

Marktgemeinde

RIEGERSBURG

Änderung 1.27

des Flächenwidmungsplanes 1.00

Verfahren nach §39, ROG 2010 i.d.F. LGBl. Nr. 68/2025

Anhörungsunterlagen – 05.12.2025

Seidnitzer - Wiesenberg

KG Krennach

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

WORTLAUT
zur ÄNDERUNG 1.27 des Flächenwidmungsplanes
der Marktgemeinde RIEGERSBURG

Anhörung

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Riegersburg am _____ beschlossene Änderung 1.27 des Flächenwidmungsplanes samt zeichnerischer Darstellung.

§1 PLANVERFASSER, PLANUNTERLAGE

Die zeichnerische Darstellung (IST-SOLL-Darstellung Flächenwidmungsplan im M 1/5.000), verfasst von DI Andrea Jeindl, 8330 Feldbach, Franz-Josef-Straße 12a bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 BAULAND

Änderung eines Teiles von **Grundstück Nr. 1503, KG Krennach**, von derzeit Freiland in **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer Bebauungsdichte von **0,2-0,4 (Block Nr. 475)**.

§3 BAULANDMOBILISIERUNG

Für die Fläche der gegenständlichen Änderung (Teil von GN 1503, KG Krennach) wird eine Bebauungsfrist von 5 Jahren festgelegt.

Für den Fall des fruchtlosen Ablaufes der Bebauungsfrist wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe festgelegt.

§4 ABGRENZUNG DES BAULANDES

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

§5 RECHTSWIRKSAMKEIT DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

Nach Gemeideratsbeschluss der Änderung 1.27 des Flächenwidmungsplanes beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

(Anhörung):



Der Bürgermeister

Der Bürgermeister:

(Manfred Reisenhofer)

(Beschluss)

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Die Planverfasserin:



ERLÄUTERUNG
zur ÄNDERUNG 1.27 des Flächenwidmungsplanes
der Marktgemeinde RIEGERSBURG

Anhörung

Sachverhalt

KG Krennach

BNr.	GN	Fläche Neuaufnahme	bebaut	unbebaut	Stand 1.00	Änderung 1.27
475	1503(T)	ca. 2100 m ²	0 m ²	ca. 2100 m ²	Freiland	WA 0,2-0,4

Die Abgrenzung ist der planlichen Darstellung zu entnehmen. Im Nordwesten stellt die Oberkante der Geländeböschung die Abgrenzung des Baulandes dar.

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:

Der Wiesenbergs ist kleinräumiger Siedlungsansatz südwestlich der Ortschaft Krennach bzw. im Nordwesten des Gemeindegebietes von Riegersburg.

Der Wiesenbergs stellt eine Riedelbebauung dar, wobei sich die Bebauung auf den Bereich nördlich der Gemeindestraße konzentriert.

Die Änderungsfläche befindet im westlichen Teil der vorhandenen Bebauung.

Die Änderungsfläche grenzt im Westen an das bebaute Bauland und ist im Südosten durch die Gemeindestraße und im Nordwesten durch eine mit Gebüsch bewachsene Geländekante begrenzt. Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes weist von Nordost nach Südwest ansteigend einen Höhenunterschied von etwa 2 m auf.

Die schmal zulaufende Figuration des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Verlauf des Geländes.

Erläuterung und Begründung der Änderung:

Der Eigentümer der Liegenschaft Krennach 98 (Bestandsgebäude im Bauland) betreibt eine kleine Firma, welche sich mit Baumfällungen und -pflege beschäftigt.

Aktuell steht für die Unterbringung der erforderlichen Gerätschaften nur ein kleines Wirtschaftsgebäude zur Verfügung. Diese Spezialmaschinen benötigen einen entsprechenden Aufbewahrungsort. Die betrieblichen Tätigkeiten werden ausschließlich außerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durchgeführt und widerspricht diese gewerbliche Nutzung nicht der Festlegung als Allgemeines Wohngebiet. Zusätzlich soll für die Heizung der beiden bestehenden Wohnhäuser eine Hackschnitzelheizung errichtet werden. Weiters soll auch noch Platz für ein weiteres Wohnhaus geschaffen werden.

