## Marktgemeinde

# RIEGERSBURG

# Änderung 1.19

# des Flächenwidmungsplanes 1.00

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

Auflageunterlagen – 06.11.2023

Fam. Meier - Lödersdorf-West

KG Lödersdorf

Planverfasserin:

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

#### WORTLAUT

# zur ÄNDERUNG 1.19 des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde RIEGERSBURG

Auflage

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Riegersburg am \_\_\_\_\_\_ beschlossene Änderung 1.19 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 BAULAND

Änderung von Teilen der Grundstücke Nr. 74 und 77, beide KG Lödersdorf, von derzeit Freiland in Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA(1)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 (Block Nr. 650).

#### Aufschließungserfordernisse:

AI = Allgemeine Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom, etc.)

IE = Innere (verkehrstechnische) Erschließung

LM = Lärmfreistellung

OW = Oberflächenwasserentsorgungskonzept

PA = Parzellierung

VE = Äußere verkehrstechnische Erschließung (für die gesamte Planungsfläche nur über GN 74, KG Lödersdorf, von der Landesstraße L 221-Johnsdorferstraße herstellbar)

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind vom Grundstückseigentümer bzw. Bauwerber zu erfüllen.

#### §3 ABGRENZUNG DES BAULANDES

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

#### **§4** MAßNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

Zur Sicherstellung der Bebauung der unbebauten Fläche wird mit den Eigentümern ein Optionsvertrag abgeschlossen, welcher auf etwaige Rechtsnachfolger zu überbinden ist.

#### RECHTSWIRKSAMKEIT DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES **§**5

Nach Gemeinderatsbeschluss der Änderung 1.19 des Flächenwidmungsplanes beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

(Auflage): Bürgermeister

Scioo Pol. Bezirk

Der Burgermeister

Manfred Reisenhofec

(Beschluss)

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Die Planverfasserin:

DI Andrea Jeindl Franz-Josef-Straße 12a, 8330 Feldbach Feldbach, 06.11.2023

### ERLÄUTERUNG

# zur ÄNDERUNG 1.19 des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde RIEGERSBURG

#### Auflage

#### Sachverhalt

#### KG Lödersdorf

Block	GN	Stand 1.00	Stand 1.19	Bauland neu in m <sup>2</sup> -	davon unbebaut in
Nr				ca.	m² - ca.
650	74(T)	Freiland	WA-Aufschließungsgebiet	2904	2904
	77(T)				

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:

Die Änderungsfläche liegt im Südwesten der Ortschaft Lödersdorf. Lödersdorf stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar und weist mit einem Lebensmittelgeschäft, Gasthaus, Kindergarten, Volksschule, Kirche, einer S-Bahnhaltestelle, einer Busverbindung nach Feldbach sowie einer Nahwärmeversorgung eine sehr gute Infrastruktur auf.

Lödersdorf ist geprägt durch die Ost-West verlaufende L 221-Johnsdorferstraße, welche eine beidseitige, fast geschlossene Bebauung aufweist. Die L242-Leitersdorferstraße führt von Norden nach Süden und stellt deren straßenbegleitende Bebauung ebenfalls einen Teil des alten Ortskernes dar.

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat in westliche und nordöstliche Richtung und zuletzt in östliche Richtung von Lödersdorf stattgefunden. Dadurch ist Lödersdorf, neben der landwirtschaftlichen Nutzung im ursprünglichen Ortskern, zu einem wichtigen Wohnort geworden.

Die Änderungsfläche befindet sich sozusagen in "zweiter Reihe" südlich der südlichen Bebauung entlang der Landesstraße L221, praktisch zwischen der L 221 und der Bahntrasse der ÖBB von Graz nach Fehring bzw. Ungarn. Die Entfernung zur Bahn beträgt über 100 m, zur Landesstraße rund 70 m.

Die Planungsfläche ist fast eben, auf die Länge von rund 60 m beträgt das Gefälle in südliche Richtung rund 1,5m.

Die Bebauung südlich der Landesstraße weist nur mehr wenige Lücken auf, so auch die Parzelle Nr. 74, welche sich von der Landesstraße bis zur Bahn erstreckt.

