

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

(Anhörung):

(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 Wiesenberg ist kleinräumiger Siedlungsansatz südwestlich der Ortschaft Krennach bzw. im Nordwesten des Gemeindegebietes von Riegersburg.

Der Wiesenberg 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 Wiesenberg 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	in Rev. (und vorigen Änd.) konsumiert	Potential laut REPRO verbleibend	Potential im EWP gesamt
Krennach	Wiesenberg	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 Wiesenberg 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. LGBL. 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 NutzungsbeschränkungenMeliorationsgebiete

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 hinten 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 Umwelterheblichkeit

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.

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

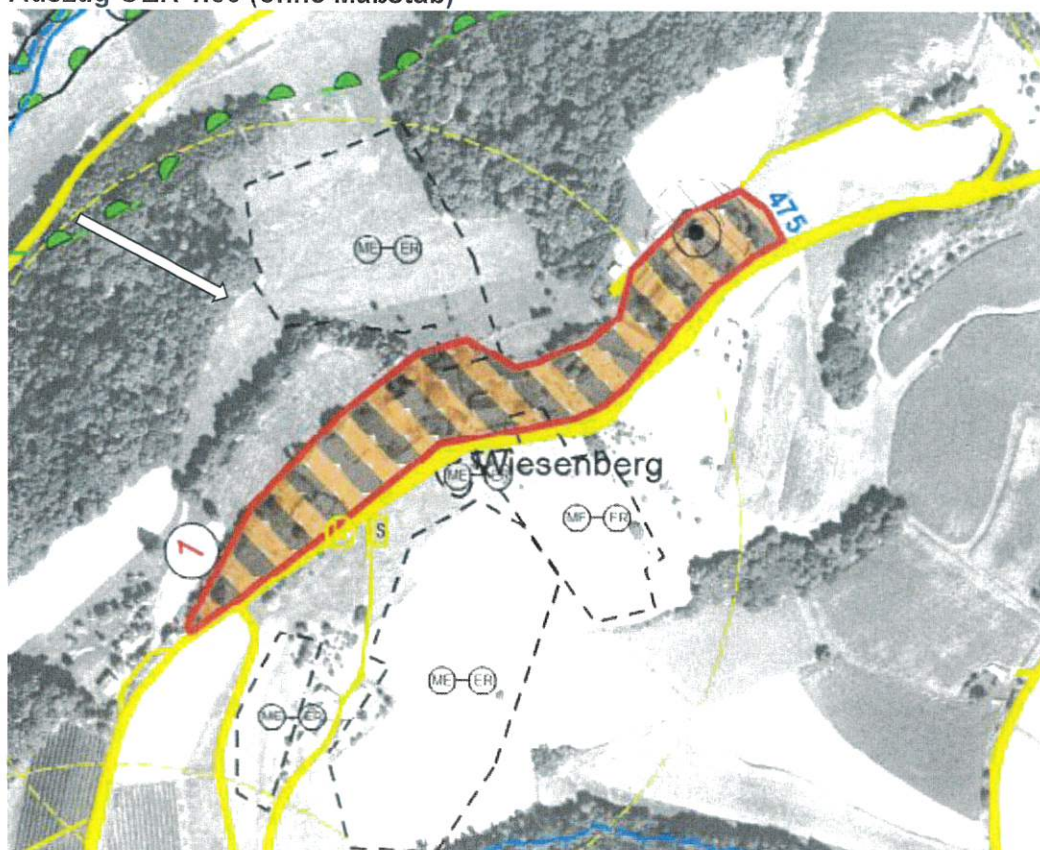
Die geplante Änderung kann gem. §39 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. im Rahmen eines Vereinfachten Änderungsverfahrens durchgeführt werden, da die Änderung im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt.

Anstatt der Auflage kann ein Anhörungsverfahren 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.