Öffentliches Interesse

Die gegenständliche Änderung steht aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse:
 Die Fa. Seidnitzer stellt ein gefragtes Gewerbe dar, da vor allem die fachkundige Baumpflege in den Siedlungsbereichen oft einen Erhalt der alten Baumsubstanz ermöglicht.
 Eine umweltfreundliche Hackschnitzelheizung schont das Klima.
 Durch die Konsumation eines Gebietes baulicher Entwicklung laut Entwicklungsplan für ein Wohnhaus, kann sich eine Familie in der Gemeinde ansiedeln.

Überörtliche Festlegungen

Die Fläche liegt im Teilraum „Außeralpines Hügelland“. Es ist keine landwirtschaftliche Vorrangzone vom Änderungsverfahren betroffen.

Örtliches Entwicklungskonzept

Die Änderungsfläche liegt in einem Gebiet baulicher Entwicklung mit den beiden Funktionen Wohnen und Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete. Der Wiesenbergtal stellt keinen Siedlungsschwerpunkt dar.

Die Betrachtung hinsichtlich der 20% Regelung ergibt Folgendes:

KG	Ried	SSP	bebaute Baulandflä. Juni 2016	20%	zulässige Bauplätze lt REPRO	Rücknahme in Rev. 1.00	(und vorigen Änd.)		REPRO	Potential im EWP gesamt
							in Rev. konsumiert	laut verbleibend		
Krennach	Wiesenbergtal	nein	20.279	4.056	5	0	0	5	1	
	Änd. FWP 1.27			2.100						
Nach Änd.	1.27 verbleibend			1.956						

Die geplante Änderung steht somit in keinem Widerspruch zum Regionalen Entwicklungsprogramm und zum Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00.

Baulandvoraussetzungen

Bodenbeschaffenheit

Im GIS-Stmk. ist keine Rutschungsgefährdung eingetragen. Aufgrund der ebenen Plateaufläche ist eine solche auch kaum zu erwarten. Der Erkundung des Untergrundes im Zuge der Feststellung der Bauplatzeignung kommt dennoch besondere Bedeutung zu.

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. Im Wasserbuch ist kein Schutzgebiet eingetragen.

Hochwassersituation/Hangwasser

Die Änderungsfläche unterliegt keiner Hochwassergefährdung.

Die Hangwasserkarte im GIS Stmk. zeigt keine Gefährdung für die gegenständliche Fläche.

Lärm

Mangels an übergeordneten Verkehrsträgern und Betrieben ist keine Lärmbelastung vorhanden.

Geruch

Die Änderungsfläche ist von keiner landwirtschaftlichen Hofstelle durch Geruch belastet.

Für den Bereich Wiesenbergs wurde für den einzigen tierhaltenden Betrieb, Fam. Fauland, Krennach 53, gem. §27 StROG 2010 i.d.g.F. unter Berücksichtigung der Steiermärkischen Geruchsimmissionsverordnung 2023, i.d.F. LGBI. Nr. 51/2024 mittels Ausbreitungsmodell GRAL, Modellversion: GRAL ST-ROG 23.09 die Geruchszone ermittelt.

Name	Adresse	GstK	Tierart	TierzahL	Lüftung	Minderungsfaktoren/Sonstiges
Fauland	Krennach 53	1442	Mastrinder	10	Fenster	
			Legehennen	20	Fenster	

Aufschließung/Ver- und Entsorgung

Die Aufschließung ist direkt von der vorbeiführenden öffentlichen Straße möglich.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind beim umliegenden Bestand vorhanden.

Sonstige Nutzungsbeschränkungen

Meliorationsgebiete

Es ist keine Meliorationsfläche von der Änderung betroffen.

