



# KUNDMACHUNG

## über den Beschluss der Flächenwidmungsplanänderung VF. 0.07 „Gewerbegebiet Dietersdorf-Sindler“

Gemäß § 39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes ROG 2010 i.d.g.F. (i. V. m. § 92 der Stmk. Gemeindeordnung 1967, i.d.g.F.) hat der Gemeinderat der Gemeinde **Bad Loipersdorf** in seiner Sitzung vom 02.05.2022 die Flächenwidmungsplanänderung VF 0.07 „Gewerbegebiet Dietersdorf-Sindler, KG Dietersdorf, verfasst von der Stadt- und Raumplanungs GmbH (SRG). Fürstenfeld, GZ.: SRG-22ÖR002, beschlossen.

Die Verordnung über die Flächenwidmungsplanänderung VF 0.07 tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtswirksamkeit.

Innerhalb der Kundmachungsfrist (2 Wochen) in der Zeit von

**03.05. bis 19.05.2022**

kann in die Verordnung über die Flächenwidmungsplanänderung im Gemeindeamt während der Amtsstunden (Montag bis Freitag von 7.00 bis 15.00 Uhr) öffentlich Einsicht genommen werden.

Die Auflage der Verordnung zur öffentlichen Einsichtnahme ist deswegen kundzumachen, da die Verordnung des Flächenwidmungsplanes (Wortlaut und planliche Darstellung) aufgrund ihres Umfanges den Anschlag an der Amtstafel nicht zulässt.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die gegenständliche Verordnung auch nach der Kundmachungsfrist und dem Eintritt der Rechtskraft im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten wird.

Angeschlagen am: 03.05.2022

Abgenommen am: 19.05.2022

Loipersdorf, am 03.05.2022

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister



(Herbert Spirk)

**GEMEINDE  
BAD LOIPERSDORF**



**FWP-Änderungsverfahren VF 0.07**  
„Gewerbegebiet Dietersdorf-Sindler“

Plan, Wortlaut und  
Erläuterungsbericht

Beschluss

Verordnung der Gemeinde Bad Loipersdorf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes Verfahrensfall FWP-Änderung VF 0.07 „Gewerbegebiet Dietersdorf-Sindler“.

Gemeinde:

Bad Loipersdorf am .....

.....  
für den Gemeinderat der Bürgermeister  
Herbert Spirk

Der Planverfasser:

Fürstenfeld am .....

.....  
für die Stadt- und Raumplanungs GmbH  
DI Daniel Kampus

Die Aufsichtsbehörde:

Graz am .....

.....  
für die Steiermärkische Landesregierung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>WORTLAUT .....</b>	<b>4</b>
§1 Zeichnerische Darstellung .....	4
§2 Ersichtlichmachungen.....	4
§3 Festlegungen für den Planungsraum.....	5
§4 Inkrafttreten .....	6
<b>PLANDARSTELLUNG FWP .....</b>	<b>7</b>
<b>PLANDARSTELLUNG BEBAUUNGSPLANZONIERUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>ERLÄUTERUNGSBERICHT .....</b>	<b>10</b>
1. Ersichtlichmachungen.....	10
2. Bestehende Festlegungen der örtl.Raumordnung .....	10
3. Neufestlegungen im Flächenwidmungsplan .....	13
4. Nachweise für die Planänderung .....	14
<b>Beilagen.....</b>	<b>16</b>
A. Umwelterheblichkeit der Planung.....	17



## WORTLAUT

Verordnung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes Verfahrensfall Nr. 0.07 „Gewerbegebiet Dietersdorf-Sindler“ den der Gemeinderat der Gemeinde Bad Loipersdorf gemäß den Bestimmungen für vereinfachte Verfahren nach § 39 Abs. 1. Ziff. 3 StROG 2010 i.d.F. LGBl. 15/2022 am 02.05.2022 beschlossen hat, da die gegenständliche Widmungsänderung im Rahmen eines genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt und nur auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat.

### **§1 Zeichnerische Darstellung**

Die zeichnerische Darstellungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanzonierungsplanes beruhen auf dem Flächenwidmungsplan VF 4.0 samt den seit damals in Rechtskraft getretenen Änderungen. Die Darstellung des Flächenwidmungsplanes im Maßstab 1:2.500 sowie die Darstellung des Bebauungsplanzonierungsplanes im Maßstab 1: 2.500, GZ.: SRG - 22ÖR002, verfasst von der SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld, sind ein integrierter Bestandteil der Änderung des Flächenwidmungsplanes VF 0.07 „Gewerbegebiet Dietersdorf-Sindler“ und stellt gesondert den Geltungsbereich der Planänderung dar.

