

Marktgemeinde
RIEGERSBURG

Änderung 1.18

des Flächenwidmungsplanes 1.00

Verfahren nach §39, ROG 2010 i.d.F. LGBl. Nr. 73/2023

(Auflageunterlagen – 06.11.2023)

Unterlagen für 1. Anhörung – 29.02.2024

Petz/Lebitsch/LAVAnda - Lödersdorf-Ost

KG Lödersdorf

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

WORTLAUT
zur ÄNDERUNG 1.18 des Flächenwidmungsplanes
der Marktgemeinde RIEGERSBURG

1. Anhörung

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Riegersburg am _____ beschlossene Änderung 1.18 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 sowie der geänderte Bebauungsplanzonierungsplan im M 1/10.000 bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 BAULAND

Änderung von Teilen der **Grundstücke Nr. 537 und 535/2, beide KG Lödersdorf**, von derzeit Freiland in **Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA(1))** mit einer Bebauungsdichte von **0,2-0,5 (Block Nr. 636)**.

Ergänzung der Aufschließungserfordernisse auf **den nördlichen Teilen von GN 537 und 535/2**, alle KG Lödersdorf von bisher **AI+LM+IE+VE in AI+IE+LM+OW+PA+VE**.

Aufschließungserfordernisse:

AI = Allgemeine Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom, etc.)
IE = Innere (verkehrstechnische) Erschließung
LM = Lärmfreistellung
OW = Oberflächenwasserentsorgungskonzept
PA = Parzellierung
VE = Äußere verkehrstechnische Erschließung

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind vom Grundstückseigentümer bzw. Bauwerber zu erfüllen.

Aufhebung der Aufschließungserfordernisse auf den Grundstücken Nr. **536/2** (Block Nr. 638) und **1983/2** (Block Nr. 637), beide KG Lödersdorf und Änderung in Allgemeines Wohngebiet mit einer teilweisen Festlegung als Sanierungsgebiet.

Sanierungserfordernis: Lärmfreistellung

Frist: Das Sanierungserfordernis beginnt mit Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses.

§3 BEBAUUNGSDICHTE

Anhebung der Bebauungsdichte auf **GN 536/2 und den nördlichen Teilen von GN 537 und 535/2**, alle KG Lödersdorf von bisher 0,2-0,4 auf **0,2-0,5**.

§4 FREILAND

Änderung von **Teilen der Grundstücke Nr. 472/2 und 536/1, beide KG Lödersdorf**, von Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA(1)) **in Freiland**.

§5 SONDERNUTZUNG IM FREILAND

Änderung eines **Teiles von Grundstück Nr. 1983/1, KG Lödersdorf** von derzeit Freiland in **Sondernutzung im Freiland Hochwasser- und Geschieberückhalteanlage (hwr)**, als Nutzung für ein Niederschlagswasserretentions- bzw. verdunstungsbecken.

§6 BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

Für die im Bauland gelegenen Grundstücksteile von **Grundstück Nr. 537 und 535/2, beide KG Lödersdorf**, ist im Anlassfall ein Bebauungsplan zu erstellen.

Die Bebauungsplanzonierung auf Grundstück Nr. 1983/2, KG Lödersdorf, wird von „Bebauungsplan erforderlich“ auf „Bebauungsplan Bestand“ geändert.

§7 ABGRENZUNG DES BAULANDES/FREILANDES/SONDERNUTZUNG

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

§8 MAßNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

Zur Sicherstellung der Bebauung der im gegenständlichen Verfahren neu in das Bauland kommenden, unbebauten Flächen (Teile von GN 535/2 und 537, KG Lödersdorf) werden mit den Eigentümern Optionsverträge abgeschlossen, welche auf etwaige Rechtsnachfolger zu überbinden sind.

§9 RECHTSWIRKSAMKEIT DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

Nach Gemeinderatsbeschluss der Änderung 1.18 des Flächenwidmungsplanes beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

(Auflage):

(Beschluss)

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Die Planverfasserin:



ERLÄUTERUNG

zur ÄNDERUNG 1.18 des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde RIEGERSBURG

1. Anhörung

Sachverhalt

KG Lödersdorf

	Block Nr	GN	Stand 1.00	Stand 1.18	Bauland neu in m ² - ca.	SF neu in m ² - ca.	davon unbebaut in m ² - ca.
§2	636	537(T) 535/2(T)	Freiland	WA-Aufschließungsgebiet	3189		3189
§2	636	537(T) 535/2(T)	WA- Aufschließungsgebiet	WA-Aufschließungsgebiet ergänzende Aufschließungserfordernisse			
§2	637	1983/2	WA- Aufschließungsgebiet	WA-vollwertig tw. Sanierungsgebiet			
§2	638	536/2	WA- Aufschließungsgebiet	WA-vollwertig tw. Sanierungsgebiet			
§3	638 636	536/2 537(T) 535/2(T)	Dichte 0,2-0,4	Dichte 0,2-0,5			
§4		472/2(T) 536/1(T)	WA- Aufschließungsgebiet	Freiland	-94		-94
§5		1983/1(T)	Freiland	SF-Hochwasser- und Geschieberückhalteanlage		2890	
					3095		3095

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.