Naturschutz:

Für die Änderungsfläche sind keine naturschutzrechtlichen Festlegungen vorhanden.

Denkmalschutz:

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

Baulandmobilisierung

Zu Sicherstellung der Bebauung wird eine Bebauungsfrist festgelegt.

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 Grundwasserverhältnisse (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 Umweltherheblichkeit

Prüfschritt 1: Abschichtung

Es ist eine Abschichtung möglich, da die Fläche im ÖEK 1.00 der Marktgemeinde als Gebiet baulicher Entwicklung für Wohnen und landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete ausgewiesen ist.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Baulandmobilitätsfaktor:

Durch die gegenständliche Änderung ergibt sich folgender Baulandmobilitätsfaktor

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

WOHNBaulandbedarf und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde:

Riegersburg

Planer:

DI Jeindl

Bezirk:

Südoststeiermark

GZ:

Flächenwidmungsplan Nr.:

1.27

Datum:

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2020 bis 2032
10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

								Planungs-jahr 2020	Prognose für		
		1971	1981	1991	2001	2011	2015		10 (12) FWP-Hhgrö	10 (12) FWP-Hh	15 Jahre ÖEK
Bevölkerungszahl	5384	5278	5238	5215	5046	4909	4942	4834	4834		
Haushaltsgröße	4,94	4,47	3,71	3,29	2,82	2,73	2,48	1,88	2,33		
Haushaltszahl ²⁾	1090	1180	1401	1586	1731	1797	1877	2576	2070		

Es erfolgt die Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung aus der Entwicklung der letzten Jahrzehnte.

Siehe 1. Zeile Bevölkerungszahl/Prognose.

In der zweiten Zeile wird eine Prognose für die Entwicklung der Haushaltsgrößen erstellt.

Daraus ermittelt sich bezogen auf die prognostizierte Bevölkerungszahl eine Zahl an Haushalten

In der dritten Zeile wird eine Prognose für die Anzahl der Haushalte erstellt.

Aus den ermittelten erforderlichen Haushaltshäufigkeiten wird der Mittelwert gebildet.

699	193	WE
446	WE	

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

1.2 Ersatzbedarf 4)

bei problematischen Standorten, etc.

0	WE
---	----

1.3 Wohnbau landbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

446	WE
-----	----

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbau landbedarf
Ein- und 2-Familienhäuser	80%	357	900 m ²
Mehrfamilienhäuser	20%	89	400 m ²
			Summe
			35,68 ha
		x Faktor 3 ⁵⁾	107,03 ha

2. WOHNBAULANDRESERVE

Gesamtgemeinde Riegersburg-			
1.00		52,84	ha
Änd. 1.01-BR-AF Höherberg		0,00	
Änd. 1.02-AL-AF-Altenm-Süd		0,00	
Änd. 1.03-LÖ-Pfingstl Nußritzbg (WA)		0,02	
Änd. 1.04-LÖ-SF-Nahwärme		0,00	
Änd. 1.05-RI-Baar (WA-Rücknahme)		-0,13	
Änd. 1.06-SK-Semler (DO)		0,10	
Änd. 1.07-LÖ-PV-Lebitsch		0,00	
Änd. 1.08-BR-Gemeinde/Kaisberg (WA)		0,60	
Änd. 1.09-LÖ-PV-Wagner_2		0,00	
Erweiterung		0,00	
Änd. 1.10-SK-KropfS (WA)		0,25	
Änd. 1.11-SC-SF-Reiten Maurer		0,00	
Änd. 1.12-RI-Verkehrsfläche Sportplatzweg		0,00	
Änd. 1.13-LÖ-Bauer Chr (DO)		0,90	
Änd. 1.14-LÖ-Prassl-Süd (WA)		-	
Änd. 1.15-RI-EH Kickenweiz (EH)		0,00	
Änd. 1.16-LÖ-PV Lebitsch Wiederholung		0,00	
Änd. 1.17-RI-Süd-Köflacher (WA)		0,04	
Änd. 1.18-LÖ-Petz/Lebitsch/LAVAnda (WA)		0,31	
Änd. 1.19-LÖ-Meier (WA)		0,29	
Änd. 1.22-RI-Kindergarten (WA)		0,65	
Änd. 1.23-LÖ-Tragler (DO)		0,06	
Änd. 1.24-RI-Iber (WA)		0,06	