Parallel zur Landesstraße verläuft von östlicher Richtung, von der L242 ausgehend, eine Gemeindestraße, welche im östlichen Teil drei Wohnhäuser aufschließt. Dieses öffentliche

DI Andrea Jeindl

Seite 4

Gut verläuft bis zur änderungsgegenständlichen Fläche, der Weg ist allerdings nur für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ausgebaut.

#### Erläuterung und Begründung der Änderung:

Die Antragsteller, Familie Meier, haben auf der Liegenschaft Lödersdorf 96 (GN .126, KG Lödersdorf) bereits insgesamt 20 Wohnungen errichtet: Das Wohnhaus im Norden wurde umfassend saniert und 4 Wohnungen eingebaut. Das ehemalige Betriebsgebäude (Elektrobetrieb) wurde zu 9 Wohnungen umgebaut. In der Zeit 2022-2023 wurden im Süden 7 weitere Wohnungen neu gebaut. Das Grundstück Nr. .126, KG Lödersdorf weist eine Fläche von rund 5650 m² auf.

Die Grundstücke Nr. 74 und 77 der KG Lödersdorf sollen im Gesamtausmaß von rund 4700 m² (1800 m² davon bereits im Bauland/WA – 2900 m² Neuausweisung) mit einer weiteren Wohnanlage bebaut werden. Der Antragsteller hat seit der Revision eine Fläche ungefähr in diesem Ausmaß selbst bebaut/konsumiert. Damit soll verdeutlicht werden, dass es sich dabei um ein durchaus realistisches Projekt handelt.

Im Siedlungsschwerpunkt Lödersdorf sind, wie oben angeführt, viele wichtige infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden. In der gesamten Gemeinde sind nur wenige vergleichbare Flächen 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 der Marktgemeinde Riegersburg weist eine annähernd so gute öffentliche Verkehrsanbindung auf.

Von Lödersdorf ist die Stadt Feldbach in einer Entfernung von rund 5 km, die Stadt Fehring von rund 6,5 km gelegen, wobei beide Städte über einen praktisch ebenen Radweg erreichbar sind.

Die Bebauung in Lödersdorf hat sich aus der ursprünglichen landwirtschaftlichen Bebauung nach und nach um die Wohnbebauung erweitert. Diese bestand bisher zum größten Teil aus Einfamilienhausbebauung. Lediglich im Ortskern, östlich von Schule und Kirche besteht eine Mehrfamilienwohnhausanlage älteren Datums. Dazu ist die Wohnanlage Prassl im Osten des Ortes gekommen und die oben beschriebenen Wohnungen der Familie Meier.

Die Zeiten für "Häuslbauer" sind aufgrund der Kostensituation im Bausektor und den Vorschriften bei Kreditvergabe und der Zinslage derzeit sehr schwierig, sodass wahrscheinlich verstärkt auf Wohnungen zurückgegriffen werden muss. Vor allem in Ortschaften wie Lödersdorf, wo rundherum viel Freiraum vorhanden ist, wird die Wohnung gerne als Alternative zum Einfamilienhaus von Familien angenommen.

Betrachtet man das Bauland vor der Revision 1.00, so war besonders im westlichen Ortsteil kaum noch unbebautes Bauland vorhanden. Die größeren unbebauten Flächen kamen in der Rev. 1.00 dazu und wurden für diese Bebauungsfristen festgelegt oder Optionsverträge

abgeschlossen. Der Flächenwidmungsplan 1.00 wurde erst 2021 abgeschlossen und sind diese Mobilisierungsmaßnahmen daher noch nicht schlagend.

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 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.

#### Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Die ebene Planungsfläche wird von Norden her durch die Bebauung an der Landesstraße abgedeckt. Von der östlichen Landesstraße ist der Bereich in einem kurzen Stück aus größerer Entfernung einsehbar und von der Bahn aus südlicher Richtung. Nachdem aber die Grünflächen von Wohnanlagen am ehesten nach Süden ausgerichtet werden, wird die Bepflanzung die künftige Bebauung abdecken. Die geplante Bebauung wird daher keine negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild aufweisen.

