

Gemeinde Bad Loipersdorf



Örtliches Entwicklungskonzept 1.00

Flächenwidmungsplan 1.00

Abänderungen des Entwurfes vom 28.06.2022

ANHÖRUNG

zwischenzeitlicher Änderungen
aufgrund von Einwendungen

INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT, PLANDARSTELLUNG und ERLÄUTERUNGEN.....	3
1. FWP-Änderung: Gewerbegebiet Dietersdorf	4
2. ÖEK-Änderung: Dietersdorf - Rennmühlstraße	8
3. ÖEK und FWP- Änderung: Edelsbach – Brünner	11
4. FWP-Änderung: Siedlung am Winzerweg	16
5. ÖEK und FWP-Änderung: Steinbach – Hackl.....	19
6. ÖEK und FWP-Änderung: Tischlerei Edelman	24
7. FWP-Änderung: Steinackerweg - Eckler	29
8. FWP-Änderung: Oberberg - Riegler	32
9. FWP-Änderung: Zufahrt Kern	35
10. ÖEK-Änderung: Ferien- und Erholungsgebiet Großsteinbergen	39
11. ÖEK-Änderung: Erholungsgebiet Thermenstraße	43
12. ÖEK-Änderung: Kleinsteinbergen.....	46
13. ÖEK-Änderung: Stein – Fuchs-Schinagl.....	49
14. ÖEK-Änderung: Stein - Steißl.....	52
15. ÖEK-Änderung: Entwicklungsgrenzen zum Wald.....	55
16. FWP-Änderung: Thermenheuriger Kropf	64



WORTLAUT, PLANDARSTELLUNG und ERLÄUTERUNGEN

Anhörung zwischenzeitlicher Abänderungen des Entwurfes über das örtliche Entwicklungskonzept ÖEK 1.00 und den Flächenwidmungsplanes FWP 1.00 der Gemeinde Bad Loipersdorf

Die am 28.06.2022 vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Loipersdorf beschlossenen
Entwürfe über das örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 und den Flächenwidmungsplan
1.00 sollen im Sinne des § 24 (7) und § 38 (7) StROG 2010 idgF. in den nachfolgenden
Punkten abgeändert werden.

Für die Gemeinde

Bad Loipersdorf am

.....
der Bürgermeister
Herbert Spirk

Für die SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH

Fürstenfeld am

.....
Dipl.-Ing. Daniel Kampus

Die Aufsichtsbehörde

Graz am

.....
für die Steiermärkische Landesregierung

1. FWP-Änderung: Gewerbegebiet Dietersdorf

1.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 2

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): Das Trenngrün wurde deshalb festgelegt, damit auf der Ebene des FWPs kein Industriegebiet mit einem Wohngebiet zusammenstößt – was die bisherige Teilraumabstimmung gewährleistet hat. Grundsätzlich besteht gegen die Änderung kein Einwand, jedoch wird mitgeteilt, dass auf der Ebene des FWPs zukünftig nur eine Gewerbegebietsfestlegung möglich ist, welche (in Anhängigkeit zum benachbarten Wohngebiet) sehr reduzierte Emissionsmöglichkeit hätte.

Abteilung 14 (Referat Bautechnik und Gestaltung): Der gegenständliche Bereich war sinnvollerweise als Pufferzone zwischen industriell-gewerblichen und Wohnnutzungen festgelegt. Die Änderung wird damit argumentiert, dass keine rechtliche Grundlage für ein Trenngrün bestehe. Dass der sinnvolle Puffer zwischen den Nutzungen nun aber als I/G-Potential festgelegt wird, ist fachlich nicht nachvollziehbar.

FWP 1.0 Änderungspunkt 66

Grundbücherliche Eigentümer Gst.Nr. 729/16, KG Dietersdorf: (...) Bezugnehmend auf die o.a. FWP-Revision möchte ich eine Baulandwidmung (Erweiterung Industriegebiet I/1 0,2 – 0,8) des Grundstücke 729/16, EZ 513 der KG 62208 Dietersdorf, beantragen.

1.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Festlegung im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 1.00

Im Flächenwidmungsplan wird die noch im Freiland verbliebene Restfläche von Grst.Nr. 729/16, KG Dietersdorf, im Ausmaß von ca. 1.500 m², von derzeit Freiland in künftig Aufschließungsgebiet-Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 umgewidmet. Als Bedingung für die Aufschließung wird der Nachweis einer Zufahrt über den Bestand sowie die Lärmfreistellung festgelegt.

Erläuterungen

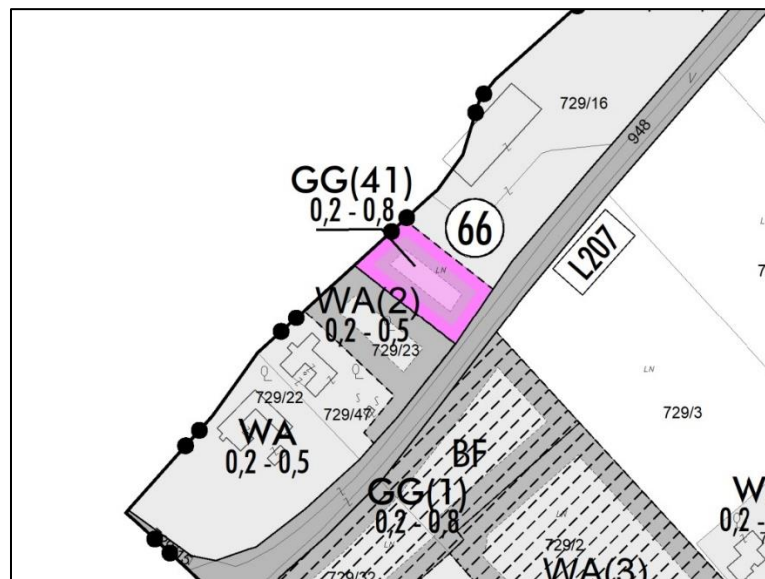
Vom Grundeigentümer der Liegenschaften Jahnstraße 30 und 15 in Fürstenfeld wurde eine Erweiterung der Baulandwidmung Industriegebiet für das Grundstückes 729/16, KG Dietersdorf, beantragt. Aus raumordnerischer Sicht kann dazu festgehalten werden, dass im ggst. Bereich ein Trenngrünstreifen festgelegt ist. Der als Freiland-Trenngrün gewidmete Streifen soll einen räumlichen Abstand zwischen dem Industriegebiet und dem Wohngebiet gewährleisten. Aus diesem Grund ist eine Weiterführung des Industriegebietes nicht möglich, sondern hat eine Nutzungsabstufung zu erfolgen. Auf Ebene des Flächenwidmungsplanes ist daher künftig nur die Festlegung eines Gewerbegebietes denkbar, welches (in Abhängigkeit zum benachbarten Wohngebiet) entsprechend reduzierte Emissionsmöglichkeiten hat.

Die Bedingungen für die Festlegung als Aufschließungsgebiet umfassen sowohl eine verkehrstechnische Aufschließung über den Bestand als auch eine Lärmfreistellung für die von der Landesstraße durch Lärm betroffenen Bereiche.

Tabellarische Darstellungen

Bauland Aufschließungsgebiete									
FWP	Bezeichnung	Aufschließungserfordernisse							BZP Bebauungsplan
		1) versorg.techn.Erschließung	2) Verkehrsanbindung	3) Parzellierung	4) Lärmfreistellung	5) Geruchsfreistellung	6) Hochwasserefreistellung	7) bodenmechan.Festigkeit	
Ortsteil Dietersdorf									
GG(41)	Dietersdorf – Nidec		X		X				

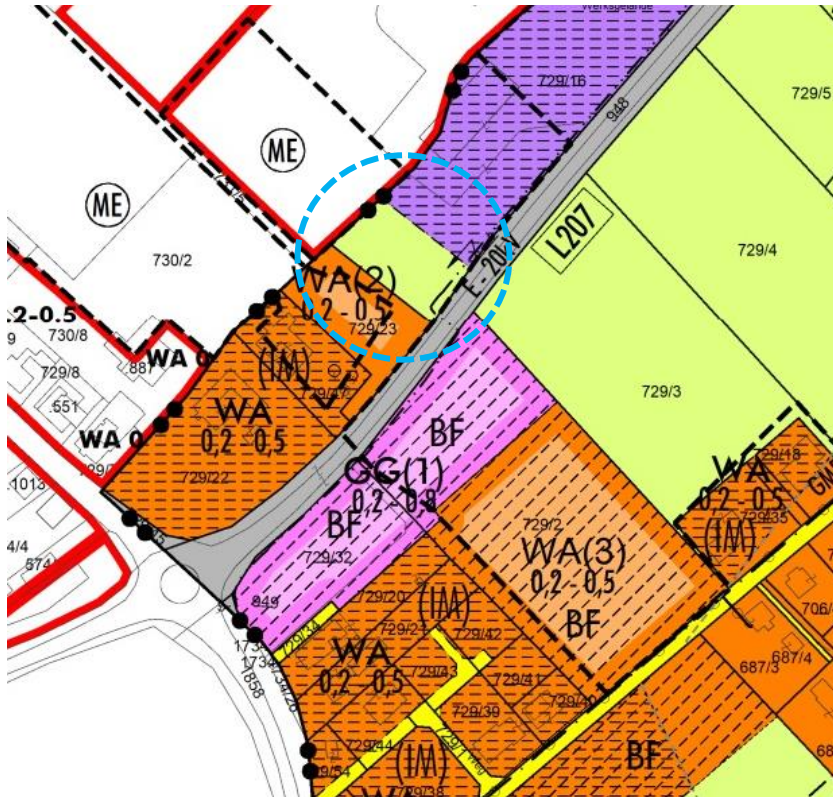
Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Lage	Antrag
	IST	SOLL			
66	Freiland	Bauland Gewerbegebiet GG 0,2-0,8	<p>Umwidmung von Freiland-Trenngrün in Bauland-Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet, Bebauungsdichte 0,2-0,8</p> <p>Mit der Ausweisung wird die Baulücke geschlossen und gleichzeitig eine Nutzungsabstufen von Industriegebiet über Gewerbegebiet bis zum Wohngebiet festgelegt. Das Gewerbegebiet hat (in Abhängigkeit zum benachbarten Wohngebiet) entsprechend reduzierte Emissionsmöglichkeiten.</p>	<p>Industrie- und Gewerbepark Jahnstraße</p> <p>Teilfläche von Gst.Nr. 729/16, KG Loipersdorf</p>	Eigentümer



Differenzplan FWP

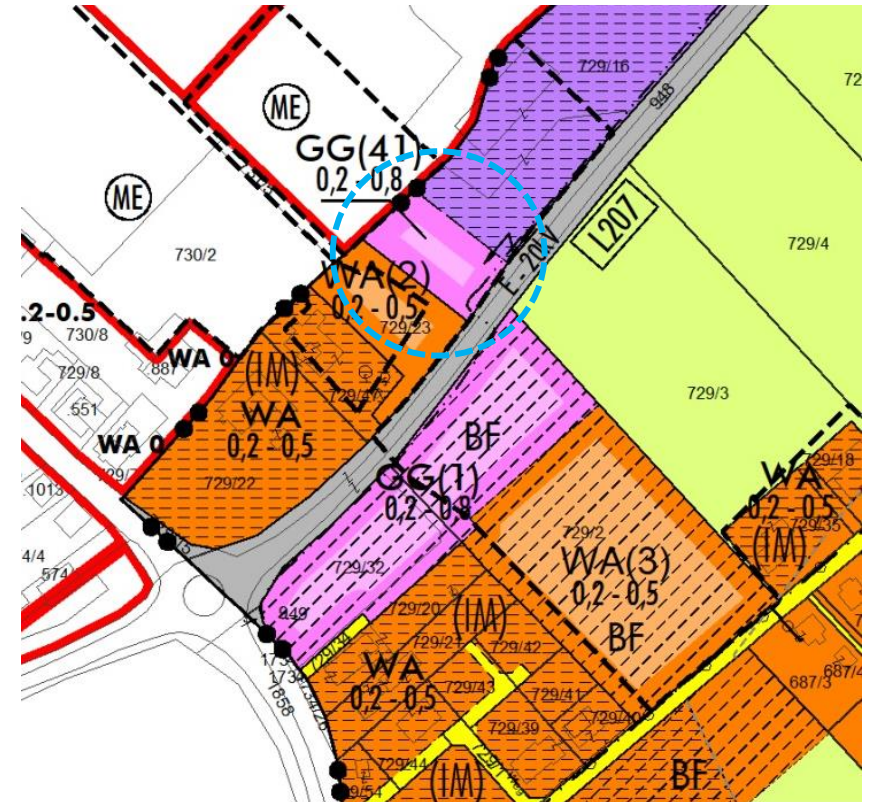
Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



Freiland-Trenngrün

FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Aufschließungsgebiet-Gewerbegebiet; Flächenausmaß ca. 1.500m²

2. ÖEK-Änderung: Dietersdorf - Rennmühlstraße

2.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 6

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): Im Zuge der ÖEK-Änderung VF 0.01 und der FWP-Änderung VF 0.06 (Rennmühlstraße) erfolgte zur Änderung der absoluten Entwicklungsgrenzen in eine relative Einwand, da aus ha. Sicht dem sogenannten „Roten Faden der Planung“ widersprochen wurde. Bemängelt wurde u.a., dass sich im ggst. Nahbereich noch unkonsumiertes Potenzial für Wohnen befindet und wurde auf den Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Flächenverbrauchs verwiesen. Diesbezüglich hat sich im Zuge der Revision wenig geändert: Die Änderungen werden begründet mit „Einräumen einer Wohnfunktion [...] entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen“ die an die „Aufhebung des Freihaltekorridors für eine Umfahrungsvariante geknüpft“ sei. Diese Umfahrungsvariante ist jedoch an gleicher Stelle wie in der vorigen Planungsperiode festgelegt. Aus diesem Grund ist ein Überschreiten der Entwicklungsgrenzen grundsätzlich nicht argumentiert und ist ein Abweichen des „Roten Fadens der Planung“ nicht nachvollziehbar dargelegt.

Abteilung 16 (Verkehr und Landeshochbau): Im Differenzplan ist eine Landesstraßenentrassierung mit der Anmerkung „Aufhebung Umfahrungsvariante! dargestellt. Auch im Wortlaut zum ÖEK 1.00 ist die Auflassung der Umfahrungsstraße angeführt. Aus Sicht der Landesstraßenverwaltung gibt es derzeit und auch mittelfristig keinen Bedarf an einer Umfahrung. Deshalb wird der Auflassung zugestimmt.

2.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Entwicklungsgrenzen: Festlegung einer absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze Nr. 1 (= Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten oder des Bezug nehmenden Areals)

Erläuterungen

Funktionsfestlegung: Im Anschluss an den regionalen Siedlungsschwerpunkt Fürstenfeld ist im Bereich des Kreuzungsbereiches der Landesstraßen ein Funktionsmix aus Industrie- und Gewerbe- sowie Wohnfunktionen entstanden. Die Entwicklung eines örtlichen Siedlungsschwerpunktes mit entsprechendem Funktionsmix soll weiter forciert werden. Dies ist auch aufgrund der Aufhebung des

Freihaltekorridors einer nicht mehr erforderlichen Umfahrungsvariante möglich. Um jedoch eventuelle Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird die Wohnfunktion des Siedlungsschwerpunktes auf den Bestand und auf potenzielle Baulandarrondierungen beschränkt.

Entwicklungsgrenzen: Eine Überschreitung der Entwicklungsgrenze soll nur für den nordöstlich vom Siedlungsschwerpunkt abgerückten Siedlungsansatz in Form einer Baulandarrondierung ermöglicht werden. Für die Wohnfunktion im Bereich des Siedlungsschwerpunktes wird im Sinne des „Roten Fadens der Planung“ eine absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze beibehalten. Die festgelegten Entwicklungsgrenzen stellen die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Funktionsfestlegung fest.

Tabellarische Darstellungen

Differenzplan		Umweltrelevanz der Planung
Nr.	Fläche	Begründung
6	Erweiterung Rennmühlstraße Aufhebung Umfahrungs- variante	<p>Einräumen einer Erweiterungsmöglichkeit für Wohnfunktion entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen.</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeit für Wohnfunktionen wird beschränkt, um die weitere gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Umfahrungsvariante wird nun endgültig verworfen. Aufhebung dieses Freihaltekorridors.</p>



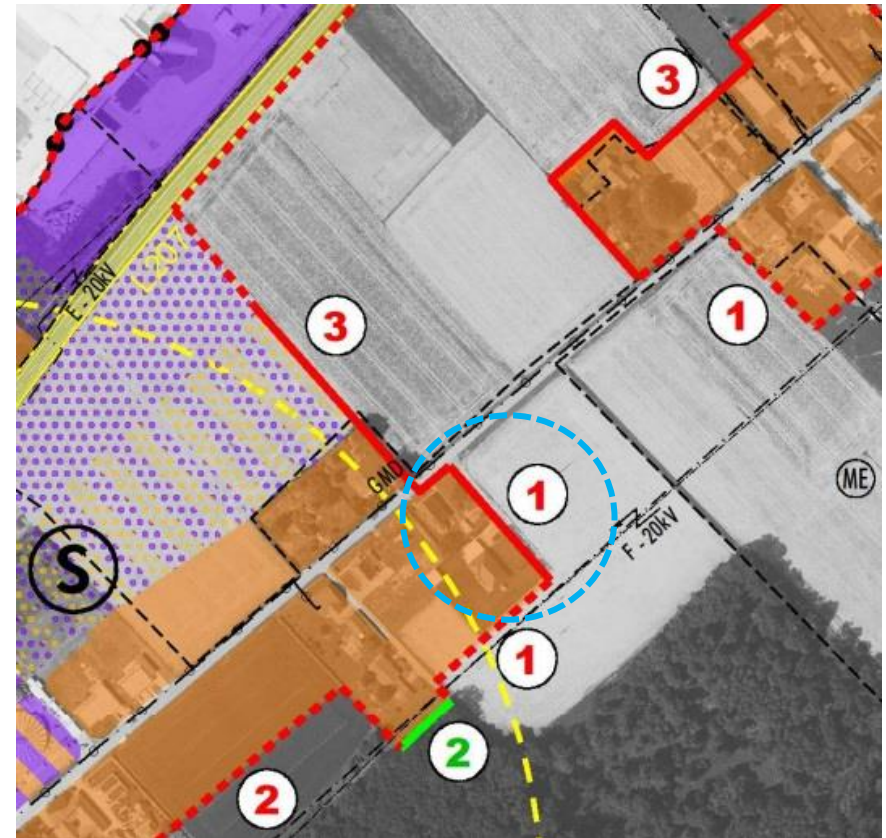
Differenzplan OEK

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze

3. ÖEK und FWP- Änderung: Edelsbach – Brüner

3.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 25

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): *Einwand besteht zur Erweiterung und zur Festlegung von relativen Entwicklungsgrenzen, da die vorherrschende einzeilige Bebauung dadurch punktuell in eine zweite (und mögl. dritte) Reihe springt und weil der im Süden verlaufende Grünzug konterkariert wird.*

Abteilung 16 (Verkehr und Landeshochbau): *Bedingung: die Anbindung hat über den Bestand zu erfolgen. (...)*

FWP 1.0 Änderungspunkt 26

Grundbücherliche Eigentümer Nr. 2328, KG Loipersdorf: (...) *es ergibt sich, dass wir einen zweiten Bauplatz für unseren zweiten Enkelsohn benötigen würden.*

3.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Funktionsfestlegung: Erweiterung der Wohnfunktion entsprechend der vorhanden zeilenförmigen Siedlungsstruktur sowie in Abstimmung mit den naturräumlichen Gegebenheiten.

Entwicklungsgrenzen: Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen Nr. 4: Der im Norden verlaufene Gehölzstreifen bzw. Baumhecke ist zu erhalten (ökologische Funktionen und Funktion der Hangsicherung). Der im Süden verlaufende Grünzug ist freizuhalten (kleinklimatische Funktion, Abstand zum frei fließenden Gewässer). Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze Nr. 4: Eine weitere Entwicklung in den offenen Landschaftsraum in Richtung Westen ist zu vermeiden.