Zusammenfassung der Änderungen:

- Im westlichen Anschluss an das bebaute Bauland erfolgt eine Erweiterung für Wohnbauland.
- Für das bestehende, unbebaute Bauland entlang der Landesstraße werden die Aufschließungserfordernisse angepasst.
- Für die bebauten Bereiche im Osten (Block Nr. 637) und Westen (Block Nr. 638) werden die Aufschließungserfordernisse gelöscht, es erfolgt eine Umwandlung in vollwertiges Bauland, wobei der jeweils nördlichste Teil entlang der Landesstraße als Sanierungsgebiet Lärm festgelegt wird.

- Für den nördlichen Teil des Baulandblockes Nr. 636 und für GN 536/2, KG Lödersdorf wird die maximale Bebauungsdichte auf 0,5 angehoben.
- Im Westen von GN 536/2, KG Lödersdorf erfolgt eine geringfügige Anpassung an die neue Grundstücksvermessung.
- Im Südosten wird eine Fläche für den Regenwasserrückhalt/verdunstung als Sondernutzung-Hochwasser- und Geschieberückhalteanlage (hwr) ausgewiesen.
- Für die im Bauland gelegenen Grundstücksteile von GN 535/2 und 537, beide KG Lödersdorf wird eine Bebauungsplanverpflichtung festgelegt.

Lage, Topographie und Beschreibung des Änderungsbereiches:

Die Änderungsfläche befindet sich im Südosten von Lödersdorf, westlich der neu errichteten Prassl-Siedlung, eine Wohnbebauung mit 7 Mehrfamilienhäusern zu je 10 Wohnungen.

Die Fläche erstreckt sich vom bestehenden Bauland in Richtung Westen zum Ortszentrum und schließt im Norden und Osten Bauland an die Änderungsfläche. Im Nordwesten wurde vor Kurzem ein Einfamilienhaus errichtet.

Der Bereich ist fast eben, auf die gesamte Längserstreckung von über 100 m besteht ein Höhenunterschied von rund 2 m.

Die derzeitige Aufschließung für die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt von der Landesstraße L 221-Johnsdorferstraße im Norden.

Die Fläche für den Regenwasserrückhalt befindet sich südlich der bereits vorhandenen Wohnsiedlung direkt nördlich der Bahntrasse.

Erläuterung und Begründung der Änderung:

Baulandaufnahme:

Das Bauland für die Prassl-Siedlung wurde in der Revision 1.00 neu als Bauland ausgewiesen und der Bebauungsplan vor etwas mehr als zwei Jahren beschlossen. Mittlerweile ist die gesamte Fläche bebaut und sind bereits 3 Wohnblöcke (30 Wohnungen) bewohnt.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen hat Familie Prassl um Erweiterung des Baulandes in Richtung Westen zwecks Errichtung weiterer Wohnungen angesucht.

Im Siedlungsschwerpunkt Lödersdorf sind wichtige infrastrukturelle Einrichtungen, wie Schule, Kindergarten, Geschäft, Gasthaus, Kirche, S-Bahnhaltestelle und eine Busverbindung nach Feldbach sowie eine Nahwärmeversorgung vorhanden. In der gesamten Gemeinde sind kaum vergleichbare Flächen hinsichtlich Flächenausmaß und guter Erreichbarkeit der Infrastruktur vorhanden, sodass eine Erweiterung in Lödersdorf als ideal bezeichnet werden kann. In Riegersburg ist derzeit auch ein Mehrfamilienprojekt in Planung, allerdings ist die Bebauung aufgrund des Geländes dort um einiges schwieriger. Keiner der anderen Ortsteile weist eine annähernd so gute öffentliche Verkehrsanbindung auf.

Für die bestehende Siedlung wurde bereits die Infrastruktur angepasst und kann diese auch für die Erweiterungsfläche genutzt bzw. entsprechend verlängert werden. Dabei seien vor allem das im Osten errichtete neue Biomasseheizwerk der Nahwärme Lödersdorf und ein neuer Trafo nördlich der Landesstraße sowie auch die Verkehrsanbindung an die Landesstraße erwähnt.