#### 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 verhältnismäßig leistbares Wohnen angeboten, 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

Der südliche Teil der Grundstücke liegt in der Landwirtschaftlichen Vorrangzone, diese wurde allerdings bereits in der Revision 1.00 in diesem Bereich geringfügig interpretiert. Die Fläche liegt im Teilraum "Ackerbaugeprägte Talböden und Becken".

#### Örtliches Entwicklungskonzept

Lödersdorf ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Die Änderungsfläche liegt in einer Potentialfläche für Wohnen, welche nach Süden mit einer naturräumlich absoluten Entwicklungsgrenze mit der Nummerierung 3 für "Fehlende naturräuml. Voraussetzung (z.B. HW, ER etc.)" abgeschlossen ist. Die Entwicklungsgrenze hat sich bereits in der Revision 1.00 an den Hochwasseranschlaglinien orientiert.

Seit der Revision hat sich die HQ100-Anschlaglinie durch eine aktuelle Hochwasseruntersuchung an der Raab geringfügig geändert hat. Die Veränderung liegt allerdings innerhalb der maßstabsbedingten Ungenauigkeit des Entwicklungsplanes.

Die Baulandgrenze verläuft daher mit der aktuellen HQ100-Anschlaglinie.

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

#### Baulandzonierung - Aufschließungserfordernis IE+PA

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsfläche ist die Erstellung eines Bebauungsplanes nicht notwendig.

Die Festlegung der beiden Aufschließungserfordernisse "IE" – Innere Erschließung und "PA" – Parzellierung wird dennoch fixiert. Diese müssen im Laufe des Bauverfahrens nachgewiesen werden.

#### Baulandvoraussetzungen

Aufschließung/Ver- und Entsorgung - Aufschließungserfordernisse "Al+VE"

Das östliche Grundstück des Planungsgebietes (GN 74, KG Lödersdorf) erstreckt sich im Norden bis zur Landesstraße und ist dies derzeit die einzige Aufschließungsmöglichkeit für die gesamte Planungsfläche.

Im Osten führt ein öffentlicher Weg bis an die Planungsfläche. Dieser Weg ist aber derzeit nur für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ausgebaut und müsste auf einer Länge von rund 180 m verbreitert und ausgebaut werden. Dafür müssten mindestens 5

Eigentümer eine Fläche abtreten und würden der Gemeinde durch den Ausbau hohe Kosten entstehen. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass die gesamte gegenständliche Planungsfläche über GN 74, KG Lödersdorf von der Landestraße L 221-Johnsorferstraße zu erschließen ist. Dadurch ergibt sich auch automatisch, dass auch der bereits im Bauland liegende Teil von GN 74 von der Landesstraße im Norden her erschlossen wird.

Nachdem noch keine Zufahrtsbewilligung seitens der Landesstraße vorliegt, wird ein Aufschließungserfordernis der "Äußere Verkehrstechnische Erschließung - VE" festgelegt.

Die S-Bahnhaltestelle ist in knapp 560m vom Planungsgebiet erreichbar. Die Verbindung in die Hauptstadt Graz, bzw. auch nach Feldbach, Gleisdorf, Fehring und Jennersdorf ist sehr gut. 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, wie Kanal und Ortswasserleitung etc. müssen entsprechend verlängert werden – Aufschließungserfordernis "Al" – Allgemeine Infrastruktur.

#### Lärm/Geruch – Aufschließungserfordernis "LM"

Die Grenzwerte für das Allgemeine Wohngebiet liegen laut ÖNORM S 5021 bei 45 dB(A) in der Nacht und bei 55 dB(A) am Tag.

#### Landesstraße L221:

Mit Hilfe der DTV-Werte und LKW-Anteile aus dem GIS Stmk. wurden in der Rev. 1.00 annäherungsweise die für die Einhaltung der 45 dB-Werte in der Nacht erforderlichen Abstände von den Landesstraßen in der Gemeinde mithilfe der Diagramme LSI (Lärmschutzisophonen der FA 18A, Mai 2007) angegeben.