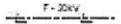





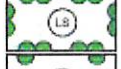

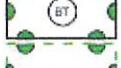
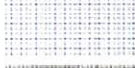
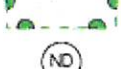





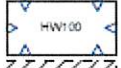



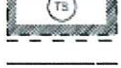

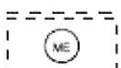

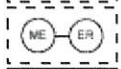











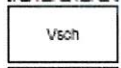

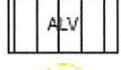

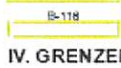








Verfahrensablauf	
Anhørungsfrist, -termin	23.12.2025 - 20.01.2026
Gemeinderatsbeschluss	
Kundmachung von - bis	
Rechtskraft	
Verordnungsprüfung	

(Gemeinde Unzutreffendes bitte streichen)

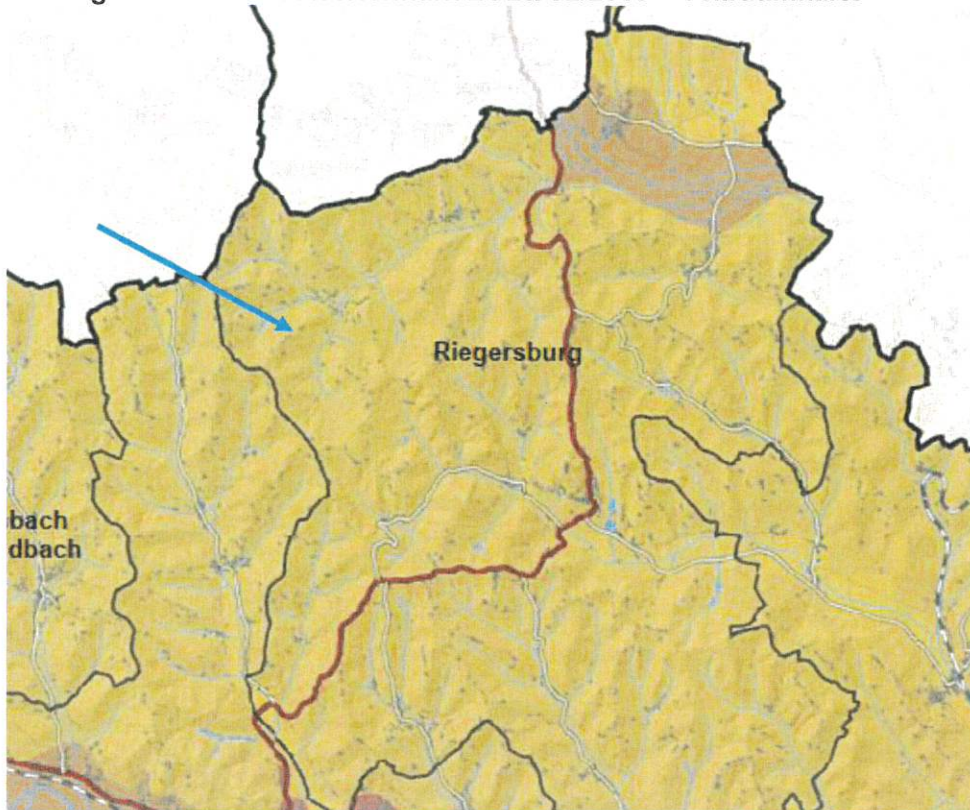
Auszug ÖEK 1.00 (ohne Maßstab)



Legende ÖEK

	Landwirtschaftliche Vorrangzone		Hochspannungstreileitung
	Ökologischer Korridor		Hochspannungserdkabel
	Wohnen, Bestand		Gerinne
	Wohnen, Potenzial		Landschaftsschutzgebiet
	Industrie, Bestand		Biotop
	Industrie, Potenzial		Pufferzone zu Biotopen
	Landwirtschaft, Bestand		Naturdenkmal
	Landwirtschaft, Potenzial		Wasserwirtschaftliche Beschränkung
	Tourismus, Bestand		Hochwassergefährdungsbereich 30jährig
	Örtlicher Siedlungsschwerpunkt		Hochwassergefährdungsbereich 100jährig
	Touristischer Siedlungsschwerpunkt		Überwachter Luftraum
	Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb		Militärische Tiefflugstrecke
	Örtliche Vorrangzone/Eignungszone (> 3000 m²)		Leitungsschutzzone
	Örtliche Vorrangzone/Eignungszone		Mellorationsgebiet
	Siedlungspolitisch absolut		Rutschhangsanierung
	Siedlungspolitisch relativ		Gefährdete Flächen
	Naturräumlich absolut		Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
	Naturräumlich relativ		Archäologische Bodenfundstätte
	Räumlich zeitliche Entwicklungspriorität Falls die Nummerierung keine zeitliche Abfolge ableiten lässt, zeigen die Pfeile Zielgebiete für die jeweilige Nutzung		Isophonen Nacht 45dB
	Abgrenzung Siedlungsschwerpunkte		Isophonen Tag 55dB
			Geruchsschwellenabstand
			Belästigungsbereich
			Vsch
			ALV
			Haltestelle mit Einzugsbereich
			Landesstraße
			Landesstraße B
		IV. GRENZEN	
			Bezirksgrenze
			Gemeindegrenze
			Katastralgemeindegrenze