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 1.00

Umwidmung: Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 2328, KG Loipersdorf, wird im Ausmaß von zwei Bauplätzen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.382 m² von derzeit Freiland in künftig Aufschließungsgebiet allgemeines Wohngebiete und einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 03 umgewidmet.

Baulandmobilisierung: Für die als Bauland-Aufschließungsgebiet neu ausgewiesene Flächen gelten Baulandmobilisierungsmaßnahmen in Form von privatwirtschaftlichen

Vereinbarungen mit der Verpflichtung der Konsumierung (Bebauung) innerhalb einer angemessenen Frist. Dies ist in Form eines Optionsvertrages zwischen Gemeinde und Grundeigentümer nachzuweisen.

Erläuterungen

Örtliches Entwicklungskonzept und Entwicklungsplan: Die Erweiterung der Wohnfunktion erfolgt im Anschluss an die bestehende einzeilige Siedlungsstruktur. Die absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenzen werden einerseits aufgrund der Erhaltung des im Norden bestehenden Gehölzstreifens und andererseits aufgrund des im Süden verlaufenden Grünzuges festgelegt. Die absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze begrenzt eine weitere Entwicklung in westliche Richtung in den offenen Landschaftsraum hinein.

Flächenwidmungsplan: Baulanderweiterung von Wohnbauland im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Als Aufschließungserfordernis wird einerseits die Vorbedingung einer gemeinsamen verkehrstechnische Erschließung über den bestehenden Gemeindeweg und andererseits der Nachweise entsprechend aktiver oder passiver Schutzmaßnahmen für die vom Lärm der Landesstraße betroffenen Grundflächen festgelegt.

Tabellarische Darstellungen

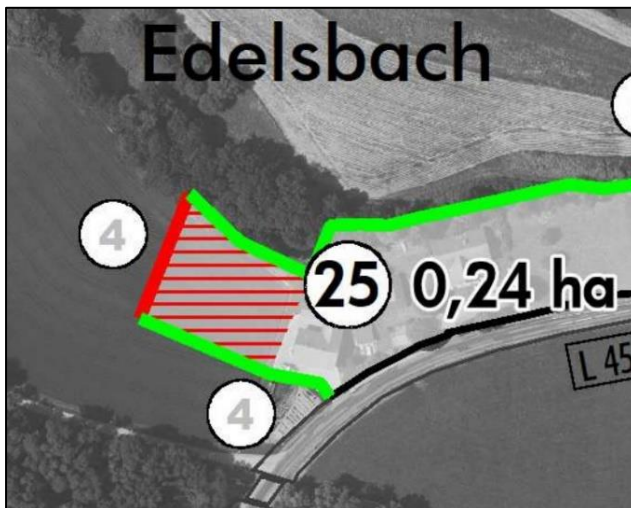
Bauland Aufschließungsgebiete										
FWP	Bezeichnung	Aufschließungserfordernisse								BZP Bebauungsplan
		1) versorg.techn.Erschließung	2) Verkehrsanbindung	3) Parzellierung	4) Lärmfreistellung	5) Geruchsfreistellung	6) Hochwassfreistellung	7) bodenmechan.Festigkeit	8) Oberfl.wasserentsorgung	
Ortsteil Dietersdorf										
WA(42)	Brünner - Edelsbach		X		X					

Neu festgelegte privatrechtliche Vereinbarungen (Baulandverträge, Kaufverträge)

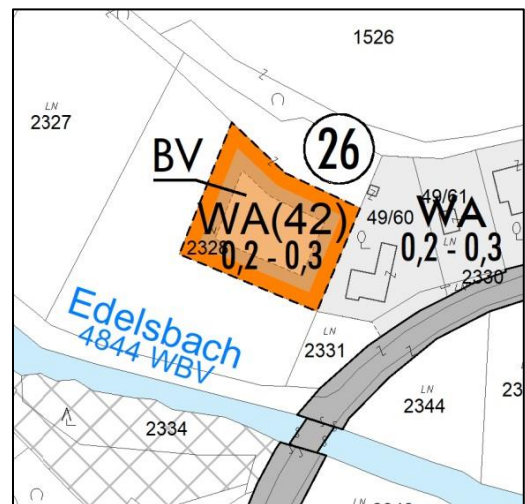
Gst.Nr.	FWP	BBP	Fristenlauf mit Beginn ...	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Loipersdorf					
2328	WA	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Brünner-Edelsbach

Differenzplan

Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Lage	Antrag
	IST	SOLL			
26	Freiland	Bauland WA 0,2-0,3	Baulanderweiterung von Wohnbauland im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Siedlungsentwicklung entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten und der vorhandenen zeilenförmigen Siedlungsstruktur.	Brünner, Edelsbach, Teilfläche von Gst.Nr. 2328, KG Loipersdorf	Eigentümer



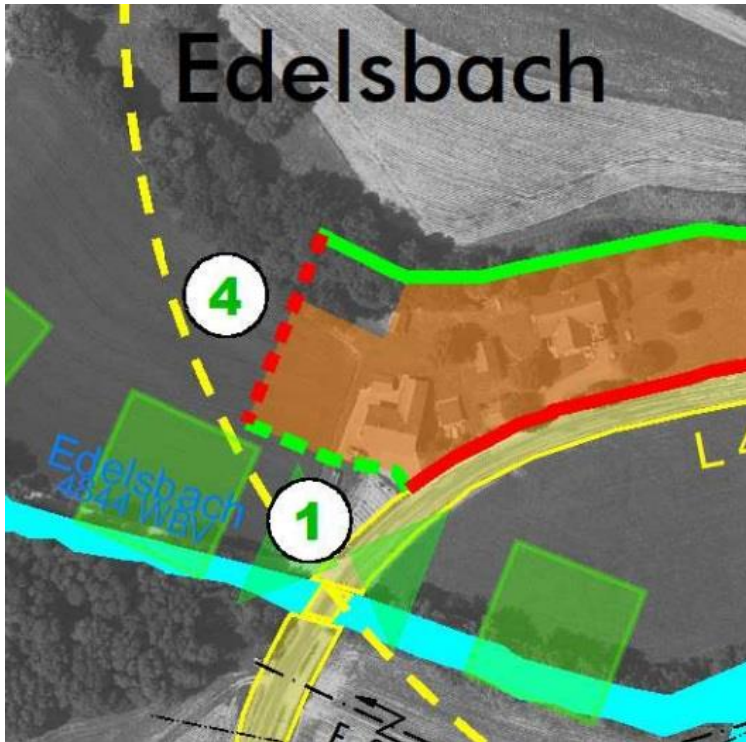
Differenzplan OEK



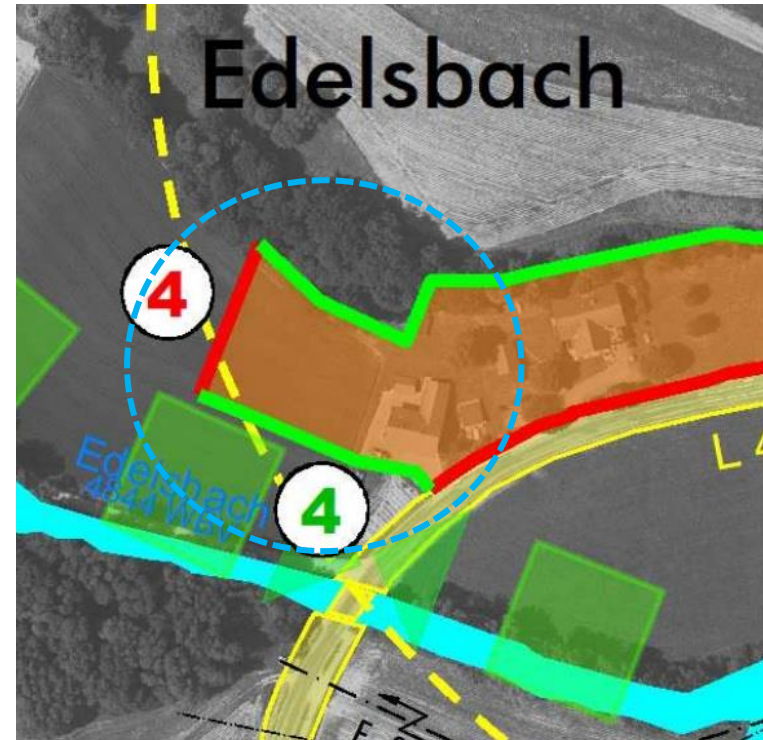
Differenzplan FWP

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



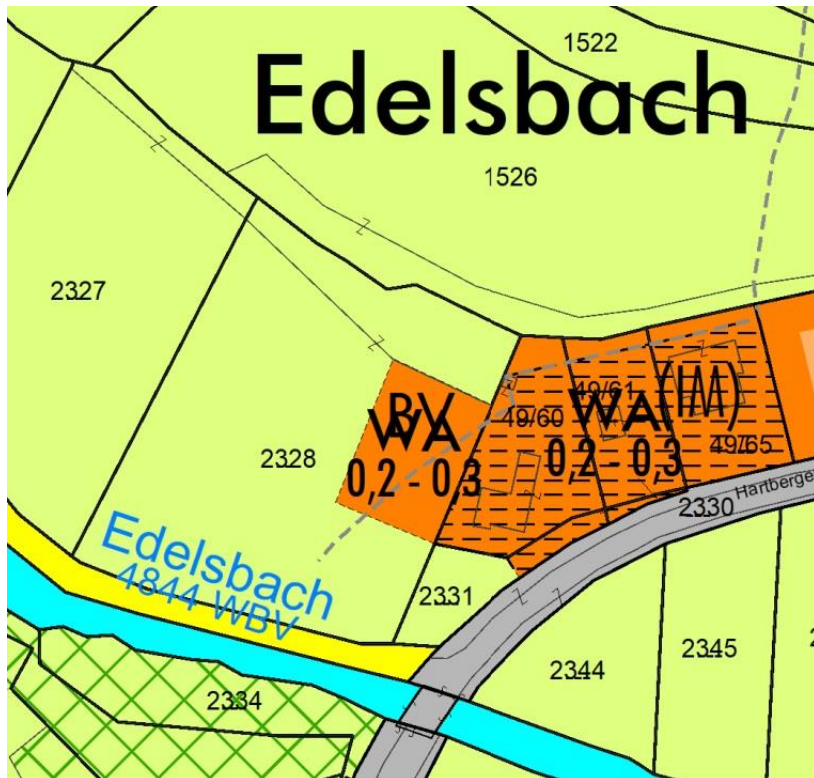
ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



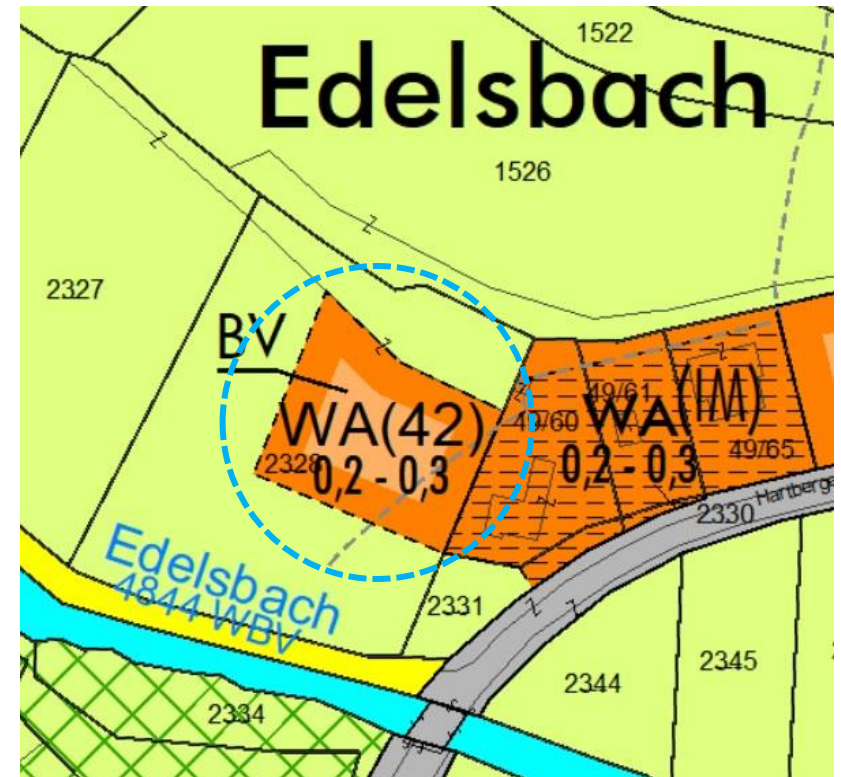
Erweiterung der Entwicklungspotenziale für Wohnen

Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Aufschließungsgebiet allgemeines Wohngebiet ca. 2.382 m²

4. FWP-Änderung: Siedlung am Winzerweg

4.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 36 und FWP 1.0 Änderungspunkt 37

Grundbücherliche Eigentümer Gst.Nr. 167/4 KG Loipersdorf: (...) *Ich erhebe hiermit Einwand gegen diese Teilrückführung in Freiland. Das Grundstück wurde erst 2013 zur Gänze als vollflächig gewidmetes Bauland erworben – zu ortsüblichen Baulandpreisen. Eine Rückwidmung – wenn auch nur teilweise – greift massiv in meine Eigentums- bzw. Wertverhältnisse ein. Es soll zukünftig gemäß dem jetzigen FWP die Möglichkeit bestehen Wohnraum für die Nachfolgeneration zu schaffen in folgender Art und Weise: Zur Landstraße hin weist das Grundstück eine massive Böschung aus. Eine sinnvolle Bebauung hinter der Böschung kann nur mit ausreichend Abstand zur Landesstraße erfolgen. Eine Aufschließung wiederum soll kostengünstig und sinnvoller Weise über den bestehenden Privatweg (Winzerweg) erfolgen. (...)*

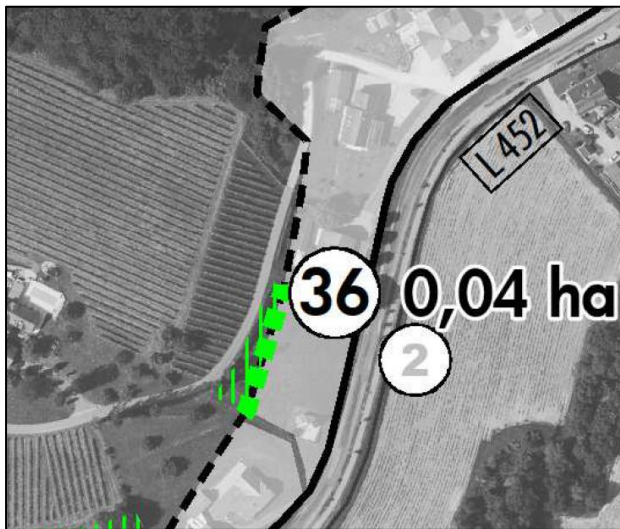
4.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Erläuterungen zu ÖEK 1.0 Änderungspunkt 36

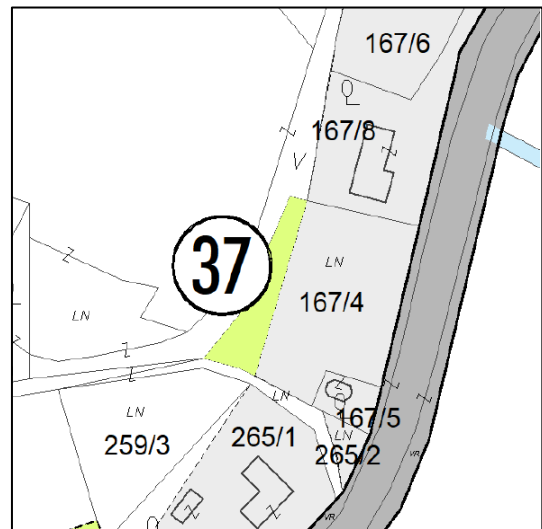
Rücknahme von Entwicklungspotenzialen an den Hängen zu den Weinbergen. Überschreitungsmöglichkeit der relativen Entwicklungsgrenze im Sinne der Aufrechterhaltung der gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse einer einzeiligen Siedlungsstruktur. Überschreitungsmöglichkeit der Entwicklungsgrenze nur unter Einhaltung dieser Zielsetzungen.

Erläuterungen zum FWP 1.0 Änderungspunkt 37

Die im ÖEK 1.0 und Entwicklungsplan festgelegte relative Entwicklungsgrenze ermöglicht eine kleinräumige Überschreitung bis zu den Struktur- und Nutzungsverhältnissen, welche in diesem Fall mit dem Winzerweg abschließen.



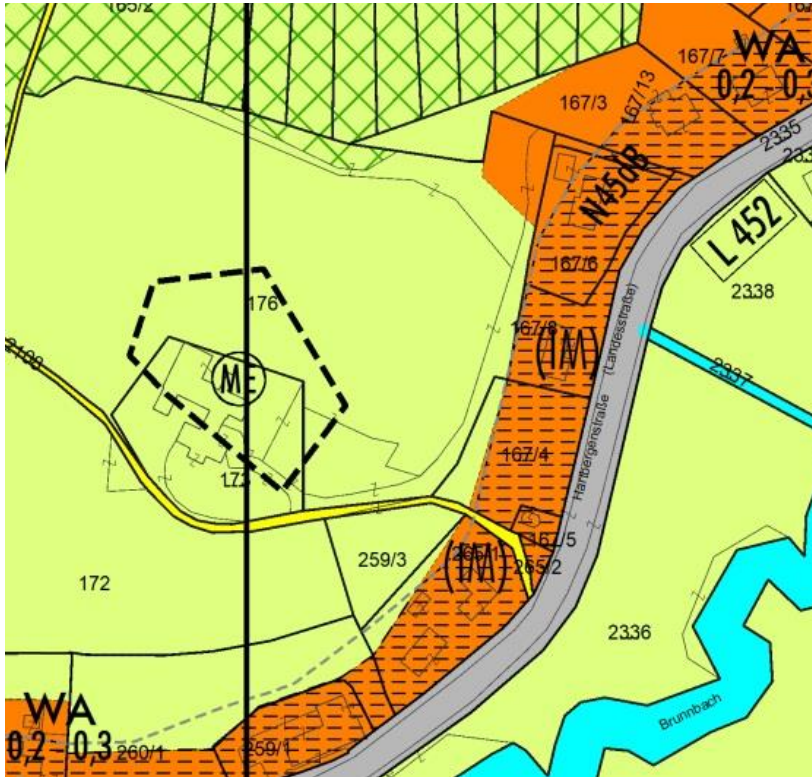
Differenzplan ÖEK



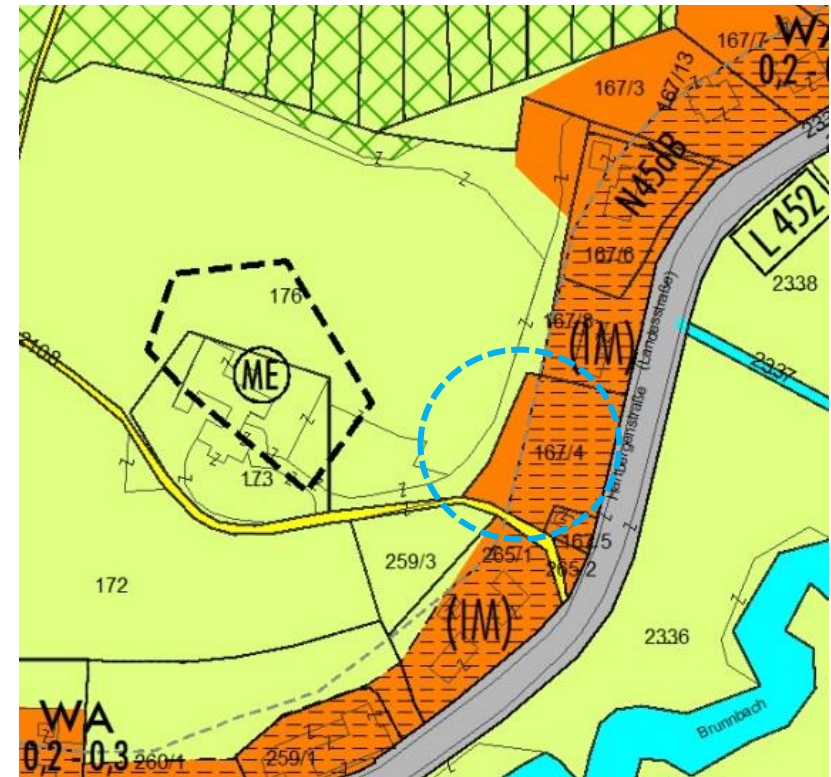
Differenzplan FWP

Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Bauland allgemeines Wohngebiet, Sanierungsgebiet Lärm (IM)