Die geplante Bebauung schließt westlich an bestehende Mehrfamilienhausbebauung an, es erfolgt daher eine Erweiterung dieser Art der Bebauung weshalb kein neuer Bereich

„angerissen“ wird, was auch aus Sicht des Straßen-, Orts und Landschaftsbildes als positiv beurteilt werden kann.

Weiters sind die Zeiten für „Häuslbauer“ aufgrund der Kostensituation im Bausektor und der Vorschriften bei Kreditvergabe derzeit sehr schwierig, sodass wahrscheinlich verstärkt auf Wohnungen zurückgegriffen werden muss.

Die Bebauungsdichte wird mit 0,5 festgelegt, da im Bebauungsplan für den östlichen Teil die Dichte auf 0,45 angehoben wurde. (Anmerkung: Die Bebauungsdichteverordnung sieht nur eine Nachkommastelle vor). Begründung siehe weiter unten.

In der Beilage A werden auf einer Karte die Bautätigkeit und die Vorbereitungen dafür seit der letzten Revision 1.00 /Genehmigung am 26.04.2021, dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass von dem in der KG Lödersdorf unbebauten Bauland in der Revision bereits einige Grundstücke bebaut oder verkauft wurden und einiges in Planung ist.

Im Ort Lödersdorf ist seit Abschluss der Revision folgende Bautätigkeit zu verzeichnen:

Wohnanlage Prassl – 70 Wohnungen

Wohnanlage Meier – 7 Wohnungen (im südwestlichen Ortskern)

7 EFH (Einfamilienhäuser) bebaut

1 Doppelwohnhaus bewilligt

2 EFH in Planung

2 GStke für Mehrfamilienhausbebauung in Planung

5 EFH-Bauplätze verkauft

Diese Bautätigkeiten fanden innerhalb kürzester Zeit und trotz der Preissteigerungen im Bausektor statt. Daran ist jedenfalls die Attraktivität von Lödersdorf ablesbar.

Die verbleibenden unbebauten Flächen sind meist Baulücken oder landwirtschaftlichen Hofstellen zugeordnete Bereiche, welche eher dem Eigenbedarf vorbehalten sind. Lediglich im Nordosten von Lödersdorf besteht noch eine größere unbebaute Fläche von über 2 ha im Eigentum zweier unterschiedlicher Besitzer. Dazu wird ausgeführt, dass diese Fläche aufgrund der umgebenden Einfamilienhausstruktur und der erhöhten Lage eher für die Einfamilienhausbebauung bestimmt ist.

Änderung der Aufschließungserfordernisse

Nördlich der Änderungsfläche liegen zwei unbebaute Grundstücksteile, welche zusammen mit der Änderungsfläche bebaut werden sollen. Es werden daher die Aufschließungserfordernisse für das gesamte Gebiet vereinheitlicht.

Für die östlich und westlich bereits bebauten Flächen werden die Aufschließungserfordernisse gelöscht und Allgemeines Wohngebiet mit einer teilweisen Festlegung als Sanierungsgebiet Lärm festgelegt, da unmittelbar entlang der Landesstraße eine Überschreitung der Grenzwerte gegeben ist. Die Aufschließungserfordernisse wurden im Zuge der Bebauung umgesetzt.

Anhebung der Bebauungsdichte:

Für den gesamten Baulandblock wird auch die maximale Bebauungsdichte von 0,4 auf 0,5 angehoben.

Die Dichte wurde für den östlichen, bebauten Teil im Zuge des Bebauungsplanes auf 0,45 angehoben (die Planzeichenverordnung sieht allerdings nur eine Kommastelle vor und erfolgt die Festlegung daher mit 0,5).

Für die höhere Bebauungsdichte sprechen die Lage im Siedlungsschwerpunkt, die gute Anbindung an den ÖV und die in kurzen Wegen erreichbaren Naherholungsräume (Wälder, Radwege, Freizeiteinrichtungen etc.). Östlich des Planungsgebietes befindet sich bereits eine Mehrfamilienhausanlage mit ähnlicher Dichte und erfolgt damit eine kompaktere Bebauung in Richtung Ortszentrum. Diese fügt sich aufgrund des Bestandes auch in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ein.

Eine höhere Bebauungsdichte im Zusammenhang mit einer Mehrfamilienhausbebauung stellt eine sehr wesentliche Maßnahme gegen den Bodenverbrauch dar. Damit kann praktisch um ein Viertel mehr Wohnfläche auf derselben Grundfläche gebaut werden. Dies auch beim gleichen Aufwand für die Infrastruktur für die Gemeinde.

Die geringfügig höhere Bebauungsdichte steht daher in Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen (sparsamer Umgang mit dem Boden) und damit auch im öffentlichen Interesse.