### **§2 Ersichtlichmachungen**

#### **(1) Ersichtlichmachung Landesstraße L207 und Landesstraße L444**

Bauführungen innerhalb des Schutzabstandes von Landesstraßen von 15 m (gem. Landesstraßenverwaltungsgesetz (LStVG 1964 idgF) bedürfen einer Zustimmung der Straßenverwaltung. Im Zuge von Individualverfahren ist die zuständige Baubezirksleitung beizuziehen bzw. ist eine Ausnahmegewilligung zu erwirken. Im Übrigen gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze der allgemeinen Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung.

### **§3 Festlegungen für den Planungsraum**

#### **(1) Flächenwidmungsplanänderung**

Die im Flächenwidmungsplan-Soll dargestellte Flächen im Gesamtflächenausmaß von ca. 3230 m<sup>2</sup> wird von den derzeitigen Widmungskategorien Bauland Gewerbegebiet 0,2–0,8 und Verkehrsfläche nunmehr einheitlich in künftig Bauland Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2–0,8 umgewidmet.

#### **(2) Sanierungsgebiet**

Die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan innerhalb der ausgewiesenen Lärmisophone „SGL1“ liegenden Baulandareale sind als Sanierungsgebiet Lärm festgelegt.

#### **(3) Aufschließungserfordernisse**

- a) Sicherstellung verkehrstechnischer Maßnahmen zur Anbindung bzw. Anpassung des Planungsgebietes an das Straßennetz in Abstimmung mit dem Landesstraßenverwalter. Erforderlichenfalls ist über Aufforderung des Landesstraßenverwalters ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen sowie eine Zustimmung für alle Bauten innerhalb des 15m Bauverbotsbereiches neben der Landesstraße einzuholen.
- b) Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung für Flächen die im Einzugsbereich der Landesstraßen liegen, wobei zu beachten ist, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraßen nicht in Anspruch genommen werden dürfen.

#### **(4) Bebauungsplanzonierung**

Die Sicherstellung einer geregelten Bebauung für die im rechtskräftigen Bebauungsplanzonierungsplan dargestellten Flächen „1“ mit dem Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes gilt weiterhin. Das Planungsgebiet wird nach Aufhebung der Verkehrsfläche nunmehr gemäß Bebauungsplanzonierungsplan SOLL-Darstellung zur Fläche „B15“ vereint.

#### **(5) Baulandmobilisierungsmaßnahmen**

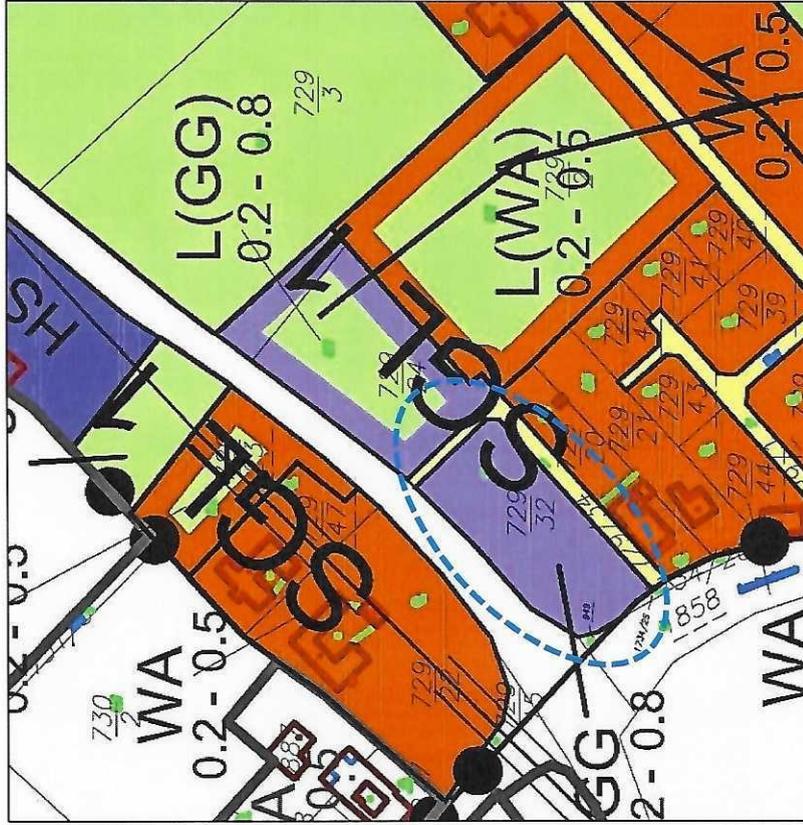
Hinsichtlich des öffentlichen Interesses an der Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbegebieten bleiben die bestehenden Bebauungsfristen aufrecht. Diese umfassen die gesamte als Bauland-Aufschließungsgebiet ausgewiesene Fläche.