Geschwindigkeitsbeschränkungen Erhebung der Marktgemeinde Riegersburg.

Straße	a meN		Abschnitt	Geschwindigkeit	DTV 2012	LKW 2012	Tag-Wert aus Tabelle	Nacht-Wert aus Tabelle
L221	Johnsdorferstraße	Bebauungsbeginn im Westen von LÖ bis Insel		80	1900	10	37	58
L221	Johnsdorferstraße	ODF bis Kreuzung Leitersdorferstr		50	1900	10	22	34

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

Dazu wird angeführt, dass die Verkehrsbelastung 2019 im GIS Stmk. mit 1600 Fahrzeugen und einem LKW-Anteil von 24% angegeben wird. Das Diagramm bezieht sich bei den Tagwerten auf einen LKW-Anteil von 10% und bei den Nachtwerten von 10-25%. Demnach hat sich gegenüber der Revision keine Verschlechterung ergeben.

Die Planungsfläche weist daher jedenfalls ausreichenden Abstand auf und werden die Lärmgrenzwerte hinsichtlich der Landesstraße eingehalten.

Zur im Süden vorbeiführenden Bahntrasse liegen Isophonen aus dem Schienenlärmkataster vor. Diese stellen jedoch nicht die Grenzwerte für das Allgemeine Wohngebiet dar, sondern die 50 dB(A)-Nacht-Linie.

Im Zuge der Revision wurde die Grenzwertisophone für das Allgemeine Wohngebiet (45dB(A)) von der Raumplanerin geschätzt. Das diese Isophone allerdings aus keiner nachvollziehbaren Datengrundlage/Berechnung stammt, wird diese im Zuge der gegenständlichen Änderung gelöscht.

Der Zug stellt keine Dauerbeschallung dar, sondern verkehren derzeit durchschnittlich vier Personenzüge pro Stunde. Über den Güterverkehr sind leider keine Daten bekannt.

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

Es wird daher das Aufschließungserfordernis "LM" – Lärm festgelegt.

Die Änderungsfläche unterliegt keiner Geruchsbelastung.

#### Hochwassersituation/Hangwasser

Die Änderungsfläche unterliegt keiner Hochwassergefährdung, da die südlich an die ggstl. Fläche angrenzende naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze bereits mit der von Süden kommenden Hochwasseranschlaglinie festgelegt wurde. Die aktuellen Hochwasseranschlaglinien It. GIS Stmk. sind im Vergleich zum Entwicklungsplan 1.00 minimal verändert, deshalb orientiert sich die Neuausweisung des Baulands an den aktuellen Hochwasseranschlaglinien und das Planungsgebiet ist somit hochwasserfrei.

Die Hangwasserkarte im GIS Stmk. zeigt an den äußeren Grundgrenzen der ggstl. Grundstücke schmale gefährdete Bereiche. Es handelt sich hierbei jedoch um flächenhafte Abflüsse der Entwässerung des Geländes die zu keinen nennenswerten Gefährdungen bzw. Wasserstau am Planungsgebiet führen werden. Diese Situation wird sich durch die Bebauung ändern. Für eine geordnete Sammlung und Ableitung ist die Erstellung eines Oberflächenwasserentsorgungskonzeptes festgelegt.

#### Geländestabilität

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

#### Meliorationsgebiet

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze über Meliorationsflächen mit Saug- und Sammelleitungen.

#### 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 ein Optionsvertrag abgeschlossen, welcher auf etwaige Rechtsnachfolger zu überbinden ist.

#### Niederschlagswasser - Aufschließungserfordernis "OW"

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

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-, Retensionsraumversickerung, 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 (<a href="http://umwelt/steiermark.at">http://umwelt/steiermark.at</a>) 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. Es wird daher das Aufschließungserfordernis "OW" – Oberflächenwasserentsorgungskonzept festgelegt.

#### Beurteilung der Umwelterheblichkeit

#### Prüfschritt 1: Abschichtung

Es ist eine Abschichtung möglich, da die Fläche im ÖEK 1.00 der Marktgemeinde als Potential für Wohnen ausgewiesen ist.

