung	

(Gemeinde Unzutreffendes bitte streichen)

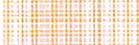
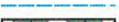
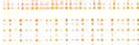
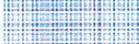
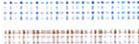
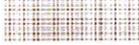
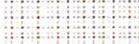
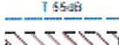
Anmerkung zum Verfahren:

Dem Büro TDC-SKD ZT GMBH wurden für die Ausarbeitung einer Stellungnahme Unterlagen vom 27.01.2025 zur Verfügung gestellt, auf welche in der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme Bezug genommen wird. Das Ergebnis der Stellungnahme wird in den Anhörungsunterlagen ergänzt und daher das Datum auf 03.03.2025 korrigiert. Alles übrige entspricht dem Datum vom 27.01.2025. Auf der planlichen Beilage wird das Datum mit den Textunterlagen gleichgestellt. Inhaltlich ist zwischen dem Stand 27.01.2025 und 03.03.2025 kein Unterschied.

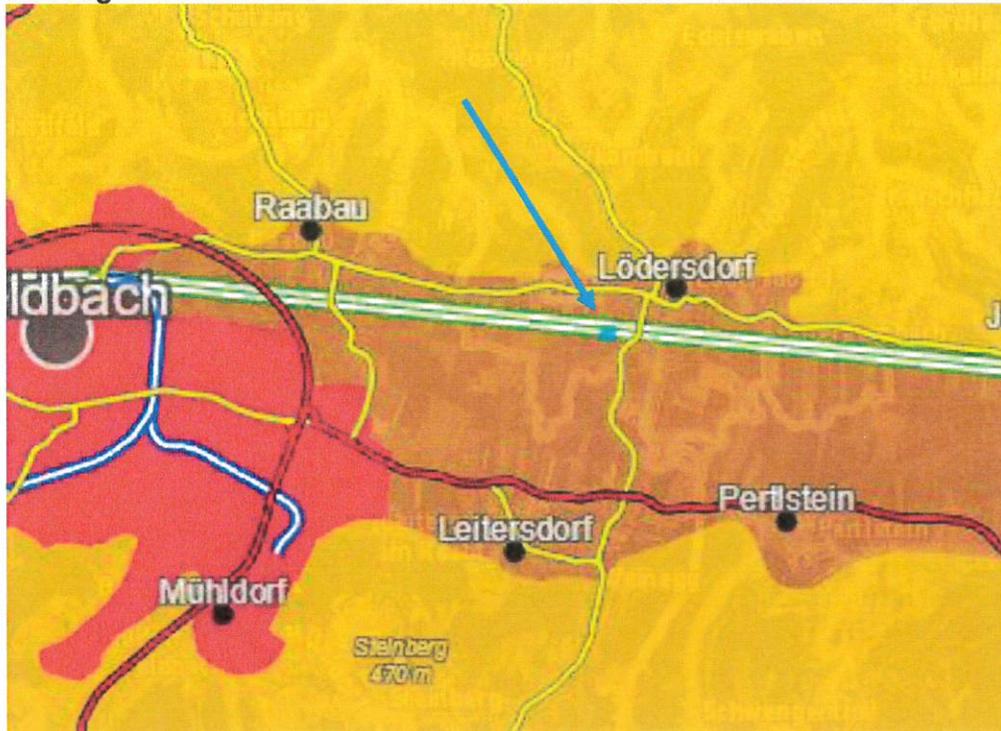
Auszug ÖEK 1.00 (ohne Maßstab)



Legende ÖEK

	Landwirtschaftliche Vorrangzone		Hochspannungstrelleitung
	Ökologischer Korridor		Hochspannungserdkabel
	Wohnen, Bestand		Gerinne
	Wohnen, Potenzial		Landschaftsschutzgebiet
	Industrie, Bestand		Blotop
	Industrie, Potenzial		Pufferzone zu Blotopen
	Landwirtschaft, Bestand		Naturdenkmal
	Landwirtschaft, Potenzial		Wasserwirtschaftliche Beschränkung
	Tourismus, Bestand		Hochwassergefährdungsbereich 30jährig
	Tourismus, Potenzial		Hochwassergefährdungsbereich 100jährig
	Örtlicher Siedlungsschwerpunkt		Überwachter Luftraum
	Touristischer Siedlungsschwerpunkt		Militärische Tiefflugstrecke
	Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb		Leitungsschutzzone
	Örtliche Vorrangzone/Eignungszone (> 3000 m ²)		Meliorationsgebiet
	Örtliche Vorrangzone/Eignungszone		Rutschhangsanierung
	Siedlungspolitisch absolut		Gefährdete Flächen
	Siedlungspolitisch relativ		Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
	Naturräumlich absolut		Archäologische Bodenfundstätte
	Naturräumlich relativ		Isophonen Nacht 45dB
	Räumlich zeitliche Entwicklungspriorität Falls die Nummerierung keine zeitliche Abfolge ableiten lässt, zeigen die Pfeile Zielgebiete für die jeweilige Nutzung		Isophonen Tag 55dB
	Abgrenzung Siedlungsschwerpunkte		Geruchsschwellenabstand
			Belästigungsbereich
			Erleichterung von Anlagen und Einrichtungen
			Altlasten - Verdachtsfläche
			Haltestelle mit Einzugsbereich
			Landesstraße
			Landesstraße B
		IV. GRENZEN	
			Bezirksgrenze
			Gemeindegrenze
			Katastralgemeindegrenze