5. ÖEK und FWP-Änderung: Steinbach – Hackl

5.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 33

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): *Einwand besteht zur relativen Entwicklungsgrenze in Richtung des Gewässers. Verwiesen wird diesbezüglich auf die Vorgaben des SAPROs (Freihalten des 10m-Uferstreifens iVm. den Ausnahmebestimmungen).*

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 34

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): *Im ggst. Bereich befinden sich ein Hotel, ein Gastgewerbebetrieb, ein Gewerbebetrieb (Pflasterbau GmbH) und ein Wohnhaus. Augenscheinlich ist das Hotel im Potenzial für Industrie und Gewerbe entstanden. Nun soll auf der Ebene des EPs für das Hotel eine Doppelfunktion, Wohnen und touristische Nutzung, festgelegt werden. Für den anschließenden Gastronomiebetrieb soll eine Doppelfunktion (industriell-gewerbliche Nutzung mit Wohnen) festgelegt werden. Grundsätzlich ist der Betrieb eines Hotels und einer Gaststätte in der Funktion Industrie/Gewerbe zulässig, weshalb die Funktionsänderungen nicht erforderlich sind. Einwand besteht auch gegen die relative Entwicklungsgrenze im Süden, da das Gelände in diesem Bereich steil abfällt und ein Wohnnutzung im ggst. Bereich - nach derzeitigem Rechtsstand - nicht möglich ist.*

Abteilung 13 (BBL-OS Naturschutz): *Grundsätzlich wird bei Widmungen im Nahbereich von Fließgewässern ein 10-Meter breiter Freihaltestreifen verlangt. Grund hierfür sind nicht nur Gefahren, die vom Gewässer selbst ausgehen, sondern auch jene, die von einem naturnahen Uferbewuchs bedingt sein können. Eine Widmung nah an ein Gewässer führt oft zu Forderungen nach Schaffung einer Ufersicherung bzw. nach Entfernung größerer Bäume, die eine Gefahr für Bauten im Nahbereich darstellen könnten und ist dies nicht im Sinne des Naturschutzes.*

FWP 1.0 Änderungspunkt 35

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): *Durch die Industriegebietsausweisung im FWP wird eine mögliche südlich angrenzende WA-Ausweisung (aufgrund der vom I1 ausgehenden Emissionen) gesperrt. Durch die Industriegebietsausweisung im FWP ist eine nördlich angrenzende Erholungsgebiets-Ausweisung nicht möglich (auch aufgrund der vom I1 ausgehenden Emissionen). Zudem basiert die Raumplanung auf einer gebietsweisen Betrachtung und nicht auf einer grundstücksbezogenen.*

Grundbücherliche Eigentümer:

Eigentümer: Gst.Nr. 320/4, KG Loipersdorf: (...) Ich ersuche höflich von der Freilandrückführung Abstand zu nehmen, weil ich dadurch bei der Expansion meiner Pflasterei-Firma (befindet sich auf dem Grundstück Nr. 320/4) eingeschränkt werde.

Eigentümer Gst.Nr 320/3, KG Loipersdorf: Ich beabsichtige das Grundstück Nr. 320/3, KG Loipersdorf, zu veräußern. Der zukünftige Eigentümer wäre mit dieser Freilandrückführung erheblich in seiner Erweiterung beeinträchtigt. (...)

5.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Funktionsfestlegung: Festlegung einer Doppelfunktionen Industrie/Gewerbe mit Wohnen. Eine zusätzliche touristische Funktionsfestlegung ist nicht erforderlich.

Entwicklungsgrenzen: Rücknahme von Entwicklungsfunktionen im Bereich des unbebauten Uferstreifens am Steinbach. Festlegung einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze aufgrund Freihaltung Uferstreifen (Nr.1) und fehlender naturräumlicher Voraussetzungen (Nr.3).

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 1.00

Umwidmung: In Übereinstimmung mit dem im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Funktionen für die weitere Entwicklung des Gebietes erfolgt im Flächenwidmungsplan eine Änderung der Baulandkategorie von derzeit Industriegebiet in künftig Gewerbegebiet, Bebauungsdichte 0,2 – 0,3.

Erläuterungen

Örtliches Entwicklungskonzept und Entwicklungsplan: Die festgelegte Doppelfunktion Wohnen mit industriell-gewerblicher Funktion ermöglicht die bereits bestehenden Nutzungen im dortigen Gebiet. Eine zusätzliche touristische Funktion ist nicht erforderlich und wird gestrichen. Die festgelegte naturräumliche absolute Entwicklungsgrenze Nr. 1 stellt die Einhaltung eines Uferstreifens entlang des dortigen Fließgewässers sicher. Die festgelegte naturräumliche absolute Entwicklungsgrenze Nr. 3 ist im südwestlichen und südlichen Bereich aufgrund des steil abfallenden Geländes erforderlich.

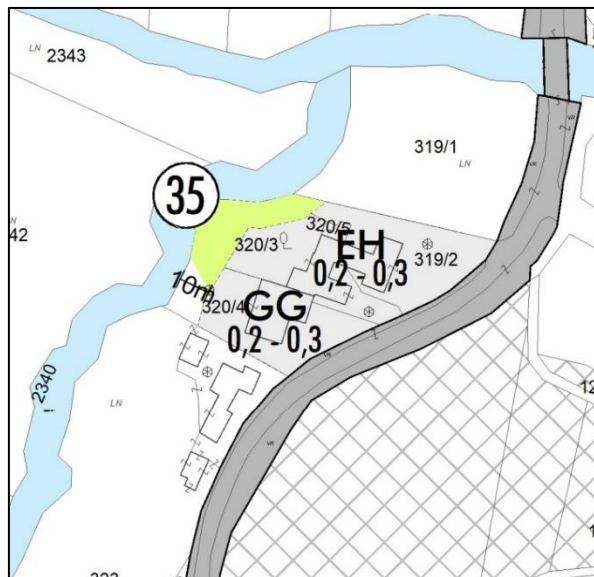
Flächenwidmungsplan: Die Änderung der Baulandkategorie ist deshalb erforderlich, da derzeit ein Widerspruch zu der angrenzenden Widmungskategorie besteht. Gemäß den vorliegenden Einwendungen darf Industriegebiet (aufgrund potenziell höherer Emissionen) weder an Erholungsgebiet noch an Wohngebiet angrenzen.

Tabellarische Darstellungen

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Lage	Antrag
	IST	SOLL			
35	Bauland EH 0,2- 0,3	Freiland	Freilandrückführung aufgrund Freihaltung Uferbereich zum Steinbach	Steinbach	Gemeinde
	Bauland I/1 0,2- 0,3	Bauland GG 0,2-0,3	Änderung der Baulandkategorie von Industriegebiet in Gewerbegebiet, da derzeit ein Widerspruch zu der angrenzenden Funktion bzw. Widmungskategorie besteht.	Steinbach - Hackl	Gemeinde



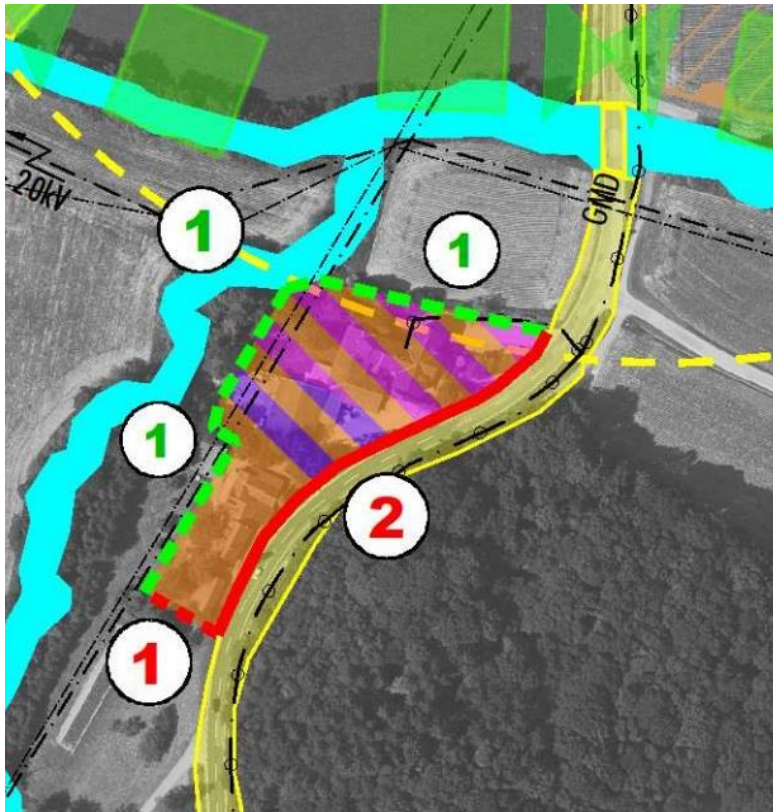
Differenzplan OEK



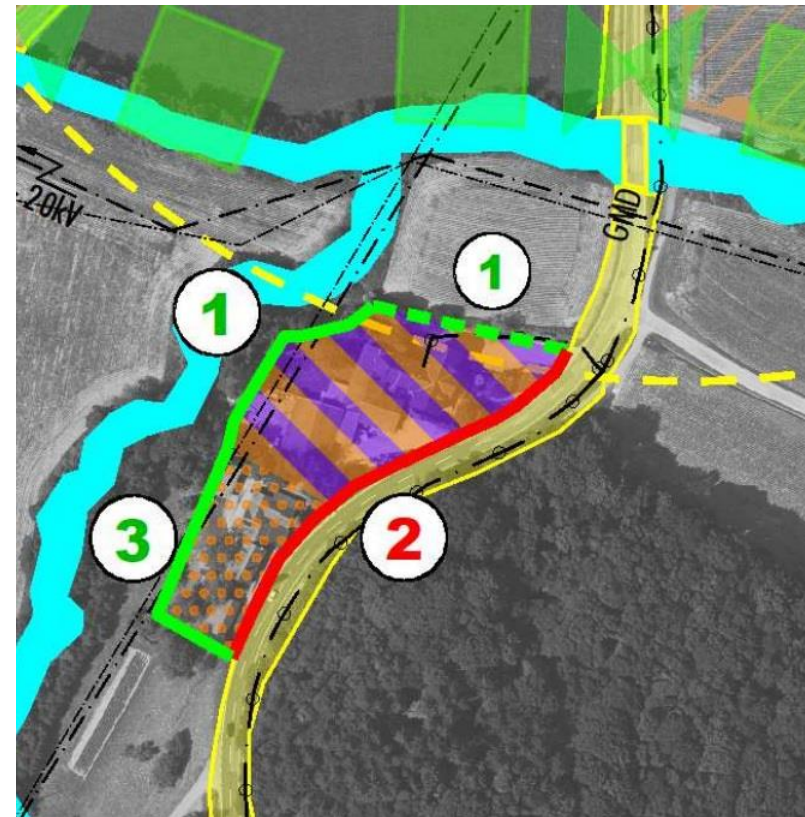
Differenzplan FWP

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



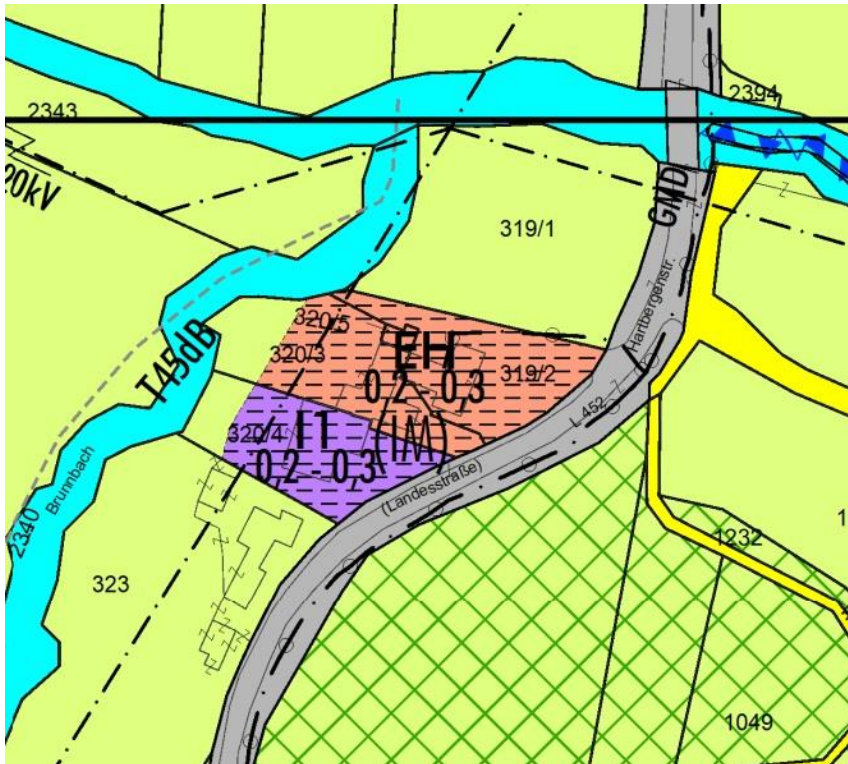
ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



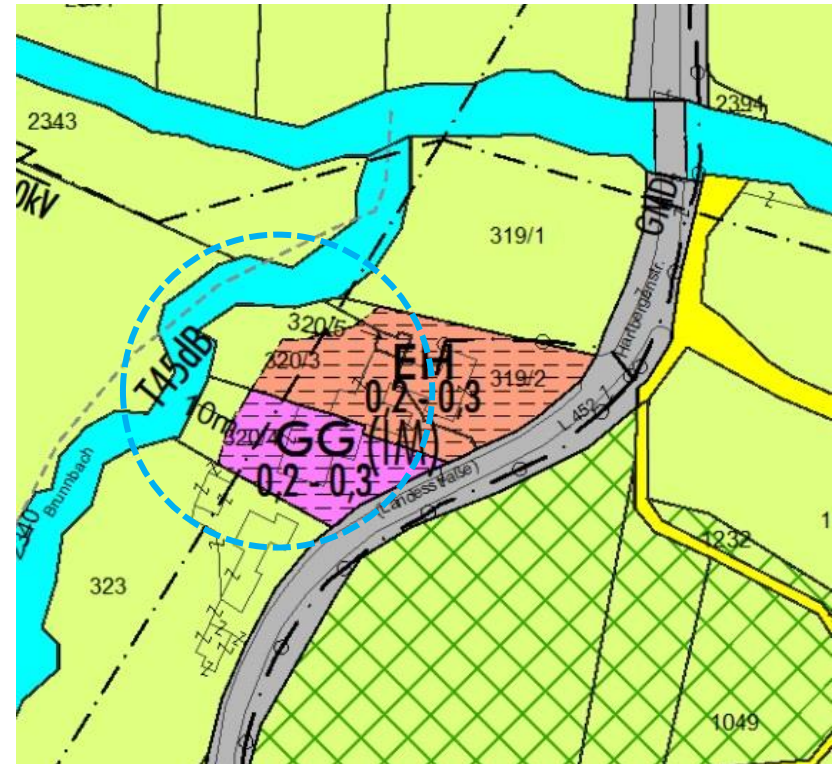
- Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze
- Funktionsüberlagerung Gewerbe und Wohnen, jedoch keine touristische Funktion

Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



- Freilandrückführung aufgrund Freihaltung Uferstreifen
- Umwidmung von Industriegebiet in Gewerbegebiet

6. ÖEK und FWP-Änderung: Tischlerei Edelman

6.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 26 und FWP 1.0 Änderungspunkt 27

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): Einwand besteht gegen die Erweiterung nach Norden, da durch die festgelegten Entwicklungsgrenzen ausreichend Überschreitungsmöglichkeiten für eine Betriebserweiterung gegeben sind. Einwand besteht auch gegen die rk. relative Entwicklungsgrenze entlang der Straße, da ein Überschreiten dieser (1 Bauplatztiefe) zum Teil schon durch die Straßenbreite verbraucht ist und zum anderen eine Torwirkung entstehen könnte, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würde.

Warum ist der Parkplatz (ca. 850m²) im FWP nicht ausgewiesen?

Abteilung 14 (Referat Bautechnik und Gestaltung): Einwand: Im Bereich Brunnfeld (Diff. EP Nr. 26) besteht ein solitärer Gewerbebetrieb, wo trotz der mit vorliegender Änderung festgelegten Erweiterungsmöglichkeit zusätzlich rundum relative Entwicklungsgrenzen vorgesehen sind. Ein Überschreiten der Straße ist auszuschließen, ebenso sind Weiterentwicklungen in südwestliche Richtung topografiebedingt auszuschließen. Das neue Potential liegt zudem in dem Bereich, in welchem eine Betriebserweiterung topografiebedingt mit den größten Geländeänderungen einhergeht, sodass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

6.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Funktionsfestlegung: Ausweisen einer örtlichen Eignungszone Parkplatz.

Entwicklungsgrenzen: Festlegen von absoluten (nicht überschreitbaren) naturräumlichen Entwicklungsgrenze einerseits entlang der Straße (Nr.1) und im südwestlichen Bereich (Nr.3) aufgrund fehlender naturräumlicher Voraussetzungen.

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 1.00

Umwidmung: Festlegen einer Versfläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz)

Erläuterungen

Örtliches Entwicklungskonzept und Entwicklungsplan: Die festgelegte naturräumliche absolute Entwicklungsgrenze Nr. 1 stellt die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Fließgewässer dar. Die festgelegte naturräumliche absolute Entwicklungsgrenze Nr. 3 ist im südwestlichen Bereich aufgrund des ausgewiesenen von Hangrutschung gefährdeten Geländes erforderlich.

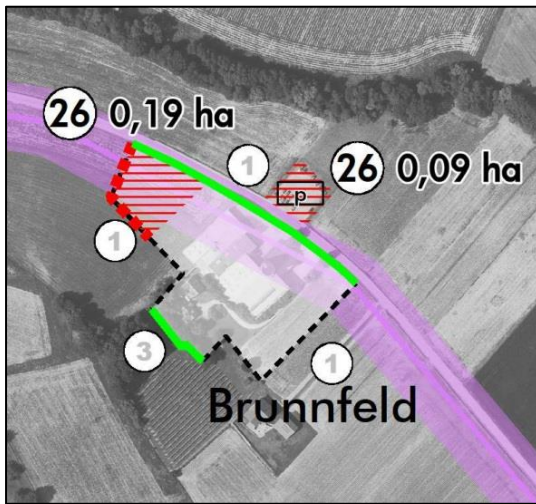
Flächenwidmungsplan: Der bestehende und zum Gewerbebetrieb zugehörige Parkplatz soll nun im Flächenwidmungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen werden.