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.:

1.19

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-	Pro	ognose für	
							jahr	10 (12) FWP-Hhgrö	10 (12) FWP-Hh	15 Jahre ÖEK
	1971	1981	1991	2001	2011	2015	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 <sup>2)</sup>	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.

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

699	193	WE
	446	WE

#### 1.2 Ersatzbedarf 4)

bei problematischen Standorten, etc.

0	WF

#### 1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

440	VVE
	15,5,7
The second secon	

	Δ	ınzahl	Bauplatzgröße	Wohnbauland	bedarf
Ein- und 2-Familienhäuser	80%	357	900 m²	32,11	ha
Mehrfamilienhäuser	20%	89	400 m <sup>2</sup>	3,57	ha

Summe	35,68	ha
x Faktor 3 <sup>5)</sup>	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	

DI Andrea Jeindl

Seite 11

Franz-Josef-Straße 12a, 8330 Feldbach

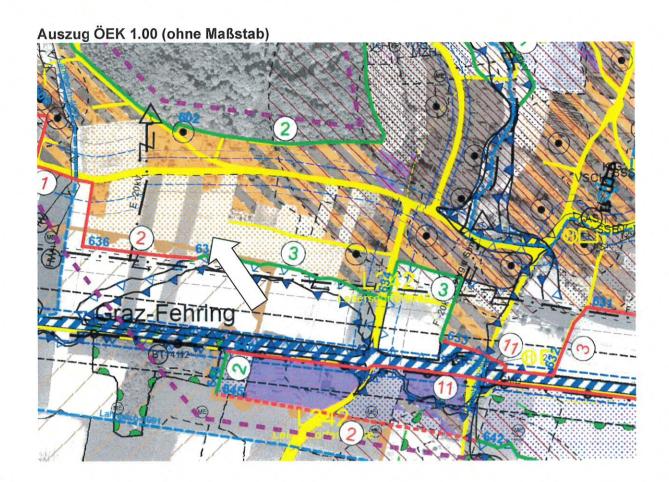
Änd. 1.14-LÖ-Prassl-Süd (WA)	
Änd. 1.15-RI-EH Kickenweiz (EH)	0,00
Änd. 1.16-LÖ-PV Lebitsch Wiederholung	0,00
Änd. 1.17-RI-Süd-Köflacher (WA)	0,04
Änd. 1.18-LÖ-Petz/Lebitsch/LAVAnda (WA)	0,31
Änd. 1.19-LÖ-Meier (WA)	0,29
Wohnbaulandreserve Stand Änderung	55,22
3. MOBILITÄTSFAKTOR Stand Änderung	0,52

#### Vereinfachtes Verfahren

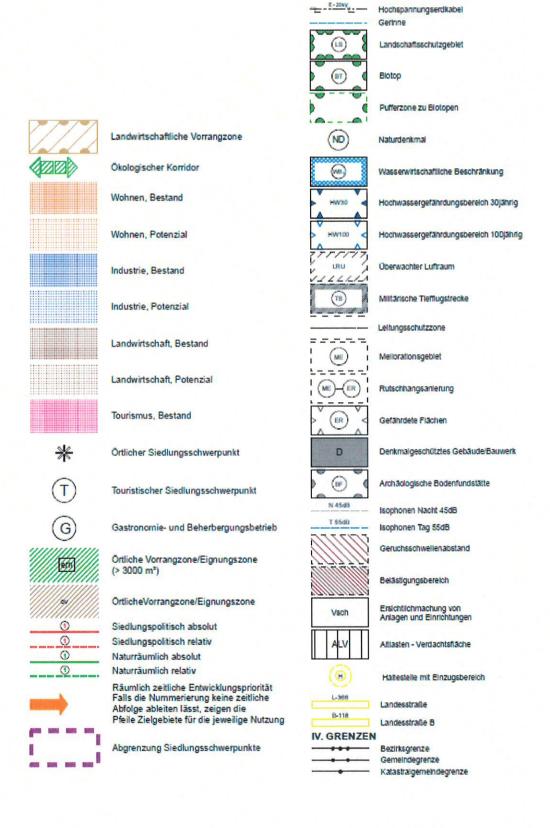
Die geplante Änderung kann gem. §39 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. im Rahmen eines Vereinfachten Änderungsverfahrens durchgeführt werden, da die Änderung im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt.