Änd. 1.25-KO-Weixler (DO)	0,00
Änd. 1.26-LÖ-Holzmann ([I1])	
Änd. 1.27-KR-Seidnitzer (WA)	0,21
WohnbauLandreserve Stand Änderung	56,2
3. MOBILITÄTSFAKTOR Stand Änderung	0,53

Vereinfachtes Verfahren

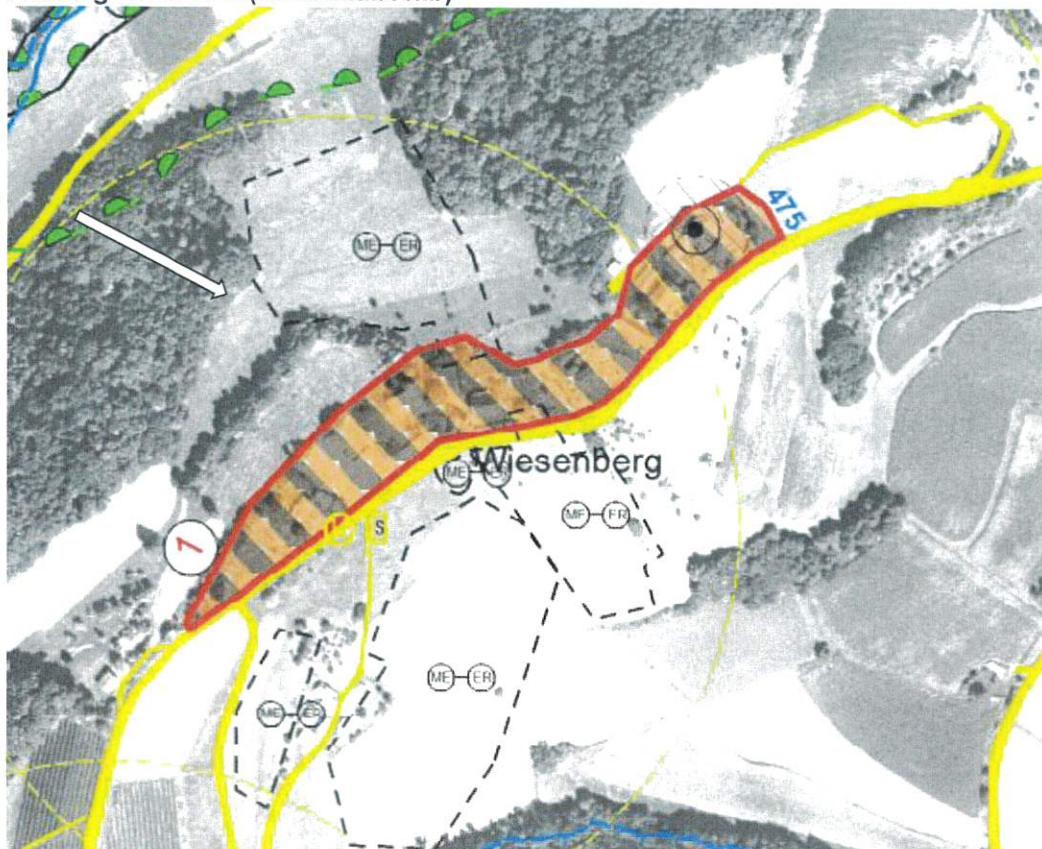
Die geplante Änderung kann gem. §39 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. im Rahmen eines Vereinfachten Änderungsverfahrens durchgeführt werden, da die Änderung im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt.