#### **§4 Inkrafttreten**

Die Flächenwidmungsplan-Änderung VF. 0.07 „Gewerbegebiet Dietersdorf-Sindler“ tritt nach Einwandbehandlung und Beschlussfassung des Gemeinderates vom 02.05.2022 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

## PLANDARSTELLUNG FWP

**FWP-IST:** Planausschnitt M: 1:2500  
KG Dietersdorf; DKM-Stand Okt. 2005  
FWP-Revision 4.0 Loipersdorf



Planverfasser:

**FWP-SOLL:** Planausschnitt M: 1:2500  
KG Dietersdorf; DKM-Stand Okt. 2021  
FWP-Änderung VF 0.07., GG Dietersdorf-Sindler“



Für den Gemeinderat der Bürgermeister:

## PLANDARSTELLUNG BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

**BZP-IST:** Planausschnitt M: 1:2500  
KG Dietersdorf; DKM-Stand Okt 2005  
Bebauungsplanzonierung FWP 4.00



Planverfasser:

**BZP-SOLL:** Planausschnitt M: 1:2500  
KG Dietersdorf; DKM-Stand Okt. 2021  
Bebauungsplanzonierung FWP-Änderung VF 0.07



Für den Gemeinderat der Bürgermeister:

## PLANZEICHENLEGENDE

### FESTLEGUNGEN DER GEMEINDE

#### A. BAULAND

##### (1) Vollwertiges Bauland

**WR** Reines Wohngebiet

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**GG** Gewerbegebiet

##### (2) Aufschließungsgebiet beispielhafte Darstellung

**L(GG)** Aufschließungsgebiet  
GG Gewerbegebiet  
IfI Industriegebiet 1

##### (3) Bebauungsdichten

**0.2 - 0.8** mindest- und höchstzulässige  
Bebauungsdichte

#### B. VERKEHRSFLÄCHEN

**Öffentliche- und private  
Strassen und Wege**

**P** Flächen für den ruhenden  
Verkehr

#### C1. FREILAND

**Wald allgemein**

**L** Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
L-Tg Trenngrün

#### C2. FREILAND mit Sondernutzung

**SF-Frh** Friedhof

#### D. BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

**Bebauungspläne rechtskräftig**

**Bebauungspläne erforderlich**

#### ERSICHTLICHMACHUNGEN

**ME** Meliorationsgebiet

**L-401** Landesstraße



## 2.1. Örtliches Entwicklungskonzept

Die gegenständliche Widmungsänderung ist vom geltenden örtlichen Entwicklungskonzept ÖEK 4.00 der Gemeinde Loipersdorf abgedeckt. Im ÖEK-Wortlaut sind Zielsetzungen zur Weiterentwicklung der Gewerbefunktionen entlang der Landesstraße L 207 sowie Maßnahmen zur Grundstücksverfügbarkeit und Erschließung verankert. Gemäß den Zielsetzungen des geltenden ÖEK soll die bestehende Gewerbefunktion für künftige Ansiedlungen gesichert und planmäßig weiterentwickelt werden.