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
Auflagefrist von - bis	15.12. 2023 - 14.02. 2024
Gemeinderatsbeschluss	
Kundmachung von - bis	
Rechtskraft	
Verordnungsprüfung	

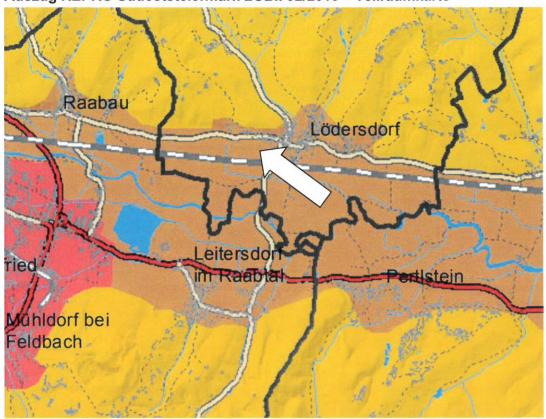


#### Legende ÖEK

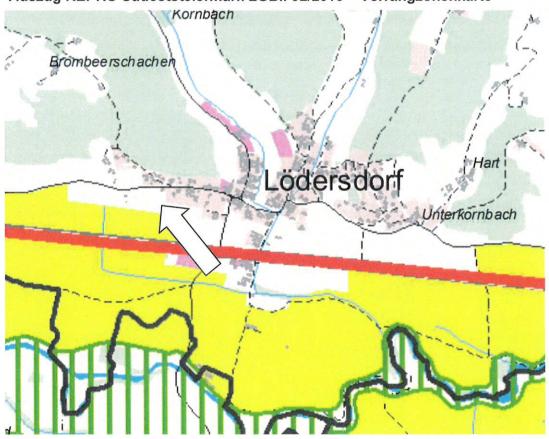


Hochspannungsfreileitung

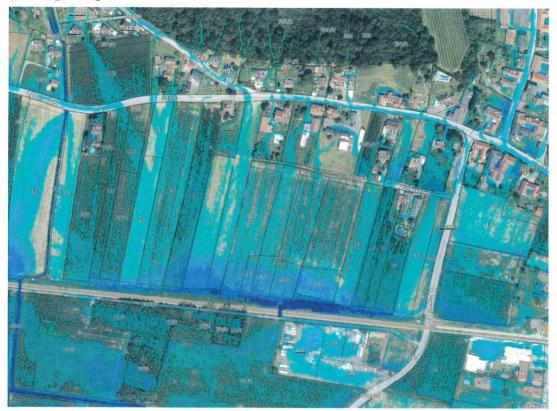
Auszug REPRO Südoststeiermark LGBI. 92/2016 - Teilraumkarte