Anstatt der Auflage kann ein Anhörerverfahren durchgeführt werden, da die beabsichtigte Änderung aufgrund der Größe der Fläche und der geplanten Nutzung nur auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat.

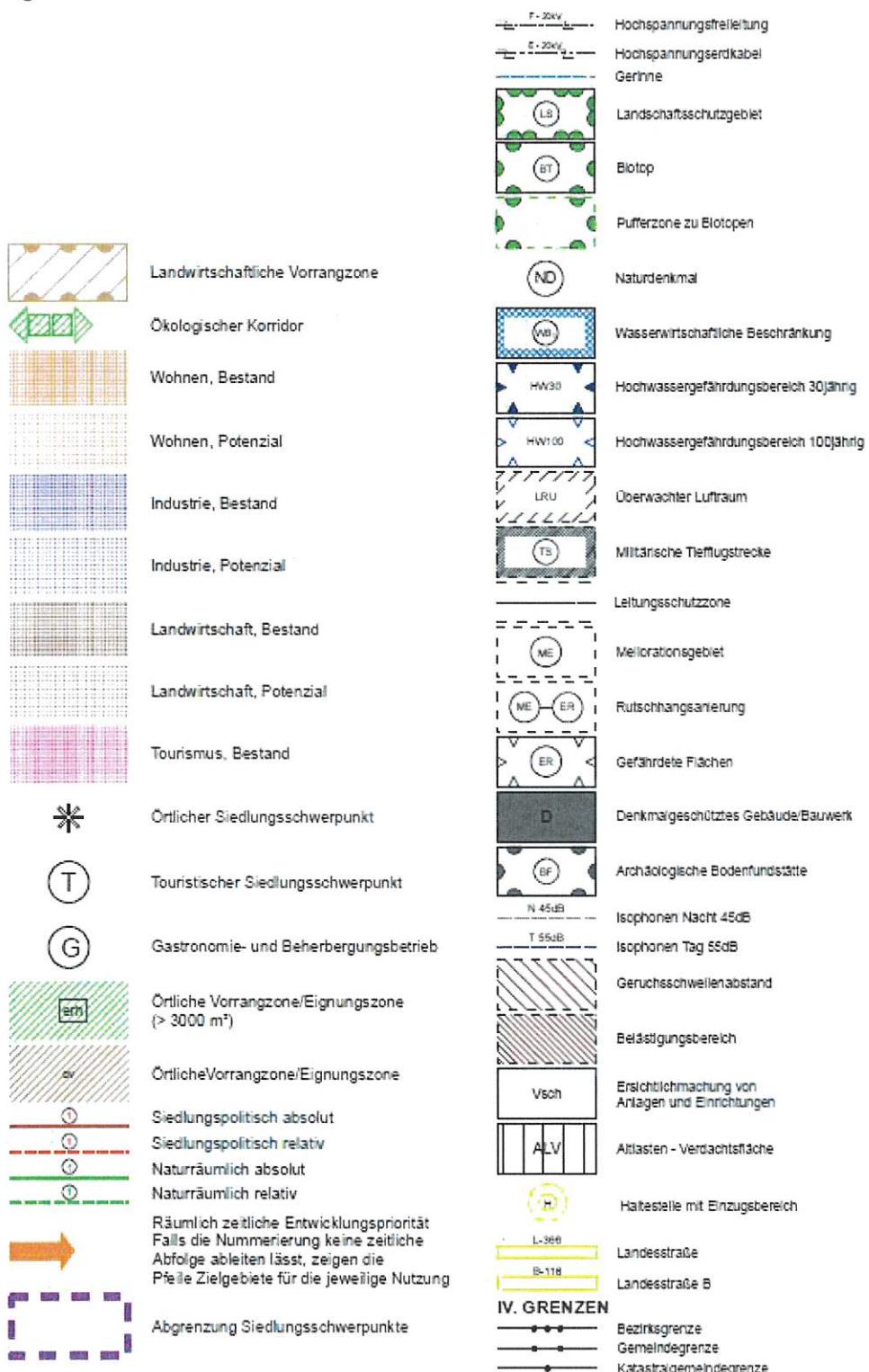
Verfahrensablauf	
Anhörungsfrist, -termin	23.12.2025 – 20.01.2026
Gemeinderatsbeschluss	
Kundmachung von - bis	
Rechtskraft	
Verordnungsprüfung	