Tabellarische Darstellungen

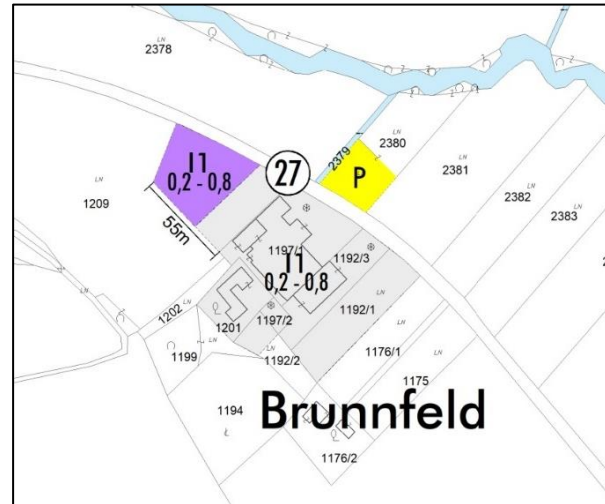
Örtliche Eignungszone für den ruhenden Verkehr		
Plan Nr.	Bezeichnung Verkehrsfläche	Verwendungszweck
16	Parkplatz Edelmann	Betriebsparkplatz Tischlerei

Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr		
FWP	Bezeichnung Verkehrsfläche	Verwendungszweck
P	Parkplatz Edelmann	Betriebsparkplatz Tischlerei

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Lage	Antrag
	IST	- SOLL			
27	Freiland	Bauland l1 0,2-0,8	Baulanderweiterung zur Bestandssicherung und Erweiterung des bestehenden Tischlereibetriebes	Tischlerei Edelmann	Eigentümer Grundfläche
	Freiland	Verkehrsfläche Parkplatz	Ausweisen des bestehenden betriebszugehörigen Parkplatzes		Gemeinde



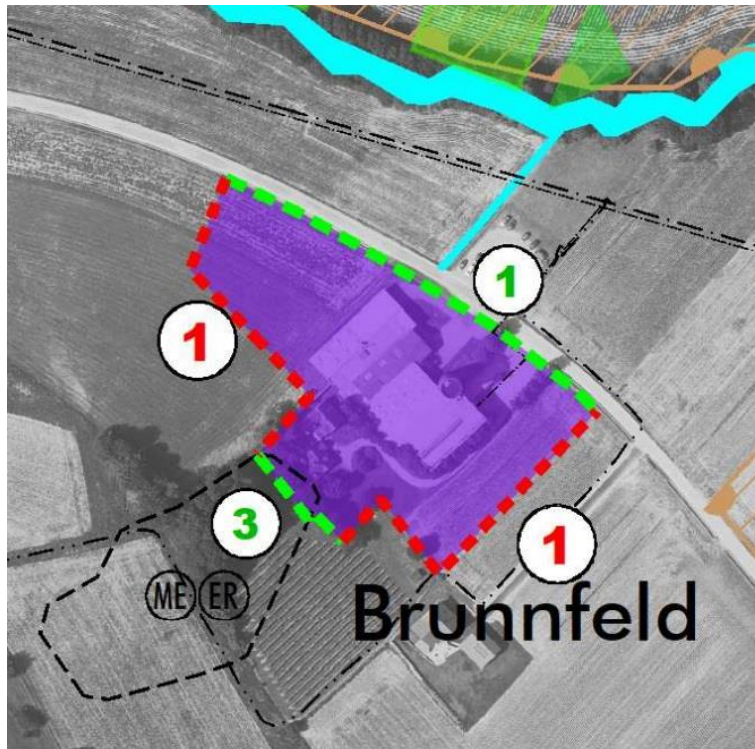
Differenzplan ÖEK



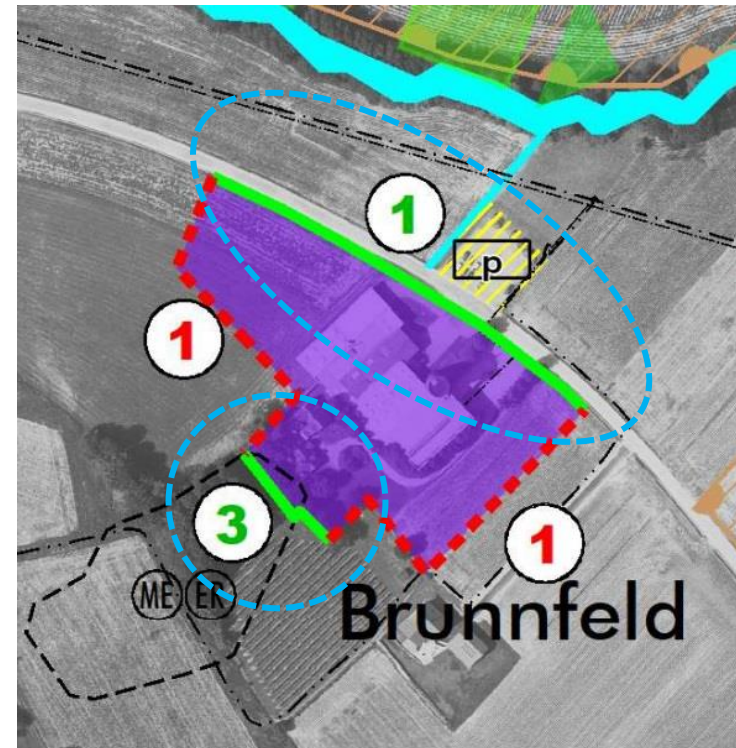
Differenzplan FWP

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



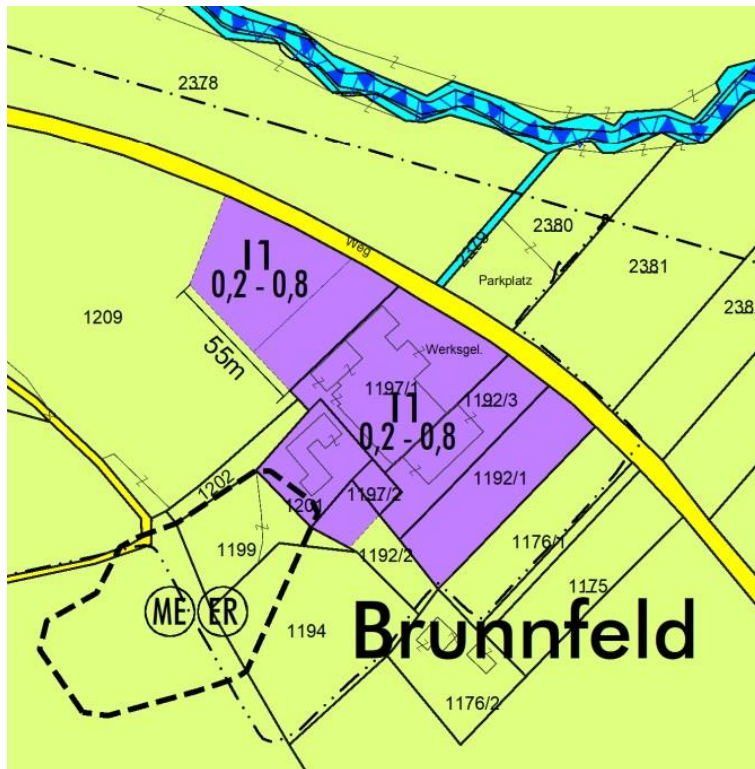
ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



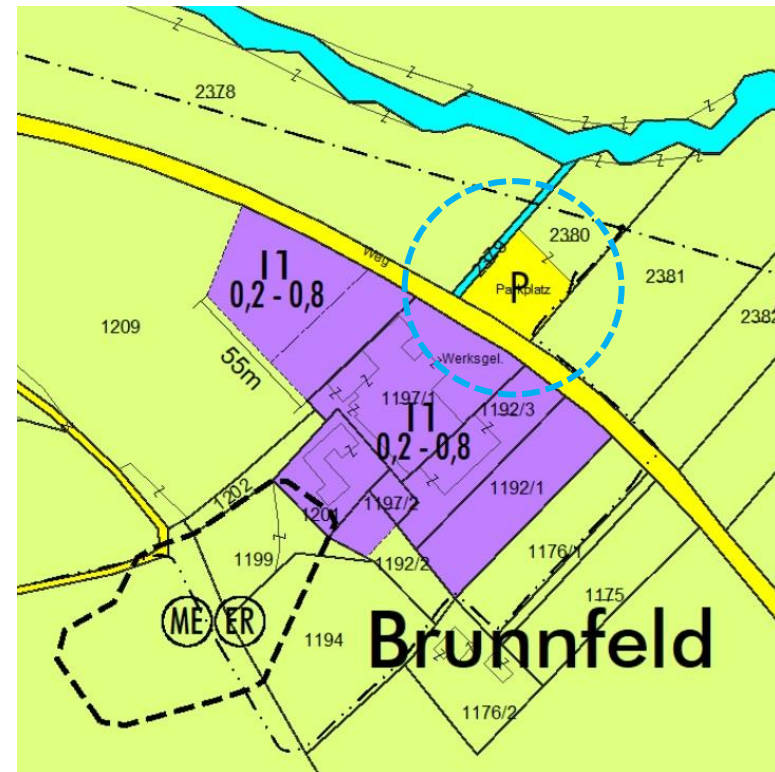
- Eignungszone Parkplatz
- Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen

Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Zusätzlich zur Bauländerweiterung wird eine Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) ausgewiesen

7. FWP-Änderung: Steinackerweg - Eckler

7.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

FWP 1.0 Änderungspunkt 11

Grundbücherliche Eigentümer GSt.Nr. 835/9, KG Dietersdorf: *Ich wünsche keine Umwidmung des Grundstückes Nr. 835/9 (EZ 686) in der KG Dietersdorf mit der KG-Nummer 62208. Daher bitte ich, die Widmung „Landwirtschaftsgebiet“ beizubehalten und die vorgesehene Umwidmung ins „allgemeine Wohngebiet“ zu löschen.*

7.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Erläuterungen zum FWP 1.0 Änderungspunkt 11

Aufgrund eines in der Gemeinde vorliegenden Antrages war mit dem neuen FWP 1.0 beabsichtigt, die Grundfläche des gegenständlichen Grundstückes in das Bauland mit aufzunehmen. Die Neuausweisung von Bauland der Kategorie allgemeines Wohngebiet ist vom rechtskräftigen und künftigen örtlichen Entwicklungskonzept abgedeckt. Mit der Aufnahme in das Bauland wären verpflichtende Mobilisierungsmaßnahmen mit der Konsumierung der neu ausgewiesenen Baulandflächen innerhalb angemessener Frist verbunden. Da derzeit offensichtlich keine Absicht für eine Bebauung der ggst. Grundflächen besteht, sollen diese vorerst im Freiland verbleiben. Die geplante Baulandausweisung wird zurückgenommen.

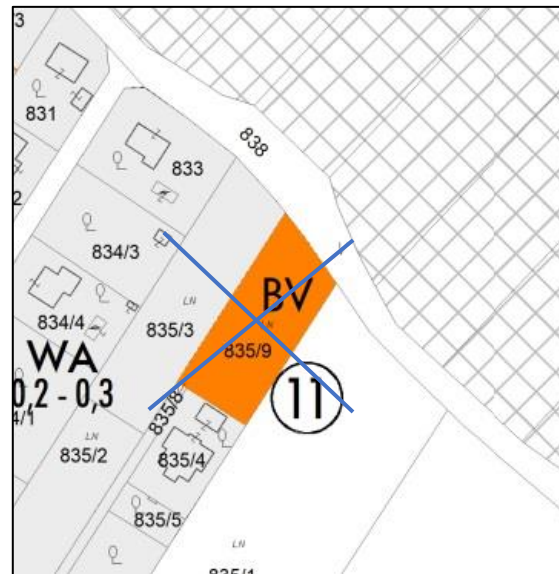
Tabellarische Darstellungen

Neu festgelegte privatrechtliche Vereinbarungen (Baulandverträge, Kaufverträge)					
Gst.Nr.	FWP	BBP	Fristenlauf mit Beginn ...	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Dietersdorf					
835/9	WA	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Dietersdorf Süd

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Lage	Antrag
	IST	- SOLL			
44	Freiland	Bauland WA 0,2-0,3	Baulandarrondierung Neuausweisung abgedeckt vom rechtskräftigen örtlichen Entwicklungskonzept. Vortrag zur Baulandmobilisierung erforderlich.	Eckler	D...



ÖEK Entwicklungsplan



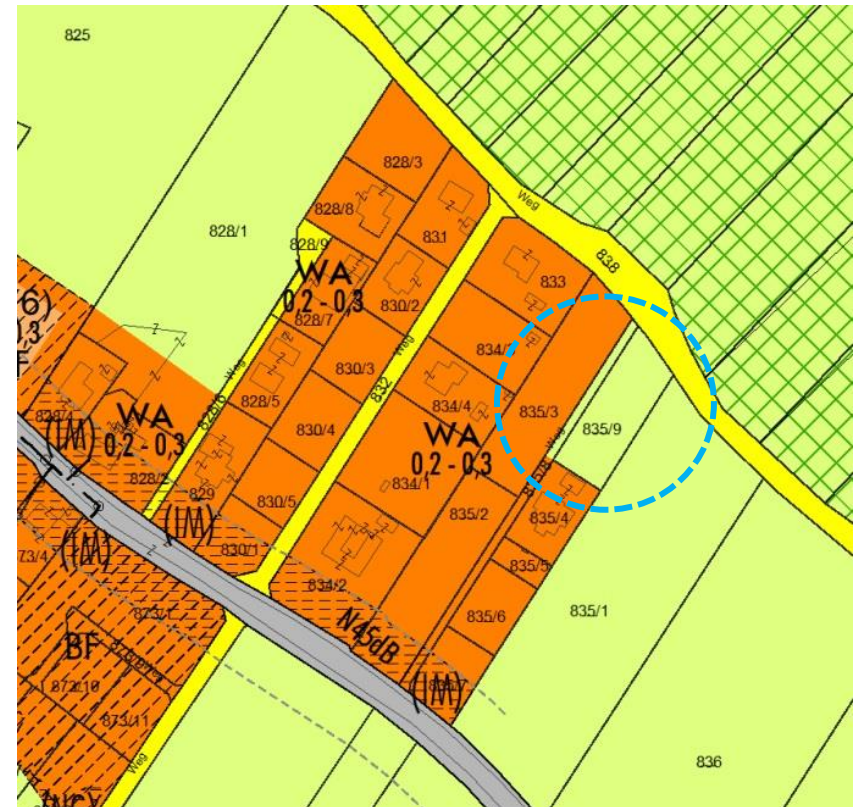
Differenzplan FWP

Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Das Grundstück Nr. 835/9, KG Dietersdorf, und der Teilbereich der angrenzende Wegparzelle verbleiben im Freiland

8. FWP-Änderung: Oberberg - Riegler

8.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

FWP 1.0 Änderungspunkte 20 und 21, sowie ÖEK 1.0 Änderungspunkt 22

Grundbücherliche Eigentümer Gst.Nr. 2060/1, KG Loipersdorf: (...) *Gegenständlich sollte die westliche Baulandgrenze meiner Hofstelle Oberbergstraße 71 derart begradigt werden, als mir Bauland in größerem Ausmaß (rund 800 m², bestätigt durch Herrn Dipl.-Ing. Lechner) auf Freiland rückgewidmet werden soll. Lediglich im südlichen Bereich käme ein kleiner Baulandteil (Dorfgebiet) hinzu. Falls ich künftig noch etwas Bauen möchte bzw. mein Sohn die Landwirtschaft übernimmt, wären wir ohnedies bereits durch die verpflichtenden Abstandsbestimmungen zur Verkehrsfläche in unserer Bauführung beschränkt. Eine weitere Verschmälerung der Bauplatzbreite durch eine sogenannte „Arrondierung“ wäre für uns äußerst unvorteilhaft und würde den Grundstückswert und die Bebaubarkeit massiv schmälern. Spezielle Bauführungen müssten folglich im Freiland realisiert werden und würden stets die Frage der Realisierbarkeit aufgrund der verpflichtenden Voraussetzung einer „nachhaltigen Land- und Forstwirtschaft“ im Sinne des Stmk. ROG aufwerfen. Ich darf daher dringend darum ersuchen, mein Bauland zumindest im nunmehr vorhandenen Ausmaß zu erhalten. Es ergeht daher das Ersuchen, von gegenständlicher Rückwidmung abzusehen und die Ausweisung in nunmehriger Form zu belassen oder eine Begradigung der Baulandgrenze im nunmehr vorhandenen Baulandumfang durchzuführen. (...)*

8.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

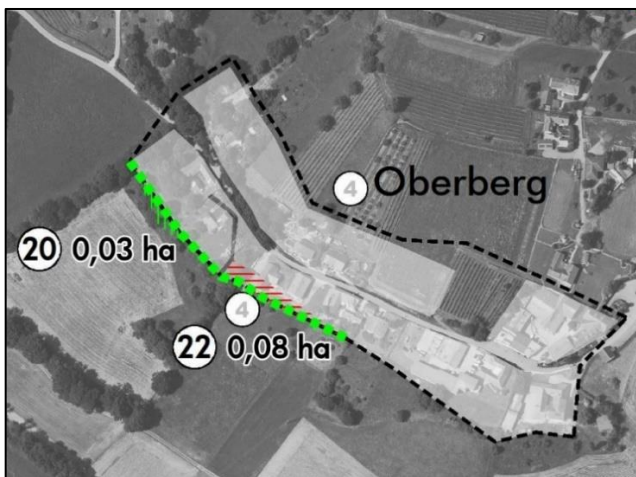
Erläuterungen zu ÖEK 1.0 Änderungspunkt 22

Begradigung von dörflich-landwirtschaftlichen Entwicklungsfunktionen entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen einer einzeiligen Bebauung entlang des dortigen Erschließungsweges. Überschreitungsmöglichkeit der Entwicklungsgrenze nur unter Einhaltung dieser Zielsetzungen.

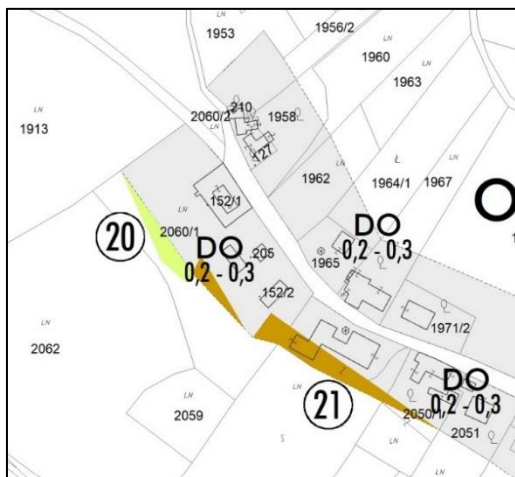
Erläuterungen zum FWP 1.0 Änderungspunkte 20 und 21

Die im ÖEK 1.0 und Entwicklungsplan festgelegte relative Entwicklungsgrenze ermöglicht eine kleinräumige Überschreitung im Sinne der gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen. Dazu kann festgehalten werden, dass es sich bei

gegenständlicher Liegenschaft derzeit offensichtlich um eine landwirtschaftliche Hofstelle handelt. In der Einwendung wurden mögliche Bauvorhaben angeführt, welche einen Fortbestand der Liegenschaft auch im Falle einer möglichen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sicherstellen sollen (z.B. Errichtung eines Wohnhauses, Errichtung einer Lagerhalle für Hackschnitzel). Im Flächenwidmungsplan soll daher der Baulandbestand im Bereich des ggst. Grundstückes derart umverteilt werden, dass dies zu einer Begradigung der Baulandgrenze im vorhandenen Baulandumfang führt.