Freilandrückführung:

Im Zuge der Bebauung von GN 536/2, KG Lödersdorf, Lödersdorf Nr. 231, wurde eine Neuvermessung dieses Bauplatzes durchgeführt und wird das Bauland an den neuen Katasterstand angepasst.

Sondernutzung im Freiland

Das anfallende Niederschlagswasser soll in einem Verdunstungsbecken zurückgehalten werden. Dazu soll das bestehende Becken für die Wohnanlage im Südosten, direkt an der Bahntrasse, vergrößert werden. Die gesamte Ableitung zu diesem Becken kann auf Eigengrund des Interessenten erfolgen.

Öffentliches Interesse

- Die Mehrfamilienwohnhausbebauung war bisher am Land nur sehr untergeordnet zu finden. Dieses Wohnen stellt jedoch hinsichtlich Flächen- und Energieverbrauch die sparsamste Wohnform dar. Im Sinne des Bodenschutzes und Klimaschutzes ist diese Wohnform daher jedenfalls zu forcieren.
- Durch die Schaffung neuer Wohnungen wird der Siedlungsschwerpunkt Lödersdorf gestärkt und belebt und die vorhandene Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Geschäft, Gasthaus, neue Nahwärme etc.) optimal ausgelastet.
- Den Menschen wird tatsächlich leistbares Wohnen angeboten (laut dzt. Vermarktung auf „willhaben“), im Gegensatz zu den Wohnungen im Umfeld von Graz und Gleisdorf. Die Mehrfamilienhausbebauung hat daher auch eine soziale Komponente.
- Zusätzlicher Wohnraum zieht junge Menschen an und kann damit der Überalterung in der Gemeinde bzw. in der Region entgegengewirkt werden.
- Zum aktuellen Zeitpunkt ist auch wichtig, dass damit Arbeitskräftepotential in der Region bleibt und nicht abwandert.
- Junge Menschen und Familien stellen in allen Belangen eine Belebung dar: In der Wirtschaft, in den Vereinen, in der Kultur, im Sport, etc.

Die Erweiterung des Baulandes für die Errichtung weiterer Wohnungen ist daher eine zukunftsweisende Maßnahme und steht daher im öffentlichen Interesse.

Überörtliche Festlegungen

Die Fläche liegt in keiner Landwirtschaftlichen Vorrangzone und im Teilraum „Ackerbaugeprägte Talböden und Becken“.

Örtliches Entwicklungskonzept

Lödersdorf ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Die Änderungsfläche liegt in einer Potentialfläche für Wohnen.

Die Änderung entspricht der im ÖEK festgelegten Entwicklung von Nord nach Süd, wobei die unmittelbar nördlich der Erweiterungsfläche gelegene Fläche zusammen mit dieser Fläche bebaut werden soll. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist aufgrund der geplanten Erschließung von Süden diese Fläche im Norden ohne die gegenständliche Baulanderweiterung nicht aufschließbar.

Baulandzonierung – auch Aufschließungserfordernis IE+PA

Aufgrund der Größe der Änderungsfläche wird die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Da in diesem Bebauungsplan die innere Erschließung und eine allfällige Parzellierung definiert werden, erfolgt die Festlegung der beiden Aufschließungserfordernisse „IE“ – innere Erschließung und „PA“ - Parzellierung.

Baulandvoraussetzungen

Aufschließung/Ver- und Entsorgung – Aufschließungserfordernisse AI+VE

Die änderungsgegenständliche Fläche wird vom Errichter der östlichen Wohnungen erworben werden. Der Bauinteressent hat der Gemeinde bereits unterfertigte Optionsverträge für den Erwerb der Grundstücke mit den derzeitigen Eigentümern vorgelegt. Die Erschließung der bestehenden Wohnungen erfolgt im Osten der Wohnanlage über die von der Landesstraße L 221, Johnsdorferstraße, nach Süden abzweigende Gemeindestraße (Spantenfeldweg).

Dieser Spantenfeldweg erschließt die Parkplatzanlage südlich der Wohnanlage.

Ein Erstentwurf für die Neuaufnahmefläche sieht die Erschließung über diese Parkplatzanlage vor.

Der derzeitige Ausbau der Gemeindestraße ist nur für die bisherige Wohnbebauung erfolgt. Je nach Lage und Anzahl der Abstellplätze wird ein weiterer Ausbau der Gemeindestraße erforderlich sein.

Die direkte Einmündung vom gegenständlichen Planungsgebiet in die Landesstraße wird von der Abt. 16 (Verkehr und Landeshochbau) des Amtes der Stmk. Landesregierung abgelehnt.