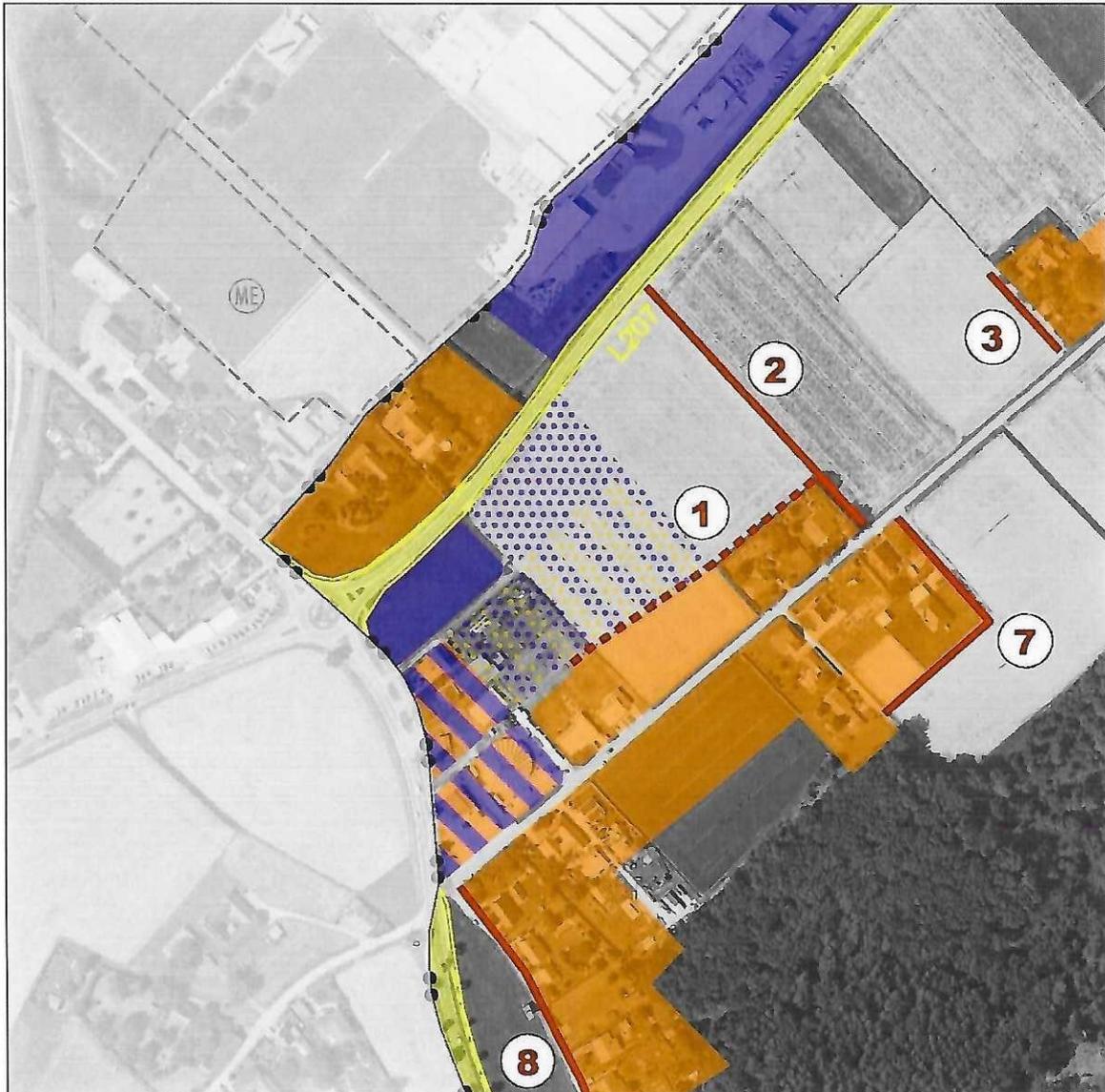


Abb.: Entwicklungsplan Stand ÖEK 4.0 Loipersdorf, Darstellung lt. derzeit geltender PZVO

## 2.2. Flächenwidmungsplan

Gemäß dem derzeit geltenden Flächenwidmung wird das ausgewiesene Gewerbegebiet durch eine gewidmete Verkehrsfläche geteilt. Die ausgewiesene Verkehrsfläche sollte offensichtlich zur Erschließung des Gewerbegebietes dienen und auch eine Anbindung an die Landesstraße L207 ermöglichen. In der Natur fehlt derzeit eine Anbindung des Gewerbegebietes an die L207 Fehringerstraße. Die bestehende Zufahrt von der L444 stellt derzeit eine Erschließung für das südöstlich angrenzende Wohngebäude dar.

## 2.3. Bebauungsplanzonierungsplan

Für die in der KG Dietersdorf entlang der Landesstraße L207 ausgewiesenen Gewerbegebiete gilt das Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes.