Differenzplan ÖEK



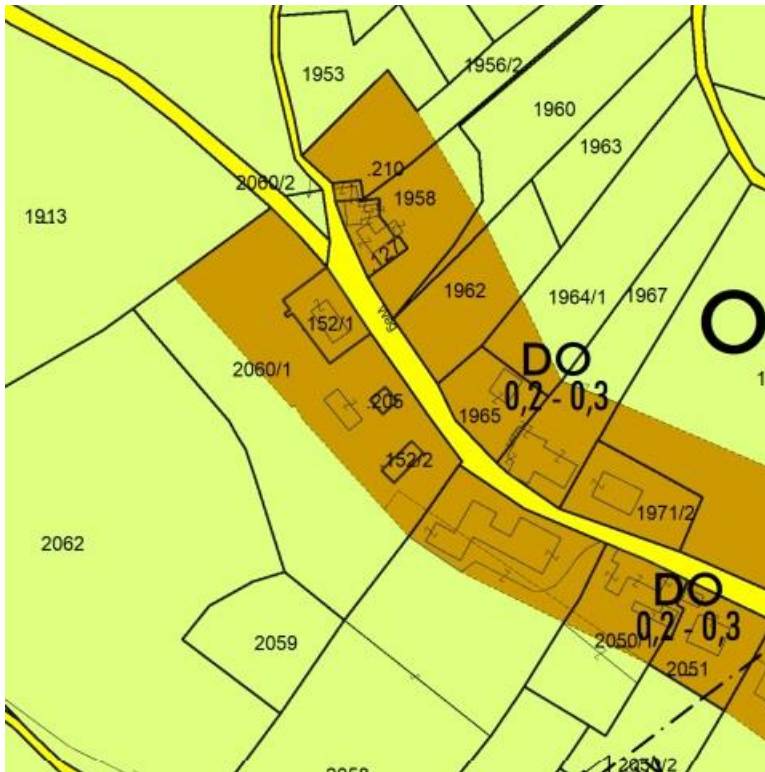
Differenzplan FWP

Tabellarische Darstellungen

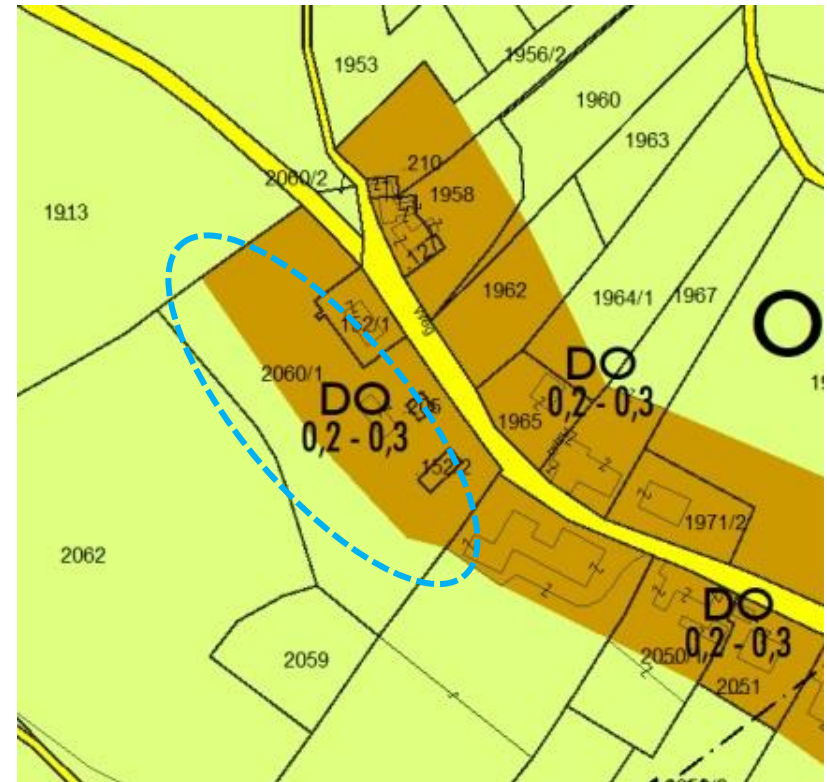
Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Lage	Antrag
	IST	SOLL			
20	Bauland DO 0,2- 0,3	Freiland	Baulandarrondierung der zeilenförmigen Siedlungsstruktur in Übereinstimmung mit der umgebenden Kulturlandschaft. Bestandsausweisung. Im Flächenwidmungsplan soll der Baulandbestand im Bereich des ggst. Grundstückes derart umverteilt werden, dass dies zu einer Begradigung der Baulandgrenze im vorhandenen Baulandumfang führt.	Oberberg Riegler	Gemeinde
21	Freiland	Bauland DO 0,2-0,3			

Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Baulandarrondierung auf Grundstück Nr. 2060/1, KG Loipersdorf.
Das Verhältnis von Baulandausweisung zu Freilandrückführung
halten sich die Waage (jeweils rund 365 m²).

9. FWP-Änderung: Zufahrt Kern

9.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

FWP 1.0 Änderungspunkte 48 und 49

Grundbücherliche Eigentümer Gst.Nr. 428/7 u. 428/11, KG Loipersdorf: (...) *Bei der Parzelle 428/7 handelt es sich um eine private Hauzufahrt mit den dazugehörigen, nicht bebaubaren steilen Böschungen unterhalb u. oberhalb der Zufahrtsstraße. Die Zufahrtsstraße zu unserem Haus (Parz. 428/6 H.Nr. 115 Kern Gottfried u. Kern Johann) wird schon seit mehr als 60 Jahren über dieses Grundstück (428/7) geführt. Laut dem beigelegtem Auszug, geht die Baufläche über unsere Zufahrtsstraße ????? Weiters verläuft die öffentliche Ortswasserleitung am Fuße der Böschung. (Nicht überbaubar!!!). Als Baufläche ist nur die Parzelle 428/11 geeignet. Ich bitte diesen Einspruch zu berücksichtigen, und den Flächenwidmungsplan anzupassen.*

9.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Erläuterungen zum FWP 1.0 Änderungspunkte 48 und 49

Für die gegenständlichen Grundstücke existiert ein (Teil)Bebauungsplan „Rehgraben Ost“. Dieser beinhaltet auch erforderliche Regelungen für den ruhenden Verkehr und die innere verkehrstechnische Erschließung. Die mit dem (Teil)Bebauungsplan verordneten Verkehrsflächen sind Teil des Bauplatzes.

Dem Bauplatz nicht zugehörig ist die Zufahrtsstraße zu der Parzelle 428/6. In Übereinstimmung mit dem geltenden (Teil)Bebauungsplan kann diese Zufahrt als Verkehrsfläche ausgewiesen werden, wodurch sich der Bauplatz von derzeit ca. 4.042 m² auf ca. 3.324 m² verkleinert. Die Festlegung einer Bebauungsfrist bleibt aufrecht.

In Zusammenhang mit dem inzwischen verkehrstechnisch aufgeschlossenen Areal und den inzwischen erfolgten Anpassungen des Katasters, haben sich die Außengrenzen des Planungsgebietes und damit der Geltungsbereich der Verordnung geändert. Zudem ist noch festzustellen, ob die öffentliche Ortswasserleitung über den im Teilbebauungsplan festgelegten bebaubaren Bereich verläuft. Gegebenenfalls sind die verordneten Baugrenzen abzuändern. Aufgrund der hier beschriebenen Änderung von Planungsgrundlagen ist eine Anpassung des Teilbebauungsplanes

erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde das Planungsgebiet in ein Aufschließungsgebiet zurückgestuft.

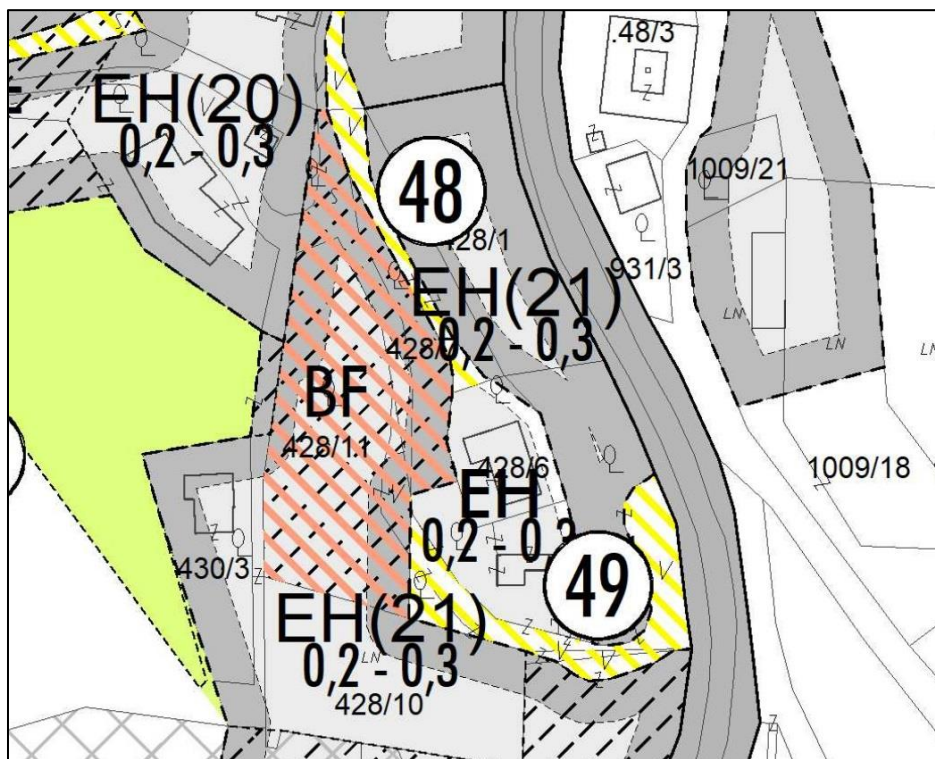


Abb: Gegenüberstellung: Kataster / Teilbebauungsplan / Baulandflächenbilanzplan

Festlegung von Bebauungsfristen					
Gst.Nr.	FWP	öffentl. Aufschließung	Beginn Fristenlauf	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Loipersdorf					
428/7 428/11	EH(21)	Bebauungsplan vorh. mit Anpassungsbedarf	ab Rechtskraft des an das neue Planungsgebiet angepassten Teilbebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher Aufschließungsanfordernisse	Investitionsabgabe	Kern

Tabellarische Darstellungen

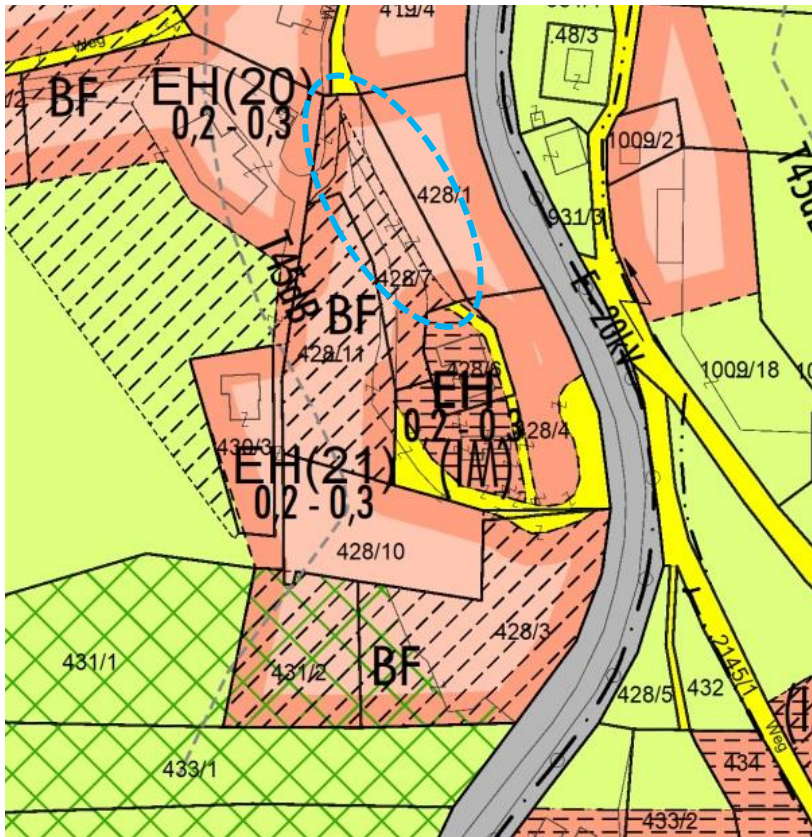
Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Lage	Antrag
	IST	- SOLL			
48	Bauland EH 0,2- 0,3	Bauland EH (21) 0,2-0,4	Rückstufung in Bauland- Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis den geltenden Teilbebauungsplan anzupassen.	Kern, Rehgraben	Gemeinde
49	Bauland EH 0,2- 0,3	Verkehrs- fläche	Übernahme der bestehenden und im Teilbebauungsplan festgelegten Verkehrsfläche in den Flächenwidmungsplan	Zufahrt Kern	Gemeinde



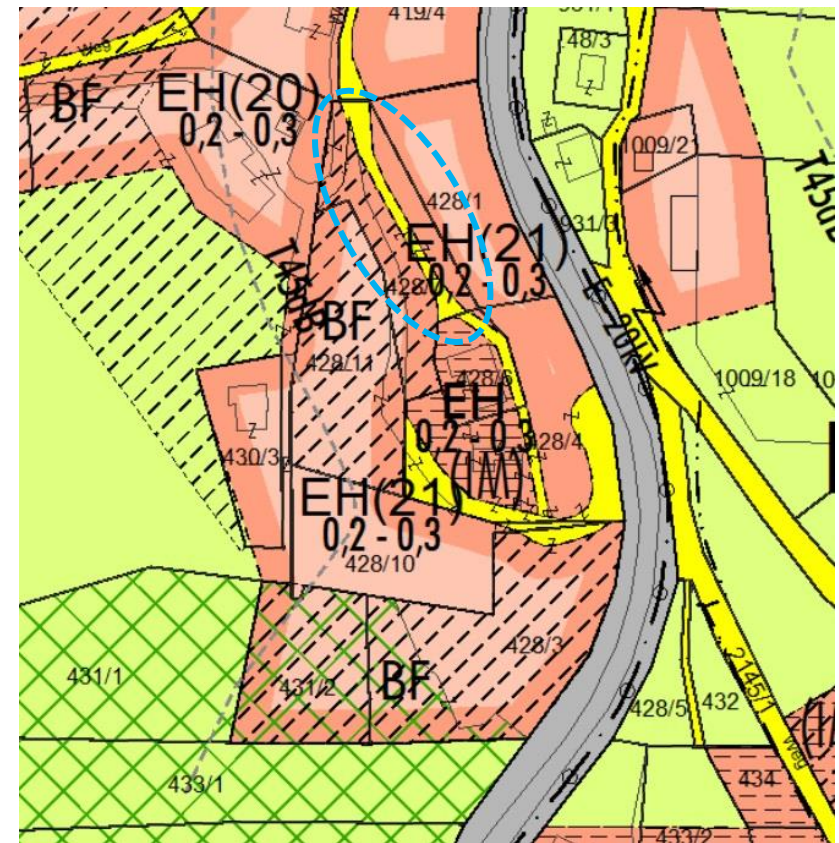
Differenzplan FWP

Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Ausweisung der bestehenden Verkehrsfläche

10. ÖEK-Änderung: Ferien- und Erholungsgebiet Großsteinbergen

10.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 53

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung):

Die ggst. Feriengebietsausweisung war ursprünglich die für die Altgemeinde Stein bezogene touristische Entwicklungsfestlegung. Im Zuge der Gemeindestrukturreform ist eine Weiterführung aus fachlicher Sicht nicht argumentierbar bzw. ist diese zu überdenken (Sondernutzung im Freiland).

Unabhängig dessen besteht Einwand gegen die siedlungspolitisch und naturräumlich festgelegten Entwicklungsgrenzen, weil diese im Erläuterungsteil nicht nachvollziehbar erläutert wurden. Im Luftbild sind 4 Wohnhäuser ersichtlich. Der Rest der Fläche ist nicht konsumiert (Raumordnungsgrundsatz sparsamer Bodenverbrauch).

10.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Entwicklungsgrenzen: Im Nordwesten wird die bestehende Entwicklungsfunktion nunmehr mit einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze (Nr.3) abgeschlossen, da eine darüber hinausreichende Entwicklung insbesondere Flächen mit potenzieller Hangrutschung betreffen würde.

Der südöstliche Bereich der gewerblich-touristischen Entwicklungsfunktion wird nun mit einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze (Nr.4) begrenzt. Mit dieser Festlegung ist eine Entwicklung über die bestehenden privaten Verkehrsfläche (Straße) und damit in den Landschaftsraum hinein nicht mehr möglich.

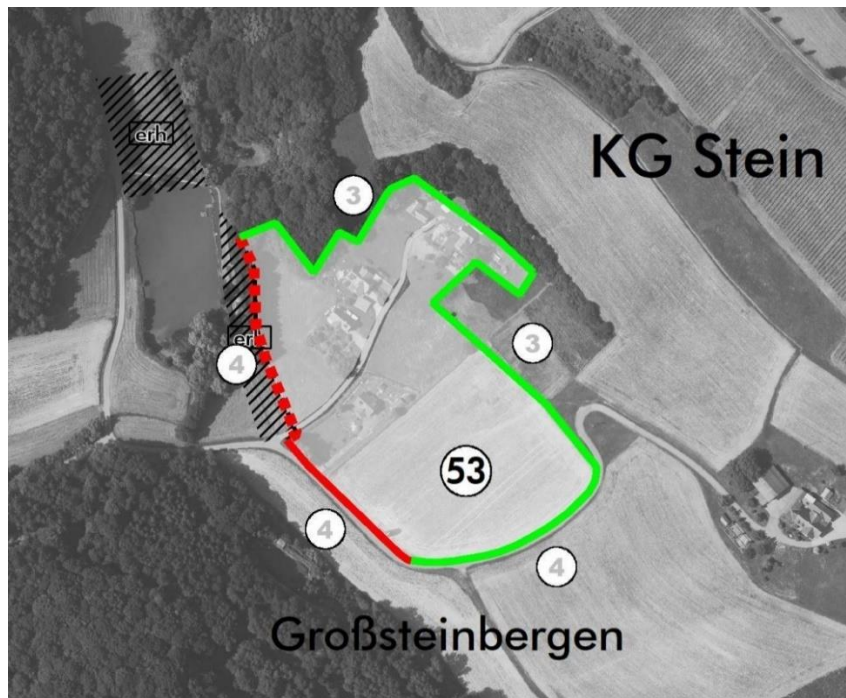
Funktionsfestlegung: Die Doppelfunktionen Erholungsgebiet und Ferienwohnen wird entsprechend der festgelegten naturräumlichen Entwicklungsgrenze Nr.4 nur bis zur bestehenden Straße erweitert. Eine darüber hinausreichende Entwicklung wird nicht mehr ermöglicht.

Erläuterungen

Örtliches Entwicklungskonzept und Entwicklungsplan: Das Ferien- und Erholungsgebiet Großsteinbergen stellt den Beginn einer touristischen Entwicklung dar, welcher auf den gesamten Ortsteil Stein und die Gastronomie positive Auswirkungen haben könnte. Die touristischen Entwicklungsziele im Bereich des Ferienwohn- und Erholungsgebietes Großsteinbergen beruhen auf dem dortigen Naturerlebnisraum mit Betonung auf Sport, Reiten, Wandern und dem weiteren Ausbau des Gesundheitstourismus. Die Entwicklungsmöglichkeiten und naturverträglichen Nutzungen sollen nach den Vorgaben eines touristischen Gesamtkonzeptes ermöglicht werden. ~~Eine weitere Baulandentwicklung in Richtung Süden ist gemäß den touristischen Zielen bei Vorliegen eines schlüssigen Tourismusprojektes denkbar.~~ (Anmerkung: Dieses einst festgelegte Entwicklungsziel wird nunmehr gestrichen, da seit Rechtskraft des Teilbebauungsplanes (im Jahr 2003) keine Entwicklung stattgefunden hat).

Tabellarische Darstellungen

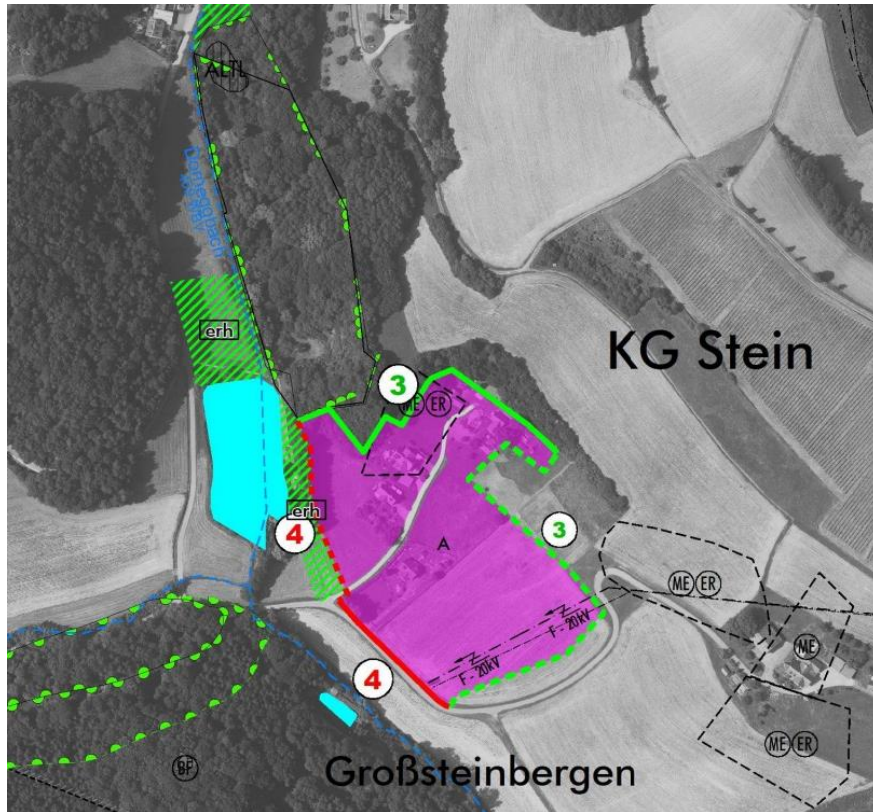
Differenzplan			Umweltrelevanz der Planung
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Begründung
53		Ferien- und Erholungsgebiet Großsteinbergen	Neudefinition der Erweiterungsmöglichkeit festgelegter gewerblich-touristischer Entwicklungsfunktionen in Großsteinbergen entsprechend den naturräumlichen Rahmenbedingungen sowie siedlungspolitischen Zielsetzungen.