Auszug aus der Einwendung der Abt. 16 Verkehr vom 06.02.2024:

Für die gegenständliche Änderung bedeutet dies, dass der Änderungsbereich verkehrstechnisch jedenfalls über die Gemeindestraße "Spantenfeldweg" und die bestehende Wohnanlage aufzuschließen ist. Gegebenenfalls ist die Gemeindestraße einschließlich der Einbindung in die L221 entsprechend der erweiterten Nutzung zu adaptieren. Die Abstimmung ist mit der Baubezirksleitung Südoststeiermark vorzunehmen. Eine direkte Anbindung an die L221 ist nicht möglich!

Die Aufschließungsbedingungen sind dahingehend zu ergänzen. Andernfalls kann der Änderung nicht zugestimmt werden.

Um dies sicherzustellen wird ein Aufschließungserfordernis „Äußere Verkehrstechnische Erschließung „VE“ festgelegt. Die zwingende Anbindung über den Spantenfeldweg wird allerdings nicht im Wortlaut festgelegt. Sollte sich nämlich irgendeine Veränderung ergeben, beispielsweise bei den Besitzverhältnissen oder der tatsächlichen Nutzung, müsste ansonsten eine Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen. Die Interessen der Landesstraßenbehörde können auch im nachfolgenden Verfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, wenn nähere Details zur künftigen Nutzung bekannt sind.

Die S-Bahnhaltestelle ist über zwei Fußwege (einmal 650 m, einmal 800 m) erreichbar. Die Verbindung in die Hauptstadt Graz, bzw. auch nach Feldbach, Gleisdorf, Fehring und Jennersdorf ist sehr optimal. Fahrzeit nach Graz ab 1:03 Stunden mit Stundentakt und zu den Stoßzeiten Halbstundentakt. Erster Zug um 4:11 ab Lödersdorf, letzter Zug um 00:07 ab Graz Hauptbahnhof.

Die übrigen infrastrukturellen Einrichtungen müssen entsprechend verlängert werden – Aufschließungserfordernis „AI“ – allgemeine Infrastruktur.

Lärm/Geruch – Aufschließungserfordernis LM

Die nördliche Landesstraße ist durch das bestehende Bauland in einer Tiefe von rund 40 m bereits etwas entfernt. Zusätzlich liegt die Fläche tiefer als die Landesstraße. Für die östliche Bebauung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Für die neue Fläche ist eine erweiterte Betrachtung hinsichtlich des Lärms erforderlich.

Zur im Süden vorbeiführenden Bahntrasse liegen Isophonen aus dem Schienenlärmkataster vor. Diese Isophonen bilden allerdings nicht die Grenzwerte des Allgemeinen Wohngebietes ab, sondern bildet die äußerste Isophone den Wert von 50 dB(A) in der Nacht ab. Im Zuge der Revision wurde die Grenzwertisophone für das Allgemeine Wohngebiet (45dB(A)) von der Raumplanerin geschätzt. Da diese Isophone allerdings aus keiner nachvollziehbaren Datengrundlage stammt, wird diese im Zuge der gegenständlichen Änderung gelöscht.

Die tatsächliche Lärmbelastung durch die Bahn muss daher vor Erstellung des Bebauungsplanes festgestellt werden und darauf aufbauend die Planung erfolgen, bzw. entsprechende Schallschutzmaßnahmen entwickelt werden.

Es wird daher das Aufschließungserfordernis „LM“ – Lärm festgelegt.

Die Vorgaben der ÖBB gemäß Stellungnahme im Anhang sind einzuhalten.

Die Änderungsfläche unterliegt keiner Geruchsbelastung.

Hochwassersituation/Hangwasser

Die Änderungsfläche unterliegt keiner Hochwassergefährdung und auch keiner Hangwassergefährdung.

Geländestabilität

Im GIS-Stmk. ist keine Rutschungsgefährdung eingetragen. Aufgrund des ebenen Geländes ist auch mit keinen Rutschungen zu rechnen. Die Untergrundverhältnisse sind dennoch ein wichtiger Punkt in der Baulandeignung im Bauverfahren.

Meliorationsgebiet

Es ist keine Meliorationsfläche betroffen.

Nutzungsbeschränkungen

Naturschutz:

Keine Festlegungen vorhanden.

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.

Baulandmobilisierung

Um die Bebauung sicherzustellen wird mit den Grundstücksbesitzern der unbebauten Flächen, welche im Zuge dieses Verfahrens in das Bauland aufgenommen werden, Optionsverträge abgeschlossen, welche auf etwaige Rechtsnachfolger zu überbinden sind.

Niederschlagswasser – Aufschließungserfordernis OW

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. Für die bestehende Wohnanlage wurde nördlich der Bahn bereits ein Verdunstungsbecken errichtet. Je nach Möglichkeit muss dieses angepasst oder vergrößert werden oder sind andere dem Stand der Technik entsprechende Regenwasserrückhalteinrichtungen zu errichten.