(Gemeinde Unzutreffendes bitte streichen)

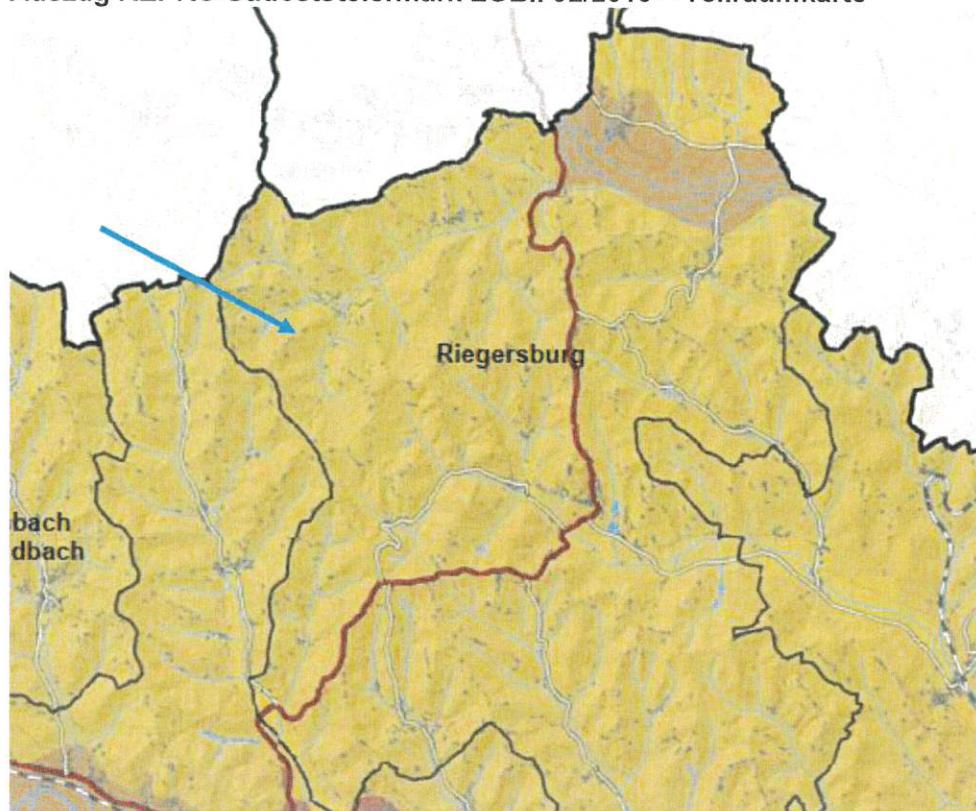
Auszug ÖEK 1.00 (ohne Maßstab)