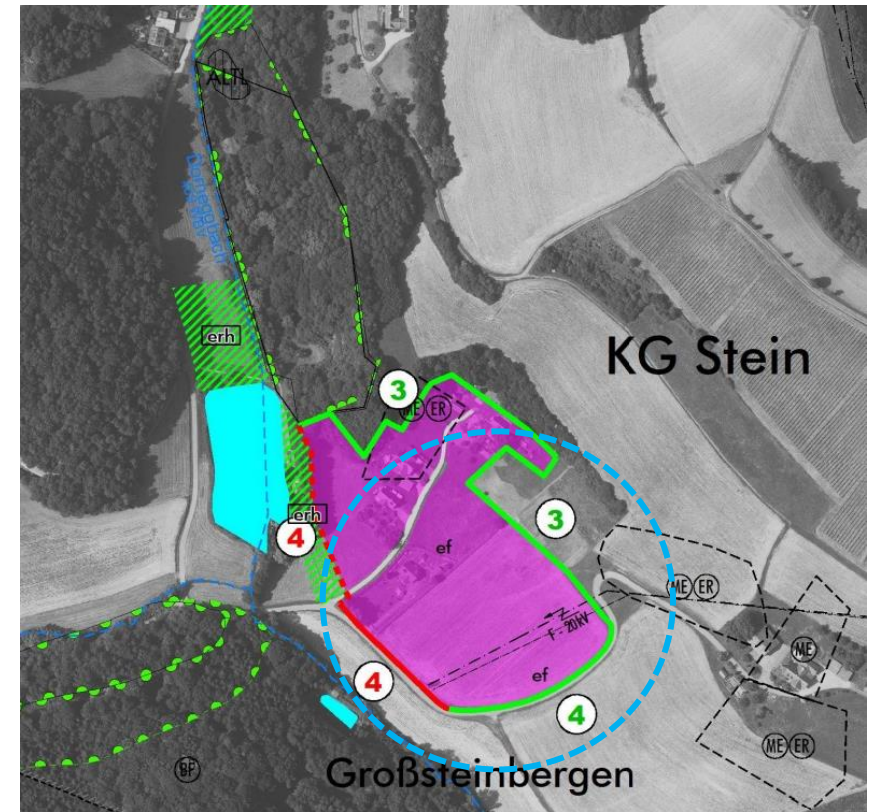
Differenzplan ÖEK

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Festlegung absoluter naturräumlicher Entwicklungsgrenzen

11. ÖEK-Änderung: Erholungsgebiet Thermenstraße

11.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 38

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): *Einwand: Augenscheinlich sollen zwei Wohnhäuser in die Funktion der Erholung- und Ferienwohngebiet-Nutzung aufgenommen werden, wodurch die in der vorigen Planungsperiode beabsichtigte Trennung geschlossen werden soll. Die Begründung dafür ist nicht ausreichend dargelegt. Die ggst. Änderung liegt im Außer-alpinen Hügelland und ist das charakteristische Erscheinungsbild mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen gem. REPRO zu erhalten.*

Abteilung 16 (Referat Verkehr und Landeshochbau): *Einwand: Die Abteilung 16 spricht sich gegen die Neuausweisung von Wohnbauland innerhalb des lärmbelasteten Bereiches des Landesstraßennetzes aus.*

11.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Funktionsfestlegung: Es war beabsichtigt die touristische Funktion im Bereich des Heurigen mit dem touristischen Siedlungsschwerpunkt an der Thermenstraße zu vereinen. Bei einer derartigen Funktionsfestlegung wären auch die Wohnhäuser in die touristische Funktion integriert worden. Zudem würde die Funktionsfestlegung sehr nahe an die Landesstraße und damit an lärmbelastete Areale heranreichen. Eine touristische Funktionsfestlegung für diesen Bereich würde daher zu einem Widerspruch mit vorhandenen Nutzungen führen.

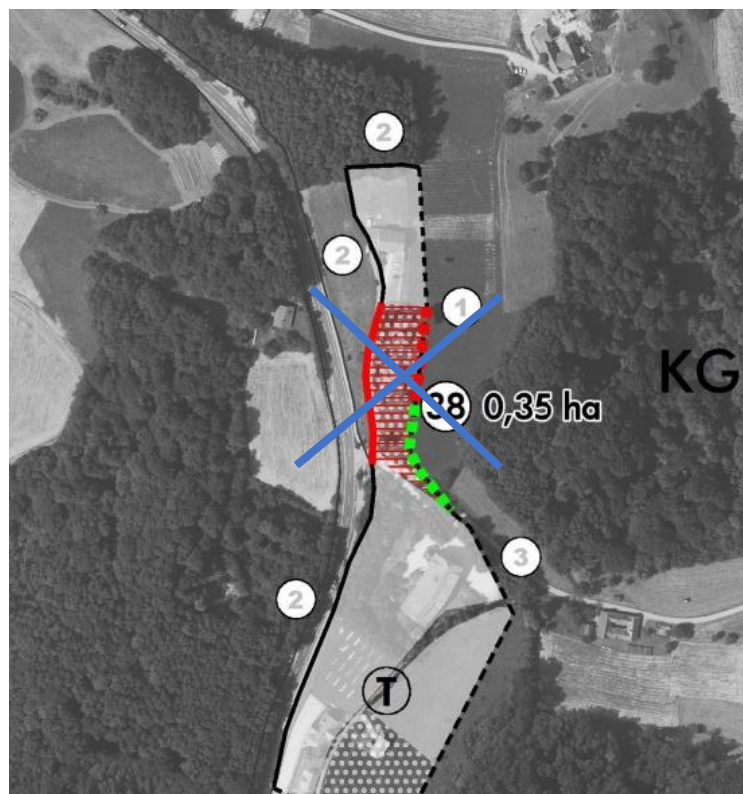
Entwicklungsgrenzen: Die Entwicklungsgrenzen werden auf den rechtskräftigen Bestand relativer Entwicklungsgrenzen zurückgenommen.

Erläuterungen

Örtliches Entwicklungskonzept und Entwicklungsplan: Die beabsichtigte Änderung des Entwicklungsplanes wird zurückgenommen und der Änderungspunkte Nr. 38 gestrichen. Die rechtskräftige Funktionsfestlegung mit relativen Entwicklungsgrenzen soll weiterhin aufrecht bleiben.

Tabellarische Darstellungen

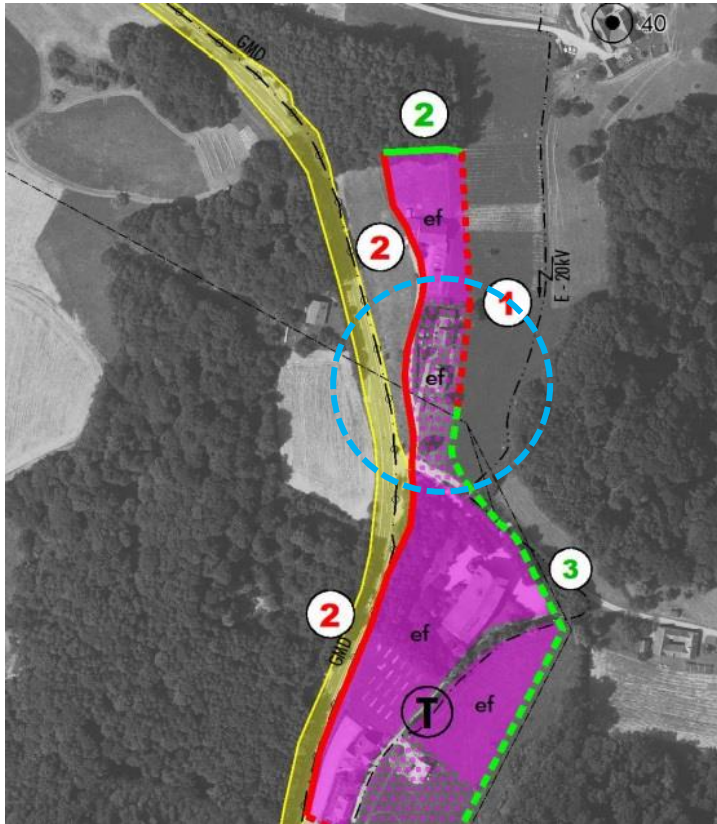
Differenzplan			Umweltrelevanz der Planung
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Begründung
38	0,35	Erholungsgebiet Thermenstraße	Erweiterung von gewerblich-touristischen Entwicklungspotenzialen bzw. Anschluss gegebener Struktur- und Nutzungsverhältnisse an den touristischen Siedlungsschwerpunkt Hartbergen / Rehgraben.



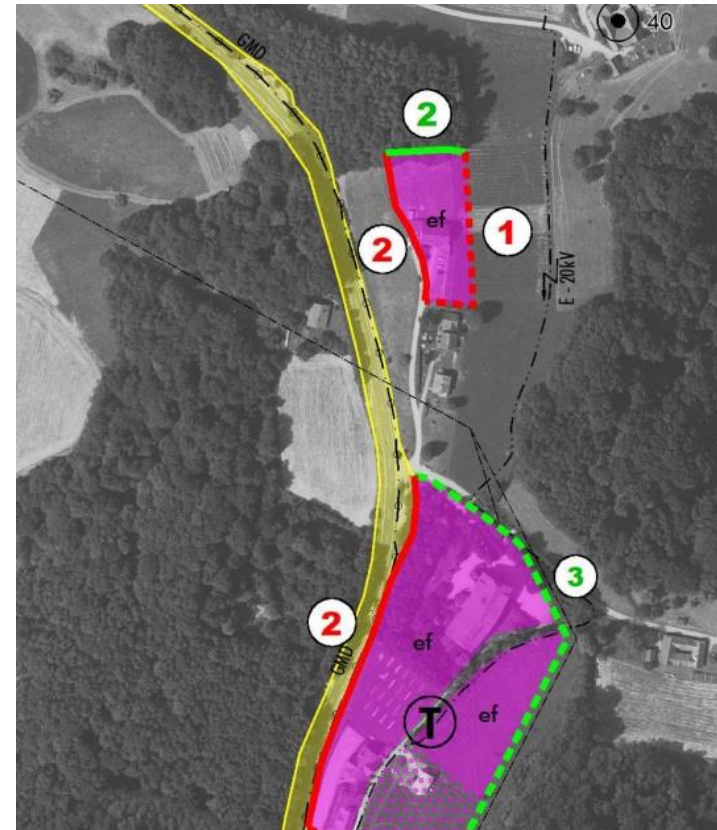
Differenzplan ÖEK

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Trennung zwischen dem touristischen Siedlungsschwerpunkt und dem nördlich davon abgesetzten Funktionsansatz

12. ÖEK-Änderung: Kleinsteinbergen

12.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 51

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): *Einwand: Im rk. SLB 3.0 der Altgemeinde Stein ist im ggst. Bereich eine langfristige Siedlungsgrenze festgelegt worden, die mit dem Naturraum und dem Gelände begründet ist. Die geänderten Planungsvoraussetzungen wurden durch die Argumentation der Verlegung des Gemeindeweges nicht nachgewiesen.*

12.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

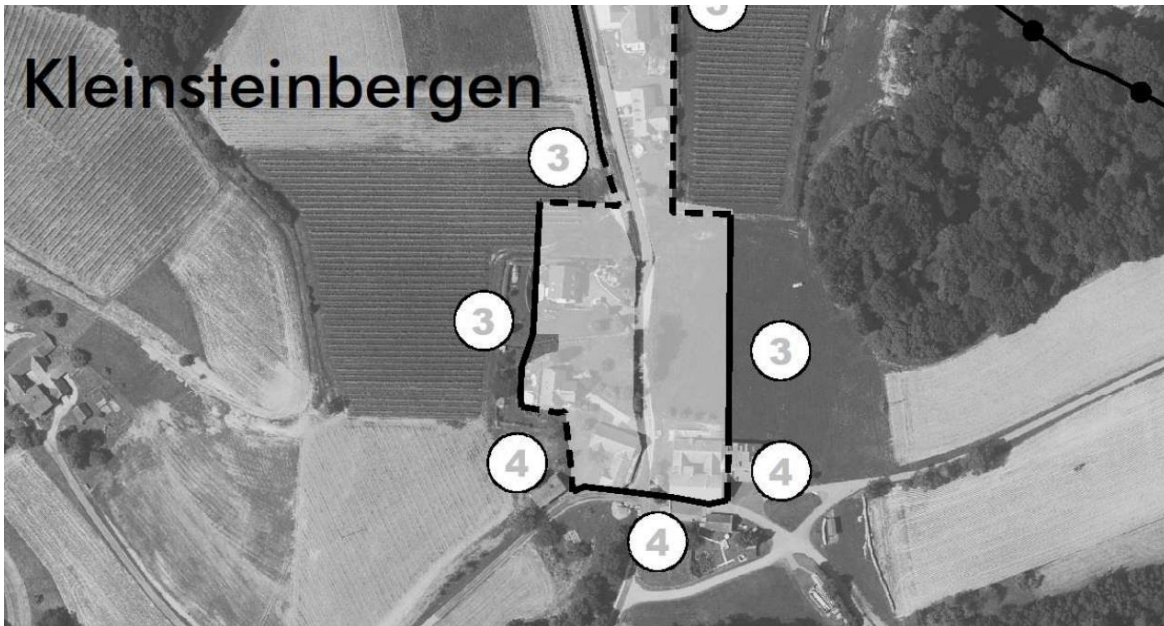
Entwicklungsgrenzen: Festlegung einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze Nr. 4 (= Erhaltung charakteristische Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen).

Erläuterungen

Entwicklungsgrenzen: Eine Änderung der Ziele im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde kann nur erfolgen, wenn wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen nachgewiesen werden können. Eine Verlegung des Gemeindeweges kann nicht als geänderte Planungsvoraussetzung akzeptiert werden. Daher wird die naturräumliche Entwicklungsgrenze dem rechtmäßigen Bestand entsprechend belassen. Das bedeutet, dass eine Überschreitung der festgelegten Grenze in südliche Richtung nicht möglich ist. Die Baulandausweisung bleibt daher auf den rechtmäßigen Bestand beschränkt.

Tabellarische Darstellungen

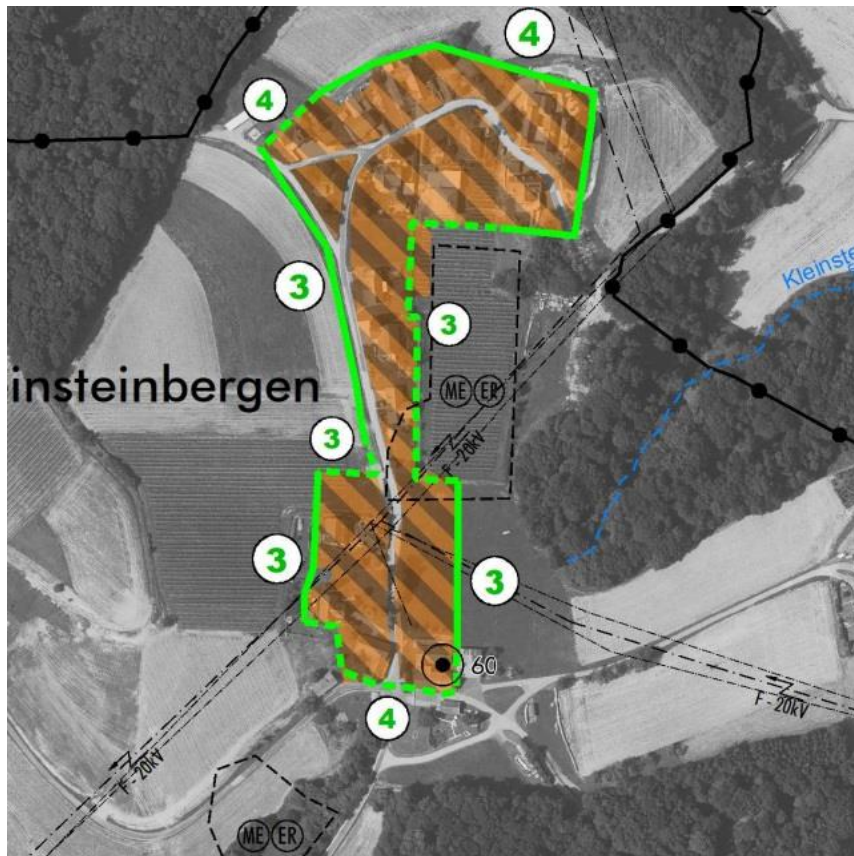
Differenzplan			Umweltrelevanz der Planung
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Begründung
51		Kleinsteinbergen Süd	<p>Einräumung einer Erweiterungsmöglichkeit der Entwicklungsgrenze im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und unter Wahrung des umgebenden Kulturlandschaftsraumes.</p> <p>Die Überschreitungsmöglichkeit ergibt sich Aufgrund geänderter Nutzungsverhältnisse, welche mit einer Verlegung des Gemeindeweges in südliche Richtung einhergehen.</p>



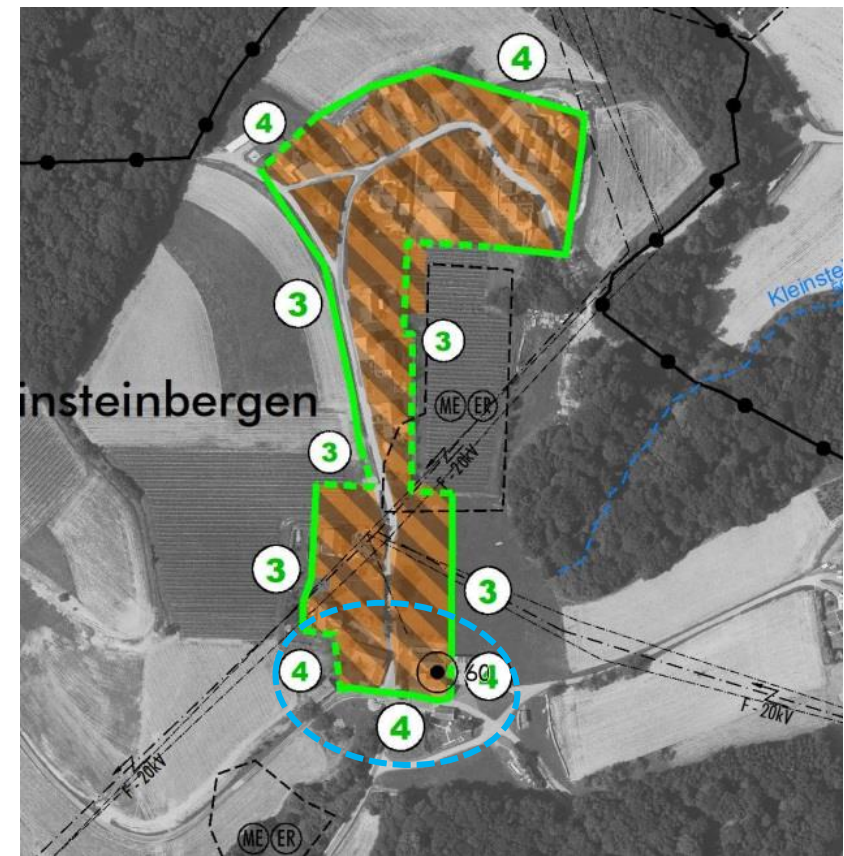
Differenzplan: Keine Änderungen, der rechtmäßige Bestand bleibt aufrecht

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Beibehalten einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze (entspricht Rechtsbestand). In südliche Richtung keine Überschreitungsmöglichkeit.