Es wird daher das Aufschließungserfordernis „OW“ – Oberflächenwasserentsorgungskonzept festgelegt.

Die Vorgaben der ÖBB gemäß Stellungnahme im Anhang sind einzuhalten.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Prüfschritt 1: Abschichtung

Es ist eine Abschichtung möglich, da die Umwelterheblichkeit im gegenständlichen Bereich im Rahmen der Revision 1.0 bereits geprüft wurde.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Baulandmobilisierungsfaktor:

Durch die gegenständliche Änderung ergibt sich der Baulandmobilitätsfaktor wie folgt:

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde:	Riegersburg	Planer:	DI Jeindl
Bezirk:	Südoststeiermark	GZ:	
Flächenwidmungsplan Nr.:	1.18	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	Prognose für		
	1971	1981	1991	2001	2011	2015		10 (12) FWP-Hhgrö	10 (12) FWP-Hh	15 Jahre ÖEK
							2020	2032	2032	2035
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 Haushaltszahlen 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 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

446	WE
-----	----

	Anzahl		Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein- und 2-Familienhäuser	80%	357	900 m ²	32,11	ha
Mehrfamilienhäuser	20%	89	400 m ²	3,57	ha

Summe	35,68	ha
-------	-------	----

x Faktor 3⁵⁾

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 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	

Wohnbaulandreserve Stand Änderung

54,93

**3. MOBILITÄTSFAKTOR Stand
Änderung**

0,51

Vereinfachtes Verfahren

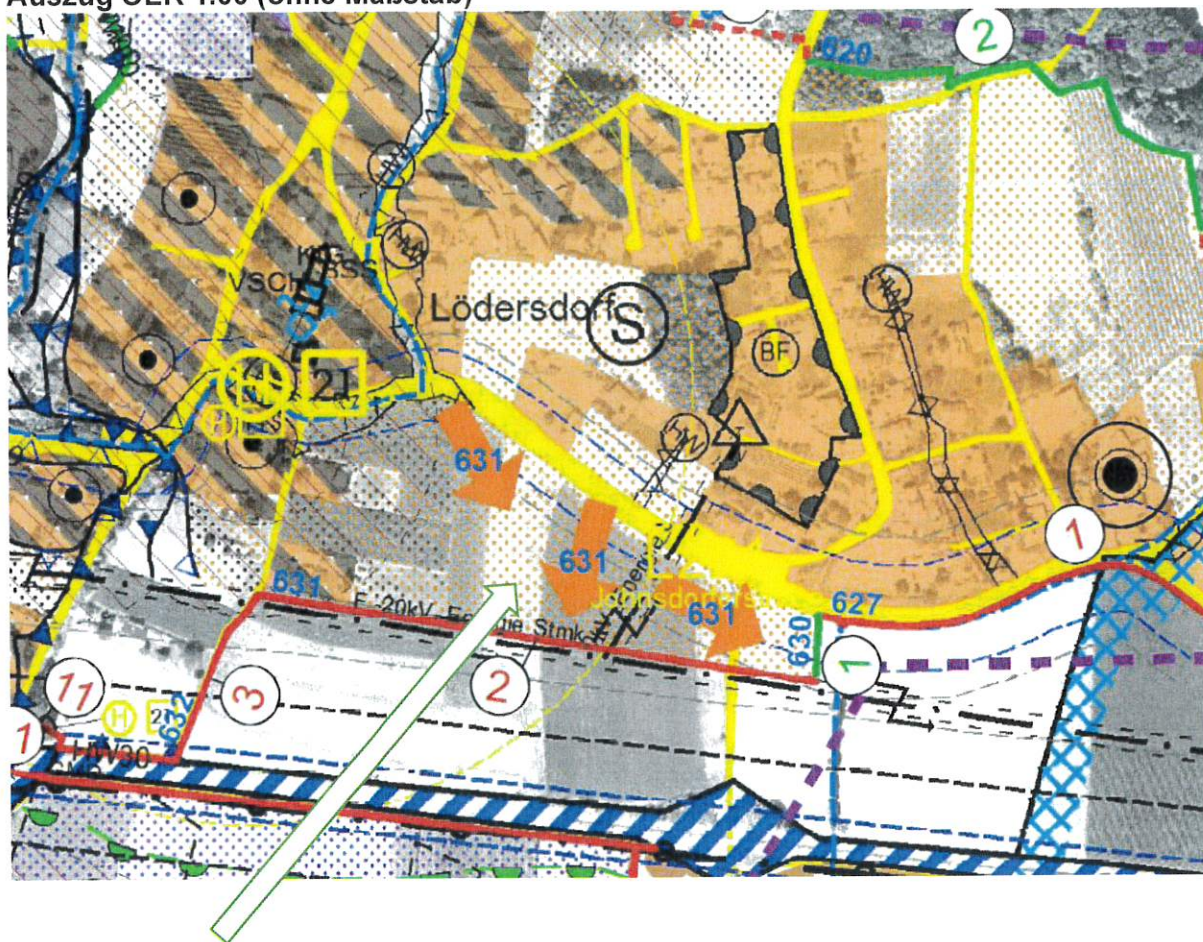
Die geplante Änderung kann gem. §39 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. im Rahmen eines Vereinfachten Änderungsverfahrens durchgeführt werden, da die Änderung im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt.