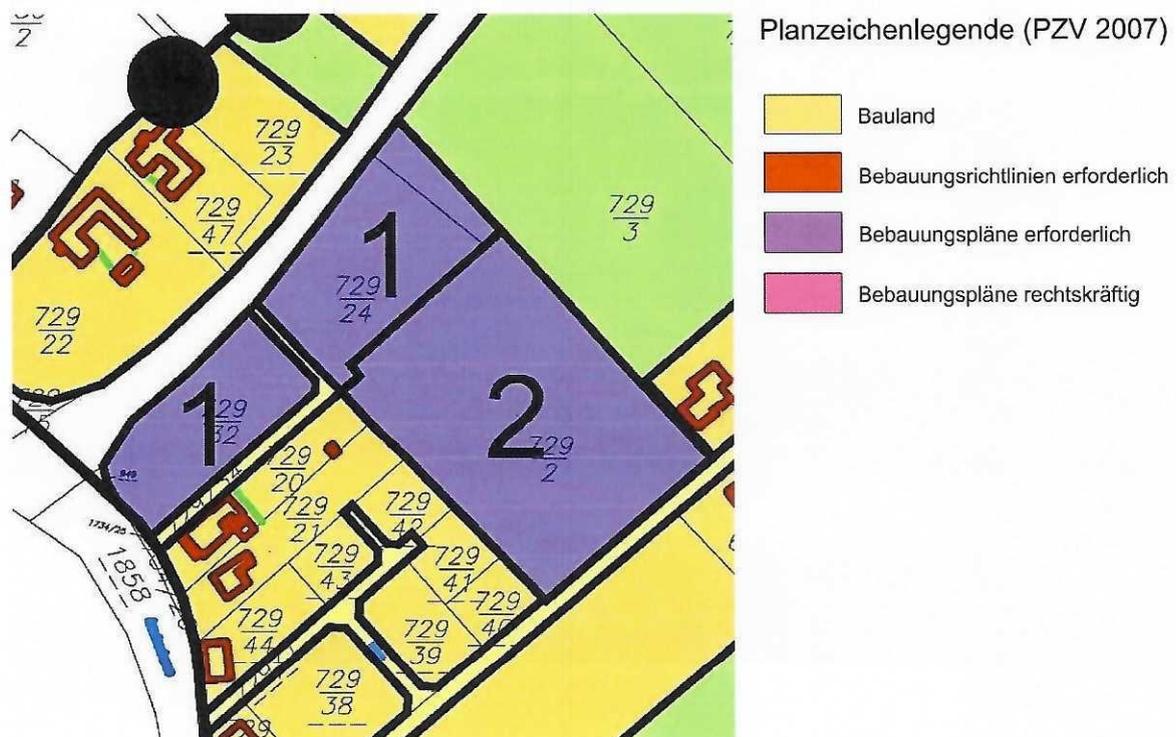


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplanzonierung: FWP 4.0 Loipersdorf

### **3. Neufestlegungen im Flächenwidmungsplan**

#### **3.1. Widmungsänderung**

Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes Nr. 729/32, KG 62208 Dietersdorf, wird nun in die Fläche für Bauland Gewerbegebiet integriert. Gleichzeitig erfolgt für die Grundstücksfläche im Ausmaß von ca. 3230 m<sup>2</sup> eine Festlegung als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der verkehrstechnischen Erschließung für das gesamte Planungsgebiet. Der Bebauungsdichterahmen von 0,2–0,8 bleibt unverändert.

#### **3.2. Baulandeignung**

Die gegenständlichen Flächen sind entsprechend den Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan prinzipiell als Bauland geeignet, da diese weder auf Grund von natürlichen Voraussetzungen oder auf Grund von Immissionen noch aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind.

##### **Sanierungsgebiet**

Für die unmittelbar an der Landesstraße liegenden Grundstücksteile werden die Planungsrichtwerte für die gegenständliche Baulandkategorie für Gewerbegebiete von 65dB/55dB (Tag/Nacht) teilweise überschritten, sodass diese Flächen als Sanierungsgebiet Lärm festgelegt sind. Sofern verkehrsträgerseitig kein aktiver Lärmschutz zur Lärmfreistellung des Baugebietes möglich sein sollten, sind passive Lärmschutzmaßnahmen bzw. der Nachweis eines gebäudeseitigen Lärmschutzes im Zuge des baurechtlichen bzw. gewerberechtlichen Bewilligungsverfahrens vorzuschreiben.

##### **Aufschließungsgebiet**

Eine dem Stand der Technik erforderliche Aufschließung von der Landesstraße ist erforderlich und umfasst verkehrstechnische Aufschließungserfordernisse. Im Wortlaut ist zudem festgehalten, dass innerhalb des 15m Bauverbotsbereiches neben der Landesstraße alle Bauten der Zustimmung der Landesstraßenverwaltung bedürfen.