Auszug REPRO Südoststeiermark LGBl. 92/2016 – Teilraumkarte

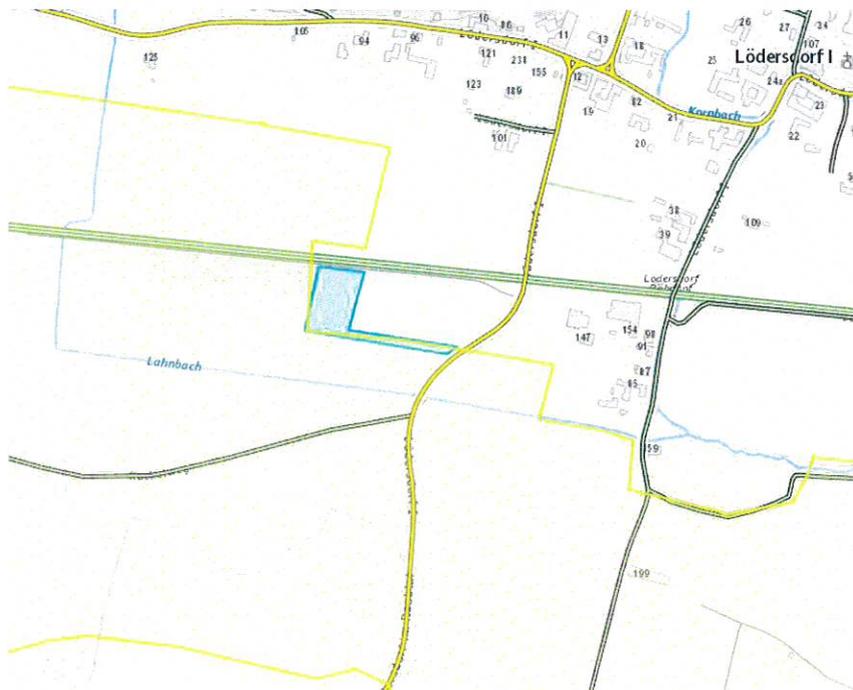
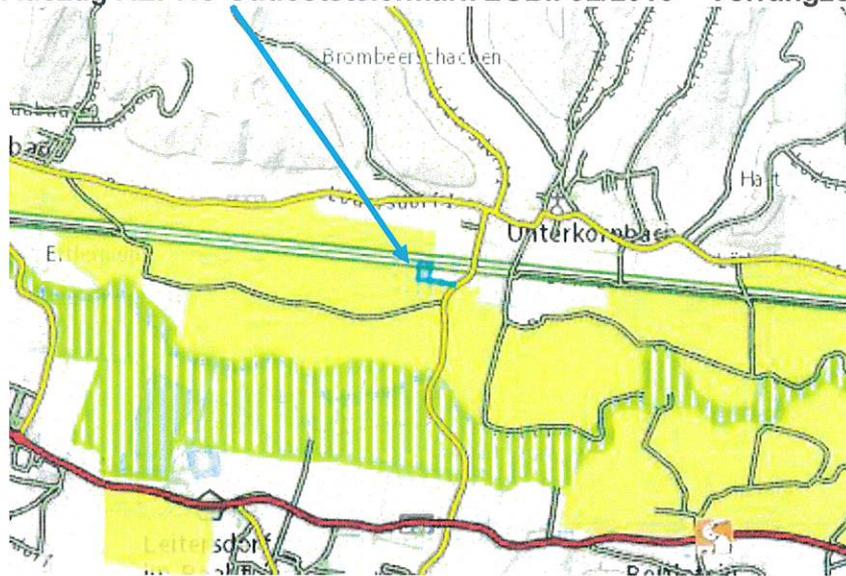


Regionalplanung

Teilräume(TR)

- Bergland über der Waldgrenze und Kampfwaldzone
- Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland
- Grünlandgeprägtes Bergland
- Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und Innenräume
- Außeralpines Hügelland
- Außeralpine Wälder und Auwälder
- Ackerbau geprägte Talböden und Becken
- Siedlungs- und Industrielandschaften
- Bergbaulandschaften

Auszug REPRO Südoststeiermark LGBl. 92/2016 – Vorrangzonenkarte



Regionalplanung

Gemeindefunktion

- * Regionale Zentren
- * Teilregionale Zentren
- * Siedlungsschwerpunkte

Zonen

- III Grünzone
- III IndustrieGewerbe
- II Landwirtschaft

Auszug Hangwasserkarte N100 GIS Stmk