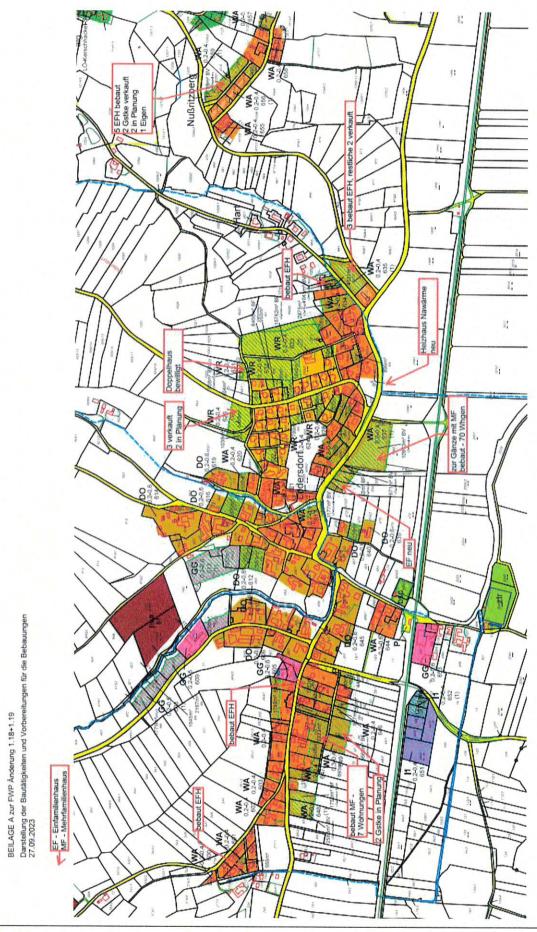


Auszug REPRO Südoststeiermark LGBI. 92/2016 – Vorrangzonenkarte



#### Auszug Hangwasserkarte GIS Stmk





DI Andrea Jeindl Franz-Josef-Straße 12a, 8330 Feldbach Feldbach, 06.11.2023

PLANVERFASSER





15.12.2023-14.02.2024

AUFLAGEBESCHLUSS - als Information des Genteinder ates sennote 22.11. 2023

AUFLAGEFRIST (§39, Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.)

KUNDMACHUNG

DATUM DES INKRAFTTRETENS DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

**VERORDNUNGSPRÜFUNG** 

# ÖRTLICHE RAUMPLANUNG RIEGERSBURG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ÄNDERUNG 1.19

Fam. Meier - Lödersdorf-West KG Lödersdorf

Verfahren gem. §39 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. LGBI. Nr. 73/2023

DATUM		GEZEICHNET	MAßSTAB	PLANNUMMER
06.11.2023	Unterlagen für Auflage	DI Andrea Jeindl	1/5.000	RI - FWP 1.19



Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin
DI Andrea Jeindl

8330 Feldbach, Franz-Josef-Str. 12a Tel. 03152/4372, Fax. 67033 E-Mail: jeindl@math-jeindl.at

#### A. BAULAND L104 Landesstraße L WA Allgemeine Wohngebiete Versorgungsanlage von überörtlicher Bedeutung $\sqrt{}$ GG Gewerbegebiete F - 20kV Hochspannungsfreileitung 11 Industrie- und Gewerbegebiete 1 E - 20kV Hochspannungserdkabel GHD Rohrleitung DO Dorfgebiete Öffentliche und private Gewässer Aufschliessungsgebiete -WA (1a) Allgemeine Wohngebiete Gerinne Aufschliessungsgebiete -**Biotop** I1 (1a) Industriegebiete 1 **AUFSCHLIEBUNGSERFORDERNISSE** Pufferzone zu Biotopen - Allgemeine Infrastruktur - Innere Erschließung IE LM - Lärmfreistellung Waldflächen OW - Oberflächenwasserentsorgungskonzept - Parzellierung - Verkehrstechische Erschließung HW30 Hochwassergefährdungsbereich 30jährig (NG) Sanierungsgebiete Hochwassergefährdungsbereich 100jährig SANIERUNGSERFORDERNISSE Leitungsschutzzone (NG) Naturgefahren: HW - Hochwasser HWK - Hangwasserkarte ME Meliorationsgebiet (IM) - Immissionen: LM - Lärm (SO) - Sonstiges: ER ME Rutschhangsanierung Im Falle mehrerer SG-Erfordernisse Baulandbereiche mit ER Gefährdete Flächen festgelegten Bebauungsfristen N 45dB Isophonen Nacht 45dB Verkehrsflächen für fließenden Verkehr N 50dB Isophonen Nacht 50dB T 55dB P Isophonen Tag 55dB Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr N 55dB Isophonen Nacht 55dB C. FREILAND Geruchsschwellenabstand LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung Sondernutzung im Freiland Belästigungsbereich für Sportzwecke spo bsp-Ballsport Tierhaltungsbetrieb Sondernutzung im Freiland für Energieerzeugungs- und Versorgungsanlage pva - Fotovoltaik Ersichtlichmachung von Vsch Anlagen und Einrichtungen Zeitlich folgende Sondernutzung im Freiland [eva] für Energieerzeugung Widmungen Grenze Geltungsbereich Eisenbahn

FWP 1.00 (Änd. 1.04 ist nicht dargestellt)