Legende ÖEK



Auszug REPRO Südoststeiermark LGBI. 92/2016 – Teilraumkarte



LANDSCHAFTSRÄUMLICHE EINHEITEN

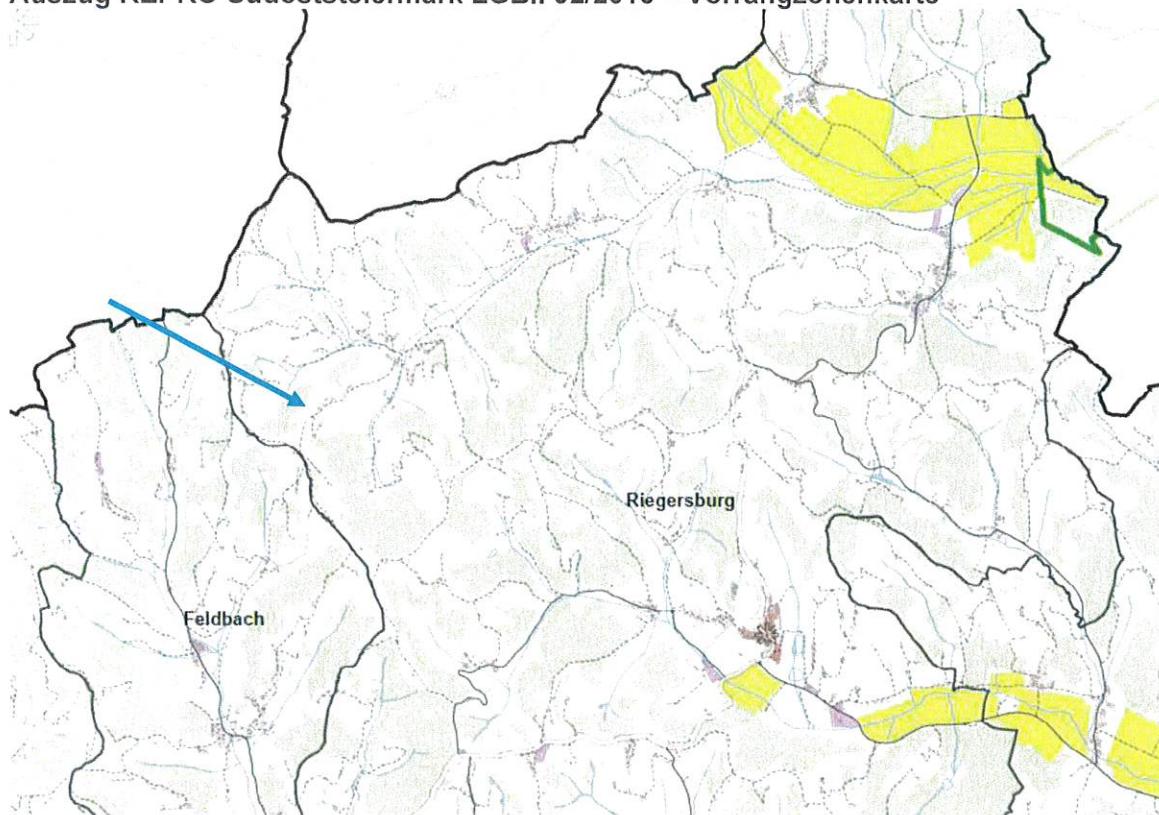
Legende

Teilräume § 3

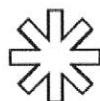
- Außeralpines Hügelland
- Außeralpine Wälder und Auwälder
- Ackerbaugeprägte Talböden und Becken
- Siedlungs- und Industrielandschaften

Planungsinformation

- Gewässer
- Fließgewässer
- Eisenbahn
- Autobahnen, Schnellstraßen
- Landesstraßen [B]
- Landesstraßen [L]
- sonstige Straßen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen

Auszug REPRO Südoststeiermark LGBI. 92/2016 – Vorrangzonenkarte**Legende****Vorrangzonen § 5**

- Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe
- Landwirtschaftliche Vorrangzonen
- Rohstoffvorrangzonen
- Grünzonen

Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung

Regionale Zentren



Teilregionale Zentren



Siedlungsschwerpunkt

Planungsinformation**Bauland aus Flächenwidmungsplänen**

- Wohn-, Dorf- und Erholungsgebiete
- Kerngebiete und Einkaufszentren
- Industrie- und Gewerbegebiete
- Ökologische Korridore
- Wald
- Gewässer
- Fließgewässer

Eisenbahn

Eisenbahn Projekte

Autobahnen, Schnellstraßen

Landesstraßen [B]

Landesstraßen [L]

sonstige Straßen

Straßenprojekte

Hauptlinien des öffentlichen Verkehrs

Bezirksgrenzen

Gemeindegrenzen

Deckplan zur Geruchszonenermittlung