Auszug REPRO Südoststeiermark LGBl. 92/2016 – Teilraumkarte



LANDSCHAFTSRÄUMLICHE EINHEITEN

Legende

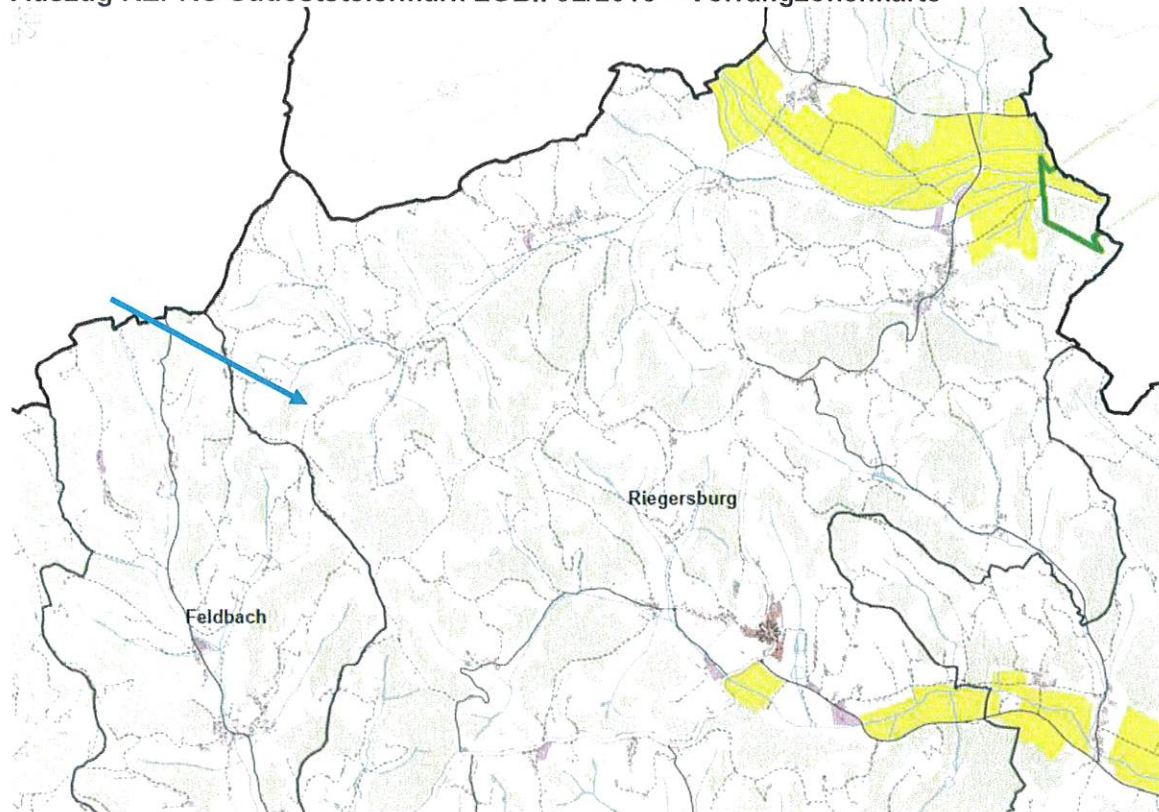
Teilräume § 3

- 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 LGBl. 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