### **3.3. Bebauungsplanzonierung**

Für die in der Bebauungsplanzonierung festgelegten Baugebiete liegt grundsätzlich ein erhöhtes öffentliches Interesse zur Durchführung einer qualitätsvollen Planung vor. Die Herstellung von Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sowie öffentliche siedlungspolitische und wirtschaftliche Interessen sind im Rahmen der festgelegten Zonierungsinstrumente zu berücksichtigen.

Im Zuge der Bebauungsplanung ist mit der Baugrenzlinie so weit von den Landesstraßen abzurücken, dass Ausbau- und Adaptierungsmaßnahmen an den Straßen (z. B. Geh- und Radwege, Busbuchten, Abbiegestreifen etc.) problemlos möglich sind. Auf den Freihaltebereich von 15 Meter laut Landesstraßenverwaltungsgesetz ist zu achten.

## **4. Nachweise für die Planänderung**

### **4.1. Geänderte Planungsvoraussetzungen**

Im Zusammenhang mit derzeit geplanten Bauvorhaben liegt ein straßenrechtliches Projekt auf, welches für die L207 neue verkehrstechnische Maßnahmen vorsieht. Im Bereich des gegenständlichen Gewerbegebietes soll nun eine zentrale Anbindung geschaffen werden. Um ausreichende Platzverhältnisse zur die zukünftige Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes sicherstellen zu können, wird im Flächenwidmungsplan ein entsprechendes Aufschließungserfordernis festgelegt. Die Abstimmung des Projektes erfolgt mit dem für das generelle Straßenprojekt befassten Verkehrsplaner im Zuge der Bebauungsplanung.



Abb.: Verkehrskonzept L207 Fehringstraße, Vorabzug März 2022, Rust – Zinzhauer & Partner ZT-GmbH

## **4.2. Baulandmobilisierung**

Generell wird an Flächen für Betriebsansiedelungen ein erhöhtes öffentliches Interesse seitens der Gemeinde bekundet. Die Baulandmobilisierung wird durch die gängige Praxis in der örtlichen Raumordnung sichergestellt. Die verbindlichen Bebauungsfristen für das ausgewiesene Gewerbegebiet wurden im Zuge der Revision 4.0 festgelegt und gelten ab Rechtskraft der Erfüllung öffentlicher Anschließungserfordernisse (z.B. Bebauungsplan) mit dem neuen Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde Bad Loipersdorf.

## **4.3. Umwelterheblichkeit der Planung**

Festgestellt werden kann, dass zumindest ein Ausschlusskriterium nach dem „Planungsleitfaden zur strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumplanung“ gemäß nachstehender Begründung (Beilage A) vorliegt.

## **Beilagen**

## A. Umwelterheblichkeit der Planung

Festgestellt wird, dass die gegenständlichen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zumindest ein Ausschlusskriterium nach dem „Planungsleitfaden zur strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumplanung“ erfüllt. Bei Zutreffen eines Ausschlusskriteriums ist weder eine Umwelterheblichkeitsprüfung noch eine Umweltprüfung durchzuführen.

Ausschlusskriterium	Trifft zu: Ja / Nein	Begründung
<p><b>1</b></p> <p>Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete – kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen etc. und</p> <hr/> <p>Es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen</p>	<b>Nein</b>	<p>Das von der Widmungsänderung betroffene Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3230 m<sup>2</sup> und daher die Nutzung eines Gebietes von mehr als 3.000 m<sup>2</sup>.</p> <hr/> <p>Die Änderung umfasst die Umwidmung einer Verkehrsfläche in Aufschließungsgebiet für Bauland Gewerbegebiet sowie die Rückstufung des dortigen Baulandes in Aufschließungsgebiet.</p> <p>In diesem Sinne handelt es sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen.</p>
<p><b>2</b></p> <p>Die Eigenart und der Charakter des Gebietes werden nicht verändert</p>	<b>Ja</b>	<p>Die Planänderung liegt gemäß den Zielsetzungen des rechtsgültigen ÖEK innerhalb eines Funktionsbereichs für die industriell-gewerbliche Entwicklung an der hochrangigen Infrastruktur der L207.</p> <p>Der räumliche Bezug orientiert sich an den Struktur- und Nutzungsverhältnissen der gegenständlichen Flächen sowie der direkt daran angrenzenden raum- und landschaftsdominierenden Struktur- und Nutzungsverhältnisse.</p>
<p><b>3</b></p> <p>Planungen mit denen offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind</p>	<b>Ja</b>	<p>Die Planänderung des dortigen Baulandes führt zu keiner erheblichen Änderung der bestehenden Emissionssituation.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind über Vorgaben in einem Bebauungsplan auszuschließen.</p>