13. ÖEK-Änderung: Stein – Fuchs-Schinagl

13.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 50

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): *Einwand: Im rk. SLB 3.0 der Altgemeinde Stein ist im ggst. Bereich eine langfristige Siedlungsgrenze festgelegt worden, die mit dem Naturraum und dem Gelände begründet ist. Auf die erforderlichen, geänderten Planungsvoraussetzungen wurden durch die Argumentation der „Erweiterungsmöglichkeit [...] entsprechend den Struktur- und Nutzungsverhältnissen“ nicht eingegangen.*

13.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Entwicklungsgrenzen: Festlegung einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze Nr. 4 (= Erhaltung charakteristische Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen).

Erläuterungen

Entwicklungsgrenzen: Eine Änderung der Ziele im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde kann nur erfolgen, wenn wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen nachgewiesen werden können. Gegenüber dem rechtskräftigen Siedlungsleitbild 3.0 haben sich die Struktur- und Nutzungsverhältnisse im dortigen Bereich nicht geändert. Daher wird die naturräumliche Entwicklungsgrenze dem rechtmäßigen Bestand entsprechend belassen. Das bedeutet, dass eine Überschreitung der festgelegten Entwicklungsgrenze in westliche Richtung nicht möglich ist. Baulandausweisungen sind daher auf den rechtmäßigen Bestand beschränkt.

Tabellarische Darstellungen

Differenzplan			Umweltrelevanz der Planung
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Begründung
50		Stein Fuchs / Schinagl	Einräumen einer Erweiterungsmöglichkeit für Wohnfunktion entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen. Eine eventuelle zukünftige Überschreitung der Entwicklungsgrenze hat entsprechend den gegebenen Funktionen in Übereinstimmung mit angrenzenden Waldgebieten zu erfolgen.

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Beibehalten einer absoluten naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 4
(entspricht Rechtsbestand)

14. ÖEK-Änderung: Stein - Steßl

14.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 48

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): *Einwand: Die relativen Grenzen zum Wald, wie z.B. bei den Änderungen Nr. 7, 8, 21, 37, 48, 44 (auch wenn dieser ohne Schutzfunktion oder hohe Wohlfahrtsfunktion ist) werden bemängelt, weil (gem. Wortlautfestlegung) ein 10m Schutzstreifen zum Wald einzuhalten ist und eine Erweiterung um eine Bauplatztiefe im Widerspruch dazu steht.*

14.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Entwicklungsgrenzen: Festlegung einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze Nr. 3 (= Fehlende naturräumliche Voraussetzung)

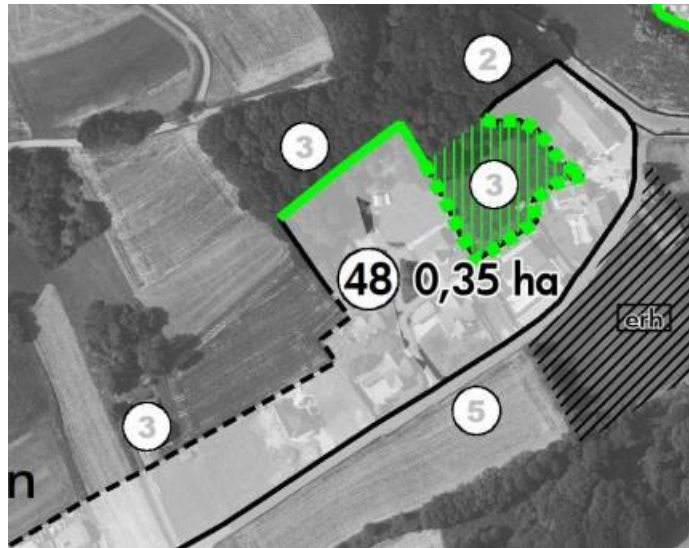
Erläuterungen

Entwicklungsgrenzen: Im Rahmen der zwischenzeitlichen Flächenwidmungsplan-Änderung VF 4.05 der ehem. Gemeinde Stein wurden die bewaldeten und an einem steilen Hang gelegenen Funktionsfestlegung für eine Siedlungsentwicklung zurückgenommen. Die Rücknahme dieser Entwicklungspotenziale entspricht den Bestimmungen des rechtskräftigen ÖEK-Wortlautes Seiten 10: Rückwidmung von nicht verfügbarem Bauland um neue Baulandwünsche für eine geordnete Siedlungsentwicklung aufnehmen zu können. (vgl. §3 ÖEK 3.0 Stein).

Auch im Zuge der nun nachfolgenden ÖEK/FWP-Revision 1.0 Bad Loipersdorf wurden die erforderlichen Nachweise betreffend einer Baulandeignung nicht vorgelegt. Eine Information und Aufforderung über die Vorlage von diesbezüglichen Nachweisen erfolgte im Zuge der Grundlagenerhebungen der gegenständlichen Revision.

Da erforderliche Planungsvoraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bis dato nicht nachgewiesen wurden, wird eine absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 3 (= fehlende naturräumliche Voraussetzung) festgelegt.

Das bedeutet, dass eine Überschreitung der festgelegten absoluten Entwicklungsgrenze nicht möglich ist. Baulandausweisungen sind daher auf den rechtmäßigen Bestand beschränkt.



Differenzplan ÖEK

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 3

15. ÖEK-Änderung: Entwicklungsgrenzen zum Wald

15.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 7, 8, 9, 21, 37, 44

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung): *Einwand: Die relativen Grenzen zum Wald, wie z.B. bei den Änderungen Nr. 7, 8, 21, 37, 48, 44 (auch wenn dieser ohne Schutzfunktion oder hohe Wohlfahrtsfunktion ist) werden bemängelt, weil (gem. Wortlautfestlegung) ein 10m Schutzstreifen zum Wald einzuhalten ist und eine Erweiterung um eine Bauplatztiefe im Widerspruch dazu steht. (...) Unabhängig dessen wäre auch der Umgang mit dem erforderlichen 10m-Streifen in Bezug auf Rodungen ist zu definieren, da aus den Unterlagen nicht hervor geht, ob sich eine Überschreitung nur auf diesen bezieht oder ob dieser zusätzlich zur Bauplatztiefe eingehalten werden muss.*

Abteilung 14 (Referat Bautechnik und Gestaltung): *Einwand: Relative naturräumliche Entwicklungsgrenzen zur Erhaltung von Wald/Gehölzstreifen (Nr.2) und zur Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen (Nr.4) stellen einen Widerspruch in sich dar, da durch die eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit die Erhaltung der angegebenen Schutzelemente eben nicht mehr gegeben ist. Diese Grenzen sind generell zu überprüfen (relative naturräumliche Grenzen 2 an Waldrändern wie im Bereich Dietersdorf, Loipersdorf etc, z.B. relative naturräumliche Grenzen 4 in den beiden Bereichen von Oberberg, im Bereich der Änderungen 36, 37 Diff. EP).*

Bezirkshauptmannschaft Hartberg-Fürstenfeld (Forstfachreferat): *Stellungnahme: Es sollte schon bei der Flächenausweisung darauf geachtet werden, einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Waldflächen zu wählen. Dieser ist mit 10 m oft nicht ausreichend um durch den Wald möglicherweise entstehenden Gefährdungen zu entgehen. Zusätzlich wird angemerkt, dass sich Meldungen durch Grundstücksbesitzer am Waldrand häufen, weil die zunehmende Beschattung, der natürliche Biomasseeintrag und die Angst vor nachbarlichen Bäumen (oft keine offensichtliche Gefährdung erkennbar) mit der Zeit als untragbare "Störung" empfunden werden. Diese, dann zivilrechtlich zu regelnden Angelegenheiten könnten durch einen größeren Abstand zu den Waldgrundstücken schon im Zuge der Raumplanung verringert werden.*

15.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Entwicklungsgrenzen: Festlegung einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze Nr. 2 (= Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen).

Erläuterungen

Entwicklungsgrenzen: Die absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenzen Nr. 2 entfalten die gemäß ÖEK-Wortlaut §3 Abs. (2) e) festgelegte Rechtswirkung zur Einhaltung eines mindestens 10 Meter breiten Abstandstreifens zu Waldrändern (Waldsäumen) von Siedlungsentwicklung.

Das bedeutet, dass zumindest ein 10 Meter oder gegebenenfalls auch ein größerer Abstand vom Waldrand von einer Bebauung freizuhalten ist. Die Einhaltung des erforderlichen Abstandstreifens kann mit Zustimmung der Forstbehörde durch Rodung der als Bauland ausgewiesenen Fläche erwirkt werden.

Damit erfolgt eine Klarstellung gegenüber den zuvor festgelegten relativen Entwicklungsgrenzen – welche im Widerspruch den Festlegungen im ÖEK-Wortlaut eine Überschreitungsmöglichkeit zugelassen hätten.

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



ÖEK-Änderungspunkte 7 und 8
Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 2
Korrektur der Plandarstellung: relative siedlungspolitische
Entwicklungsgrenze Nr. 3 (anstatt naturräumlich relativ)

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung

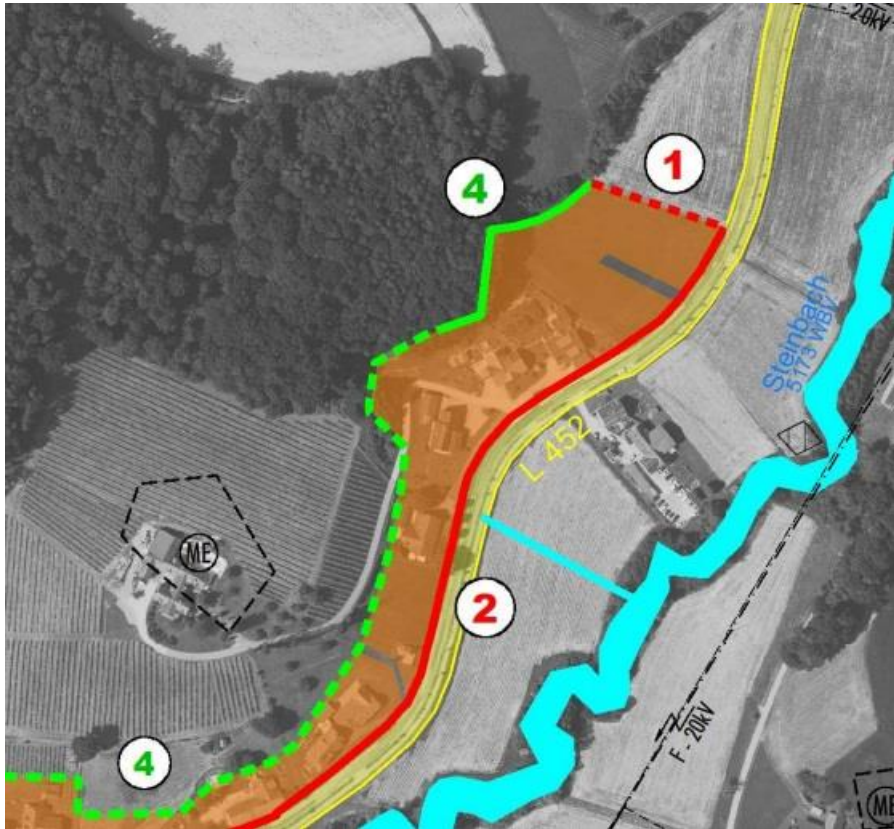


ÖEK-Änderungspunkte 9

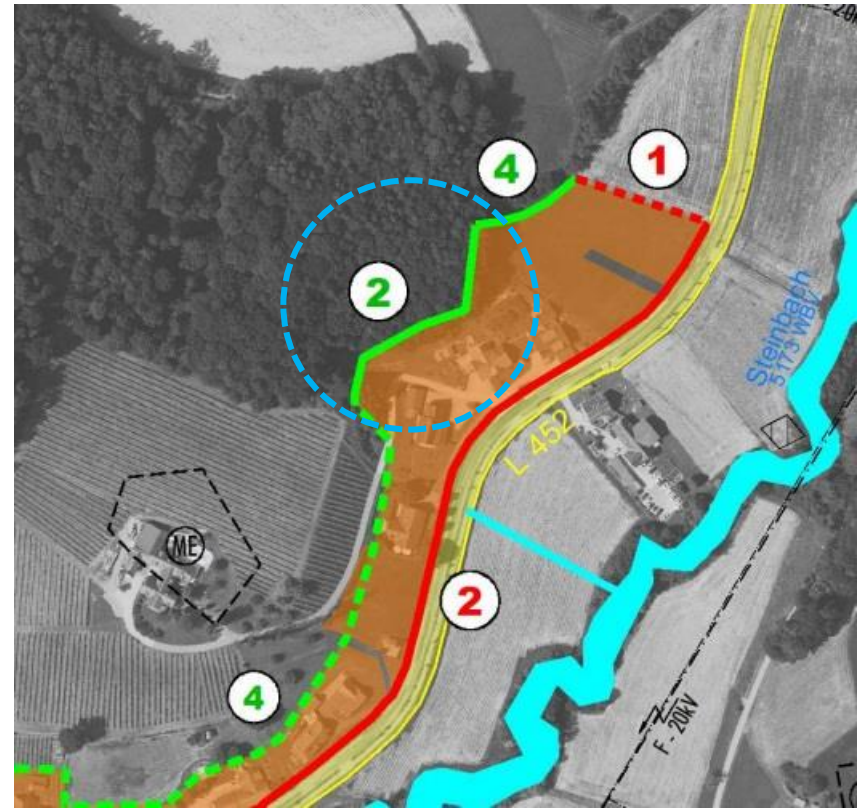
Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 2

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



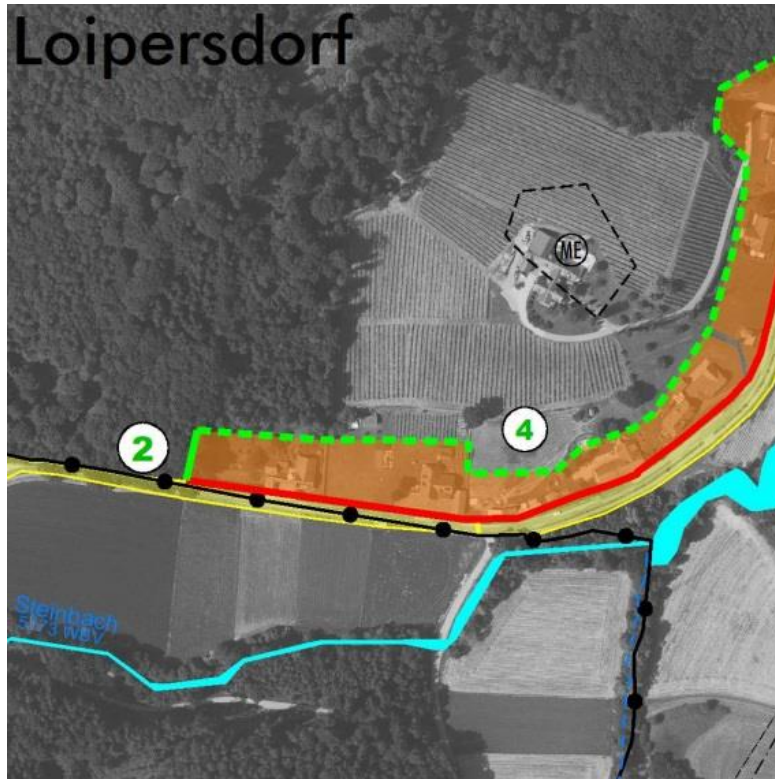
ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



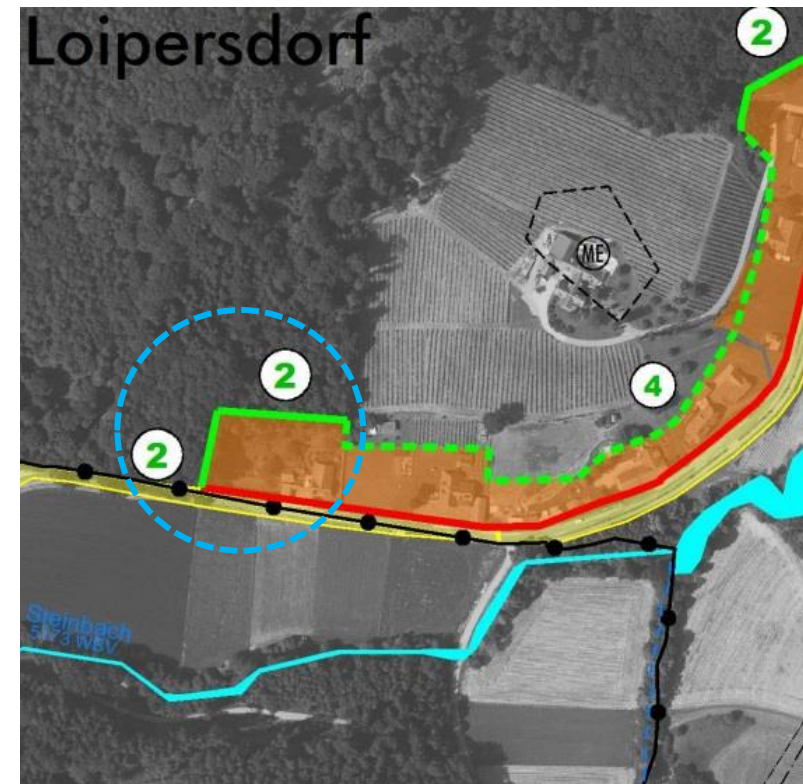
Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 2

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung

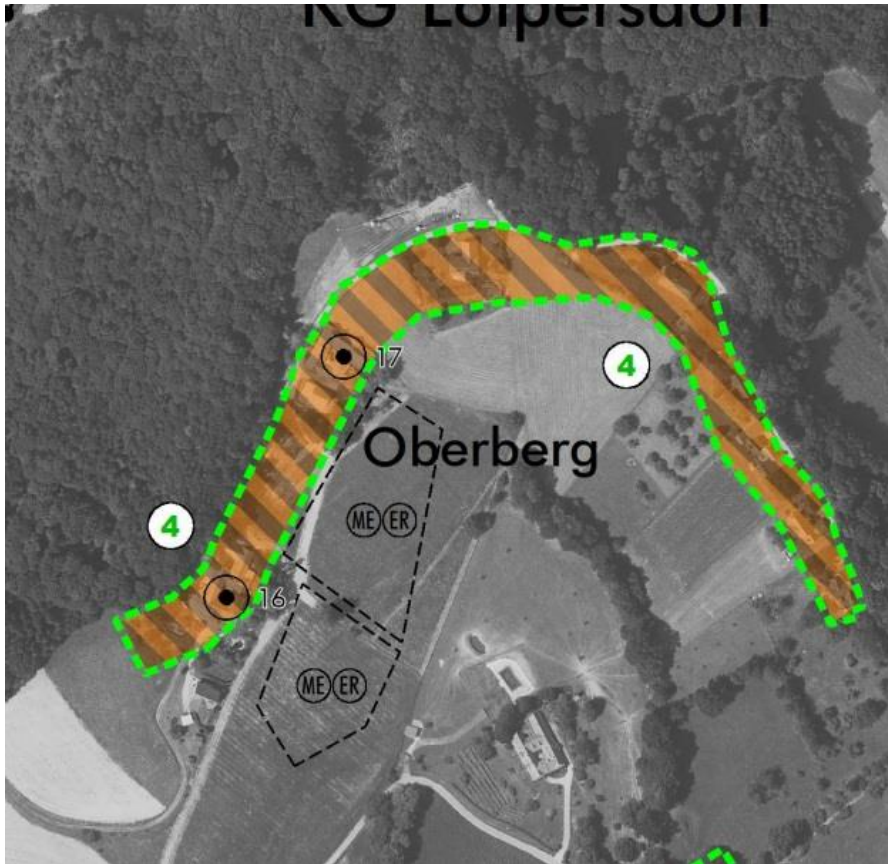


ÖEK-Änderungspunkte 37

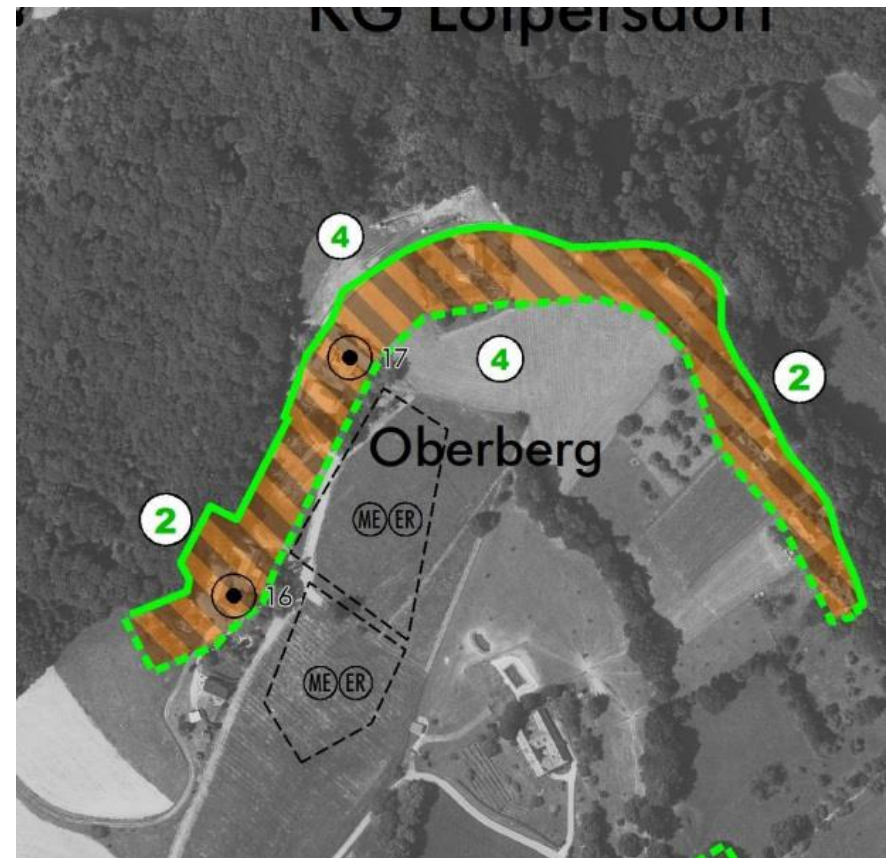
Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 2