Aufgrund der Größe der Fläche und der geplanten Nutzung mit Mehrfamilienhausbebauung und der damit möglicherweise größeren Betroffenheit als der anrainenden Grundstücke, erfolgt eine Auflage des Änderungsverfahrens. Die Information des Gemeinderates gemäß §39 erfolgt in Form eines Gemeinderatsbeschlusses.

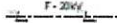
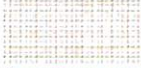
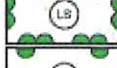
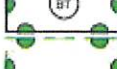
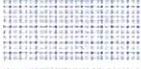
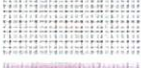
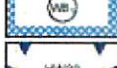
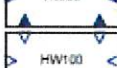
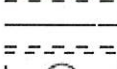
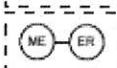
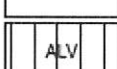
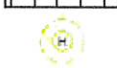
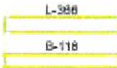
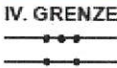
Verfahrensablauf:

Auflagebeschluss	22.11.2023, GZ: 004-1/07-2023
Auflagefrist von – bis	15.12.2023 – 14.02.2024
1. Anhörung	14.03.2024 – 04.04.2024
Gemeinderatsbeschluss	
Kundmachung von - bis	
Rechtskraft	
Verordnungsprüfung Landesregierung	

Auszug ÖEK 1.00 (ohne Maßstab)



Legende ÖEK

	Landwirtschaftliche Vorrangzone		Hochspannungsfreileitung
	Ökologischer Korridor		Hochspannungserdkabel
	Wohnen, Bestand		Gerinne
	Wohnen, Potenzial		Landschaftsschutzgebiet
	Industrie, Bestand		Biotope
	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
			Ersichtlichmachung von Anlagen und Einrichtungen
			Altlasten - Verdachtsfläche
			Haltestelle mit Einzugsbereich
			Landesstraße
			Landesstraße B
		IV. GRENZEN	
			Bezirksgrenze
			Gemeindengrenze
			Katastralgemeindengrenze



ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, 8020 Graz, Wagner-Broschke 4&H

EINSCHREIBEN

Marktgemeinde Riegersburg
Riegersburg 8
8333 Riegersburg

Ergeht per E-Mail an: gde@rieegersburg.gv.at

ÖBB - Immobilienmanagement GmbH
Region Süd - Standort Graz
Bahnhofs- und Liegenschaftsmanagement
Fr. Sonja Zach
Mobil +43 664 66172077
sonja.zach@oebb.at

Abteilung/Niederlassung - Sachbearbeiter(in)
BLM / Graz - Zach

Datum
14.02.2024

Gegenstand:

**Änderung Nr. 1.18 des Flächenwidmungsplanes 1.00_Petz/Lebitsch/LAV Anda – Lödersdorf-Ost
– KG Lödersdorf
Aktenzeichen: 031-4/014-2023**

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Anbetracht der Nähe der betroffenen Flächen zur Bahn, Bahnstrecke 7141 Graz Hauptbahnhof – Fehring wird auf die Immissionen der Eisenbahn hingewiesen.

Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Beseitigung von Immissionsbelastungen dürfen nicht zu Lasten des ÖBB-Konzerns gehen, und es sind die mit dem ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb sowie der laufenden Erhaltung und Erneuerung der Eisenbahn in Verbindung stehenden Emissionen, Immissionen, Erschütterungen, elektromagnetische Felder sowie Staub- und Funkenflug entschädigungslos zu dulden und es dürfen gegenüber dem ÖBB-Konzern keine wie immer gearteten Schadenersatzansprüche gerichtet werden. Weiters verweisen wir auf den Schienenverkehrslärmkataster, der unbedingt zu beachten ist.

Weiters verpflichtet sich der Bauwerber bzw. sein Rechtsnachfolger, alle für ihn notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf seine Kosten zu errichten. Die Erhaltung und Erneuerung der Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber verpflichtend zu übernehmen oder dem Eigentümer bzw. einem Dritten verbindlich zu übertragen.

Tag- und Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet werden.