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung

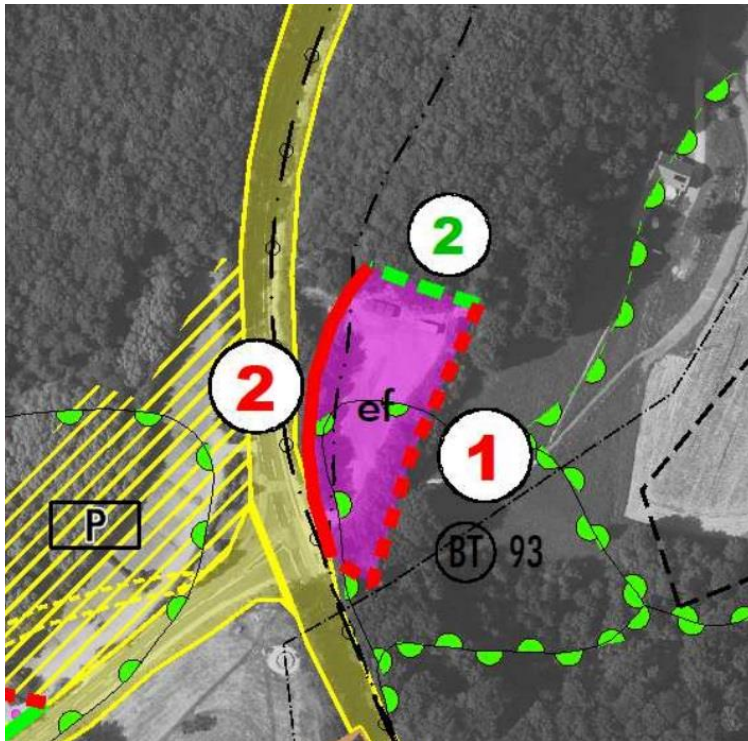


ÖEK-Änderungspunkte 21

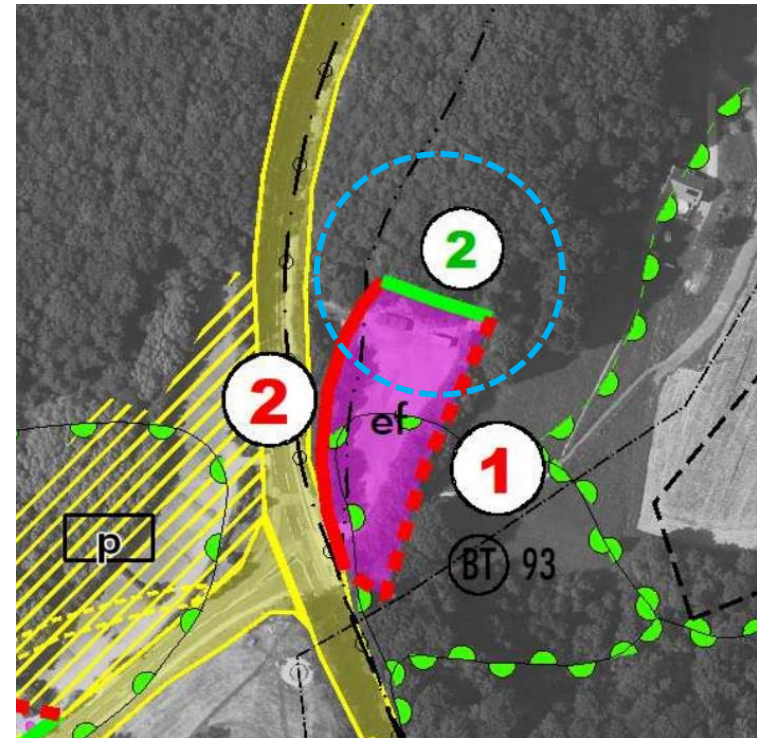
Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 2

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung

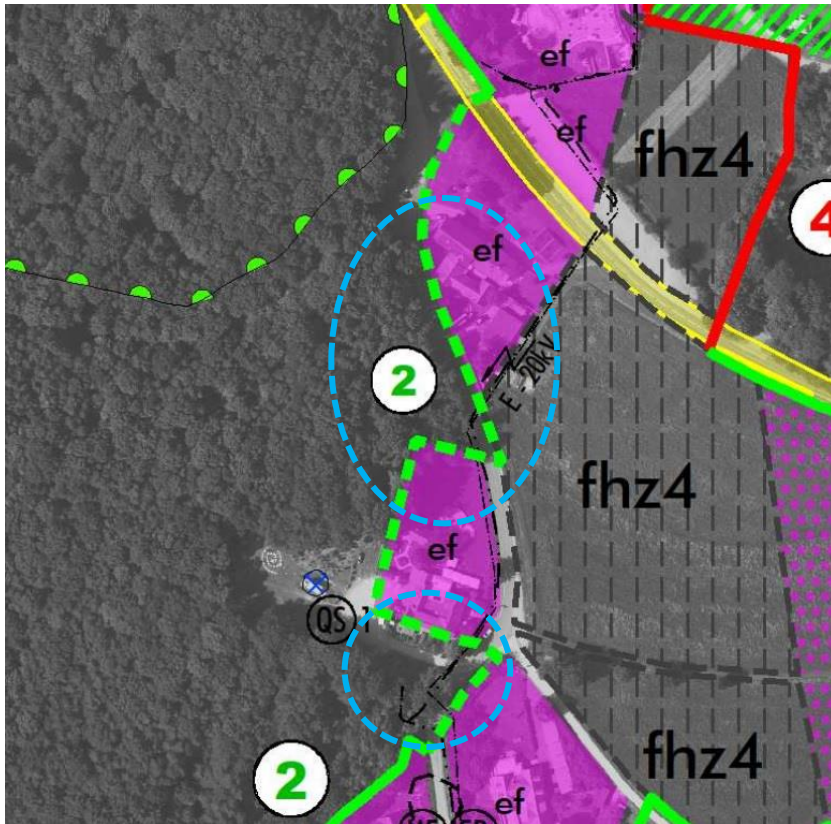


ÖEK-Änderungspunkte 44

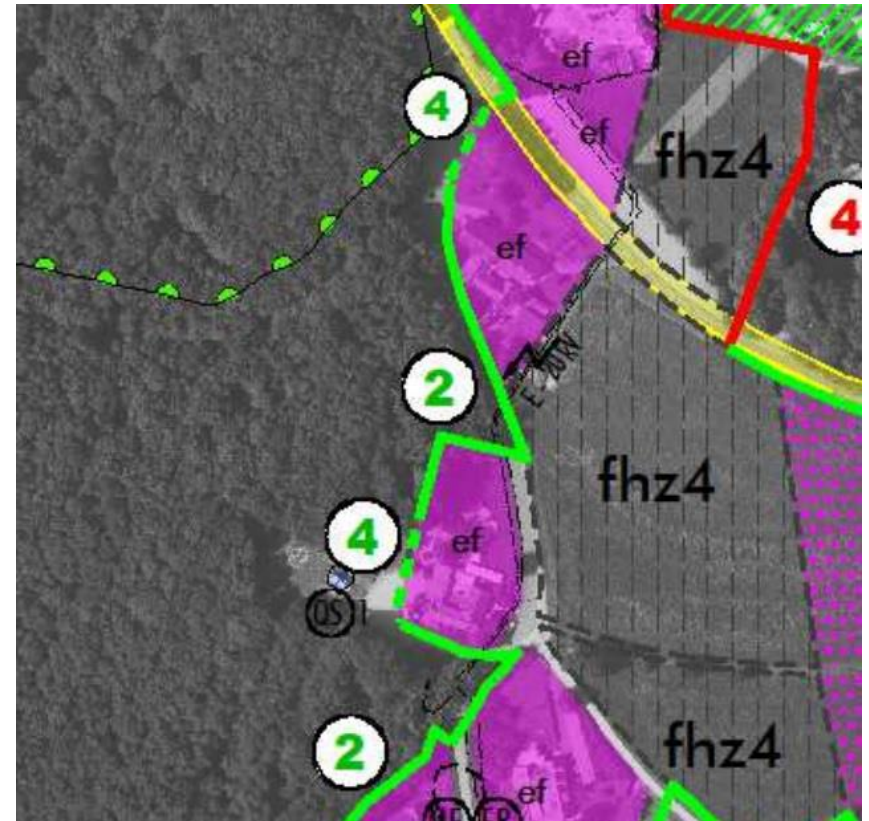
Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 2

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



ÖEK-Änderungspunkte 54

Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 2,

Relative naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 4

16. FWP-Änderung: Thermenheuriger Kropf

1.1. Einwände im Zuge der Auflage des Entwurfes

FWP 1.0 Änderungspunkt 67

Gst.Nr. 582/5 (tw.), KG Loipersdorf: Hinweis der Gemeinde Bad Loipersdorf, dass zwischen der dortigen Verkehrsfläche und dem Thermenheurigen offensichtlich eine Mappenberichtigung des Grenzkatasters erfolgt ist, welche auch im Flächenwidmungsplan nachzuführen wäre.

FWP 1.0 Änderungspunkt 68

Gst.Nr. 582/3, KG Loipersdorf: Der Antrag auf Umwidmung von Freiland in Verkehrsfläche - mit dem Nutzungszweck „Parkplatz mit E-Ladestationen“ - wurde mit der Energie Steiermark, Abteilung KDI - Mobilitäts- und Infrastrukturkoordination, abgestimmt. Dem Antrag ist ein Anschlussplan der Energie Steiermark mit der Plannummer TKP-21752_PTN_1 beigelegt.

1.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Festlegung im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 1.00

FWP-Änderungspunkt 67: Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 582/5 wird im Flächenausmaß von ca. 317 m² von derzeit Freiland in künftig Bauland Erholungsgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,3 umgewidmet.

FWP-Änderungspunkt 68: Das Grundstück Nr. 582/3 wird im Flächenausmaß von ca. 343 m² von derzeit Freiland in künftig Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (KFZ-Parkplatz) umgewidmet.

Erläuterungen

FWP-Änderungspunkt 67: Bestandsausweisung des touristischen Betriebes, welcher aufgrund einer Mappenberichtigung nun zusätzlich auf einer Teilfläche des Gst.Nr. 582/5 im Flächenausmaß von ca. 317 m² zu liegen kommt.



Abb: Kataster Archiv: Stand 2006



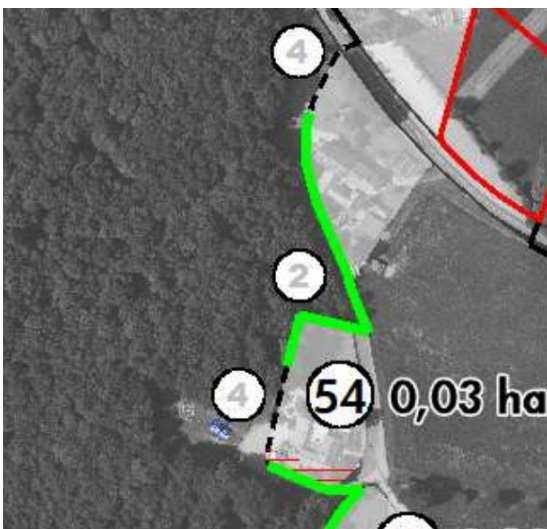
Abb: Kataster Stand 2021

In weiterer Folge sind die im Bereich des Thermenheurigen als Bauland ausgewiesenen Flächen zu einem Bauplatz (im Sinne des Vermessungsgesetzes) zusammen zu fassen.

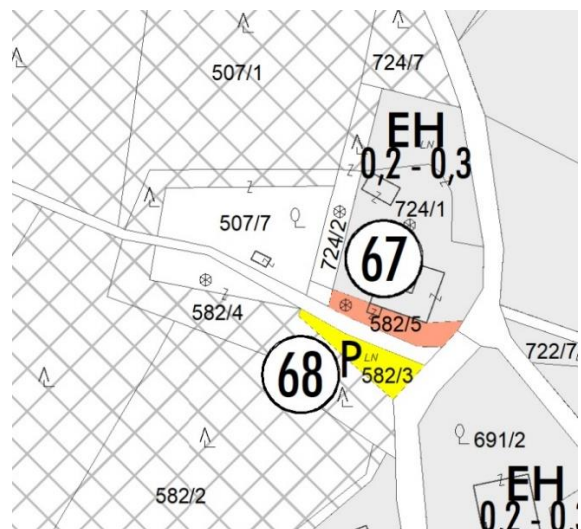
FWP-Änderungspunkt 68: Entsprechend der geplanten künftigen Nutzung als PKW-Abstellplatz mit E-Ladestation für angrenzende touristische Betriebe, soll das Grundstück Nr. 582/3 als Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen werden. Das ggst. Grundstück Nr. 582/3 liegt relativ zentral im Bereich der touristischen Betriebe am Lautenberg. Das Kabel der 20-kV Leitung führt durch das ggst. Grundstück und versorgt hier die angeschlossene Pumpe II der Therme Loipersdorf. Aufgrund der vorhandenen verkehrs- und energietechnischen sowie touristischen Infrastruktur ergibt sich eine Standortgunst für die angestrebte Nutzung.

Tabellarische Darstellungen

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Lage	Antrag
	IST	- SOLL			
67	Freiland	Bauland Erholungsgebiet 0,2-0,3	Bestandsausweisung, Baulandarrondierung aufgrund des geänderten Katasterstandes.	Thermen- heureriger Kropf	Gemeinde
68	Freiland	Verkehrsfläche Parkplatz	Neuausweisung zur Errichtung eines Parkplatzes mit E-Ladestation in Verbindung mit den dortigen Tourismusbetrieben	Parkplatz E-Ladestation Kropf	Kropf



Differenzplan Entwicklungsplan

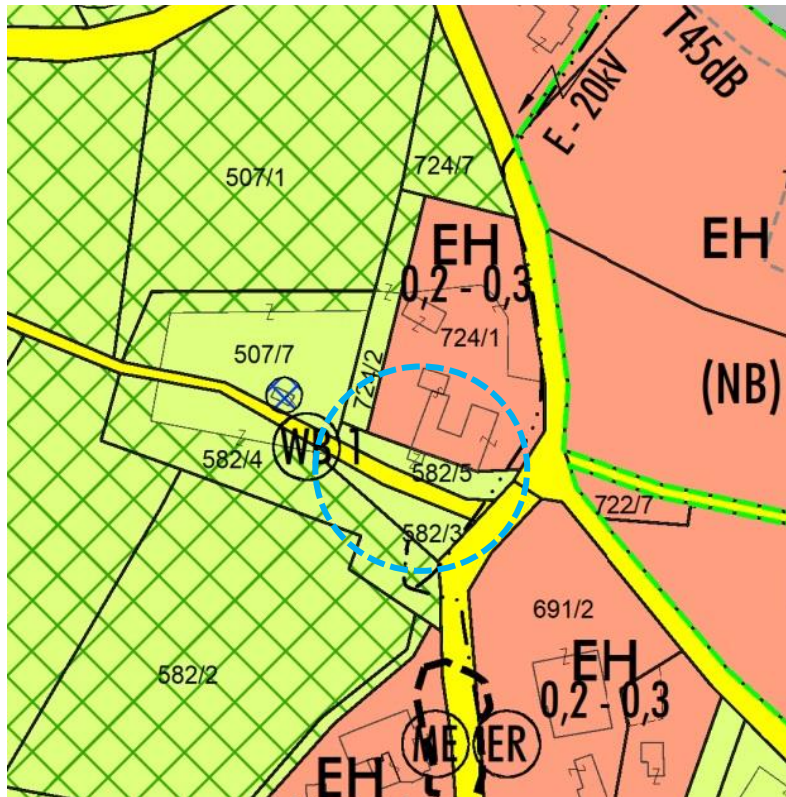


Differenzplan FWP

Entwicklungsplan Differenz Nr. 54: Festlegung einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze für touristische Entwicklungspotenziale zu Waldgebieten entlang der ausgewiesenen Verkehrsflächen.

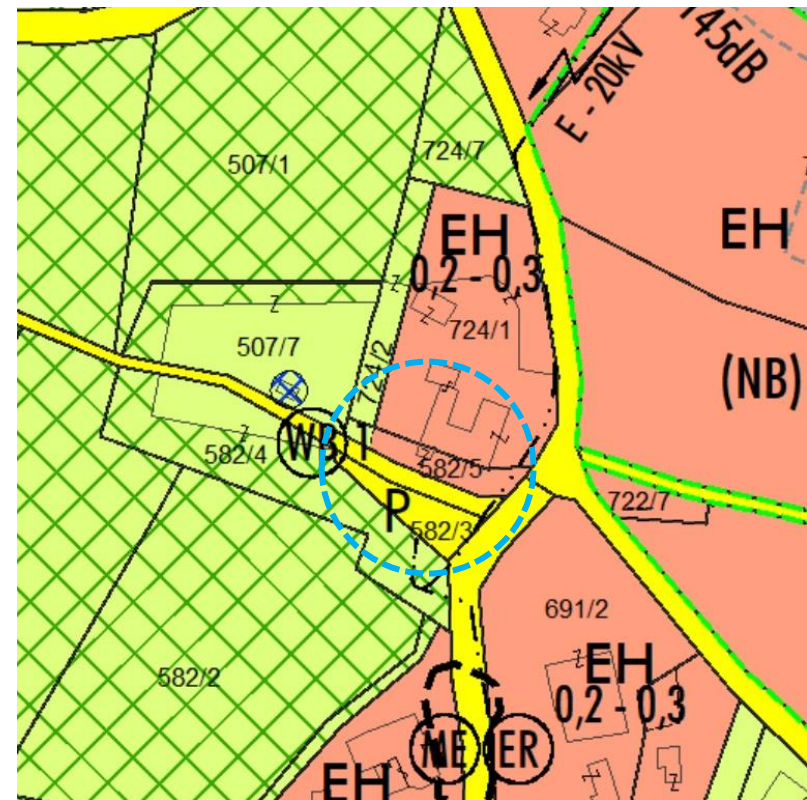
Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



Grundflächen im Freiland

FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Bauland Erholungsgebiet; Flächenausmaß ca. 317 m²
Verkehrsfläche Parkplatz, Flächenausmaß ca. 343 m²