2024_02_14_Stellungnahme_Änderung 1.18 Petz/Lebitsch/LAV Anda Lödersdorf Ost
Klassifizierungsstufe: ÖBB-Immobilienmanagement/Region Süd - Standort Graz/(öffentlich)

ÖBB Immobilienmanagement Gesellschaft m.b.H. FN 249152 a, DVR 2111125, UID ATU61259008
Unicredit, IBAN: AT90 1200 0508 6263 1401, BIC: BKAUAT33



Sollten Arbeiten im Nahbereich der Eisenbahn erforderlich sein, so dürfen diese nur im Einvernehmen mit der ÖBB Infrastruktur AG, ASC Graz (E-Mail: as-aue-graz@oebb.at) durchgeführt werden. Mit dieser ist falls erforderlich vor dem Beginn der Arbeiten unter Beiziehung der bauausführenden Firma ein Arbeitsübereinkommen schriftlich abzuschließen, in dem insbesondere die aus Sicherheitsgründen notwendigen Arbeitsmodalitäten festgehalten werden.

Der Bauwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger verzichten auf den Ersatz aller Schäden, die durch den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Eisenbahn entstehen sollten bzw. auf die Geltendmachung von Ansprüchen, welche Namen und Titel sie immer haben mögen, die auf die Einwirkungen durch den ordnungsgemäßen Bestand, Bau und Betrieb der Eisenbahn (insbesondere allfällige Lärm- und Erschütterungseinflüsse, Staub, Funkenflug u. dgl.) zurückzuführen sind.

Weiters verpflichtet sich der Bauwerber bzw. sein Rechtsnachfolger, alle für ihn notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf seine Kosten zu errichten. Die Erhaltung und Erneuerung der Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber verpflichtend zu übernehmen oder dem Eigentümer bzw. einem Dritten verbindlich zu übertragen.

Durch eine eventuelle PV-Anlage darf es sowohl zu keiner Gefährdung oder Störung des Eisenbahnbetriebes (z.B. Blendung des Zugverkehrs) als auch Verschlechterung durch Immissionen auf den umliegenden Bereich (z.B. durch Ablenkung des Schienenverkehrs) kommen.

Die PV-Anlage befindet sich im Einflussbereich der künftigen 16,7Hz Oberleitungsanlage, dadurch können induktive und kapazitive Beeinflussungen auftreten. Die ÖBB-Infrastruktur übernimmt in diesem Zusammenhang keine Haftung für Schäden jeder Art. Dies gilt auch für Oberleitungskurzschlüsse im Nahbereich der PV-Anlage. Die sichere Erdung der Anlage obliegt dem Konsenswerber. Eine etwaige Erdungsverbindung zum Schienenpotential ist vom Konsenswerber gesondert bei der ÖBB-Infra zu beantragen.

Sollte die errichtete Anlage den Eisenbahnbetrieb durch Blendwirkung beeinflussen, sind alle zu treffenden Maßnahmen wie:

- Abdeckung der PV-Module
- Veränderung der Neigung und/oder Ausrichtung der PV-Module
- Abschattung der Sichtachse zwischen den relevanten PV-Modulen und dem Immissionsort

vom Konsenswerber zu tragen. Die Festlegung der Maßnahme hat in Abstimmung und nach Freigabe durch die ÖBB-Infra zu erfolgen.

Die Kosten gehen zu Lasten des Konsenswerbers und die ÖBB-Infra ist in jeden Fall schad- und klaglos zu halten.

Gemäß § 42 - Anrainerbestimmungen, Eisenbahngesetz 1957, ist bei Haupt- und Nebenbahnen die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu zwölf Meter von der Mitte des äußersten Gleises bzw. von der Bahngrundgrenze (in Bahnhöfen) verboten (Bauverbotsbereich). Die Behörde kann Ausnahmen erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist.

Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlagen zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.

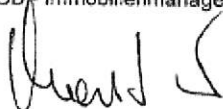
2024_02_14_Stellungnahme_Änderung 1.18 Petz/Lebösch/LAV Ando Lössersdorf Ost
Klassifizierungsstufe: ÖBB-Immobilienmanagement/Region Süd - Standort Graz (Öffentlich/nichtöffentlich)

Seite 2

Zur Erreichung dieser ist bei der ÖBB-Infrastruktur AG, SAE, Anlagenverfahrensmanagement, Europaplatz 4, 8020 Graz, um eisenbahnrechtliche Behandlung für das Bauen im Bauverbotsbereich einzureichen (telefonische Auskünfte erteilt: Fr. Mag. Asreahan, 0664 / 617 00 38).

Mit freundlichen Grüßen

ÖBB Immobilienmanagement GmbH



i.V. Mag. Martina Mauthner-Tarkusch



i.A. Sonja Zach

Beilage(n):