

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 |
| 17. FWP-Änderung: Wohngebiet Sportplatzsiedlung | 4 |
| 18. ÖEK und FWP- Änderung: Oberberg | 7 |
| 19. ÖEK und FWP-Änderung: Sonnreich | 13 |



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 23.06.2023




.....
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

17. FWP-Änderung: Wohngebiet Sportplatzsiedlung

17.1. Einwände

FWP 1.0 Änderungspunkt 7 Teil B

Grundbücherliche Eigentümerin GSt.Nr. 809/2, KG Dietersdorf: „Hiermit ziehe ich den Umwidmungsantrag für mein Grundstück mit der Nummer 809/2, EZ 647, KG Dietersdorf zurück.“ (eingelangt per E-Mail im Gemeindeamt Bad Loipersdorf am 16.06.2023)

17.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum FWP 1.0

Rücknahme der angestrebten Umwidmung:

Das Grundstück Nr. 809/2, KG Dietersdorf, im Flächenausmaß von insgesamt ca. 1.817 m² wird nicht umgewidmet und verbleibt im Freiland.

Erläuterungen zum FWP 1.0 Änderungspunkt 7 Teil B

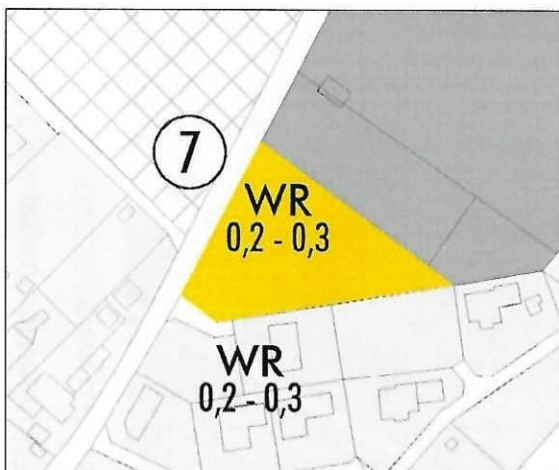
Aufgrund eines in der Gemeinde vorliegenden Antrages war mit dem neuen FWP 1.0 beabsichtigt, die Grundfläche des gegenständlichen Grundstückes in das Bauland mit aufzunehmen. Mit der Aufnahme in das Bauland sind verpflichtende Mobilisierungsmaßnahmen mit der Konsumierung der neu ausgewiesenen Baulandflächen innerhalb angemessener Frist verbunden. Da derzeit offensichtlich keine konkreten Absichten für eine Bebauung der ggSt. Grundflächen besteht, sollen diese vorerst im Freiland verbleiben.

Tabellarische Darstellungen

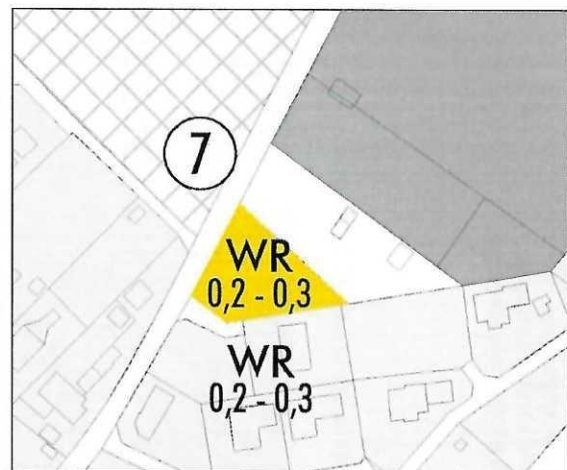
| Neu festgelegte privatrechtliche Vereinbarungen (Baulandverträge, Kaufverträge) | | | | | |
|---|-----|------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Gst.Nr. | FWP | BBP | Fristenlauf mit Beginn ... | Rechtsfolge | Bezeichnung |
| KG Dietersdorf | | | | | |
| 809/2 | WA | nicht erford. | ab Rechtskraft FWP 1.00 | Investitionsabgabe | Sportplatz- siedlung |

Im Entwicklungsplan ÖEK 1.0 kann die beabsichtigte Potenzialfestlegung für Wohnfunktion gemäß ÖEK-Änderungspunkt 10 aufrecht bleiben, sodass im Laufe der Revisionsperiode 1.0 (d.h. im Zeitraum bis zur nächsten Revision in ca. 10 Jahren) bei Bedarf eine Baulandwidmung erfolgen könnte. Auch im Falle einer Baulandausweisung zu einem späteren Zeitpunkt sind nach derzeitiger Rechtslage für Bauland verpflichtende Mobilisierungsmaßnahmen vorzuschreiben. Der FWP-Änderungspunkt 7 umfasst gemäß dem bereits aufgelegten FWP-Entwurf weiterhin das Grundstück Nr. 809/1, KG Dietersdorf.

| Differenzplan | | | | | |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------|--|-------------------------|--------|
| Nr. | Widmungsänderung Bauland/Freiland | | Begründung | Lage | Antrag |
| | IST | SOLL | | | |
| 7 | Freiland | Bauland WR 0,2-0,3 | Baulandarrondierung, Bestandsausweisung Wohnnutzung Grst.Nr. 809/1, KG Dietersdorf | Sportplatz- siedlung | D2 |
| | Freiland | Bauland WR 0,2-0,3 | Baulandarrondierung, Neuausweisung für Wohnzwecke Grst.Nr. 809/2, KG Dietersdorf | Sportplatz- siedlung | D1 |



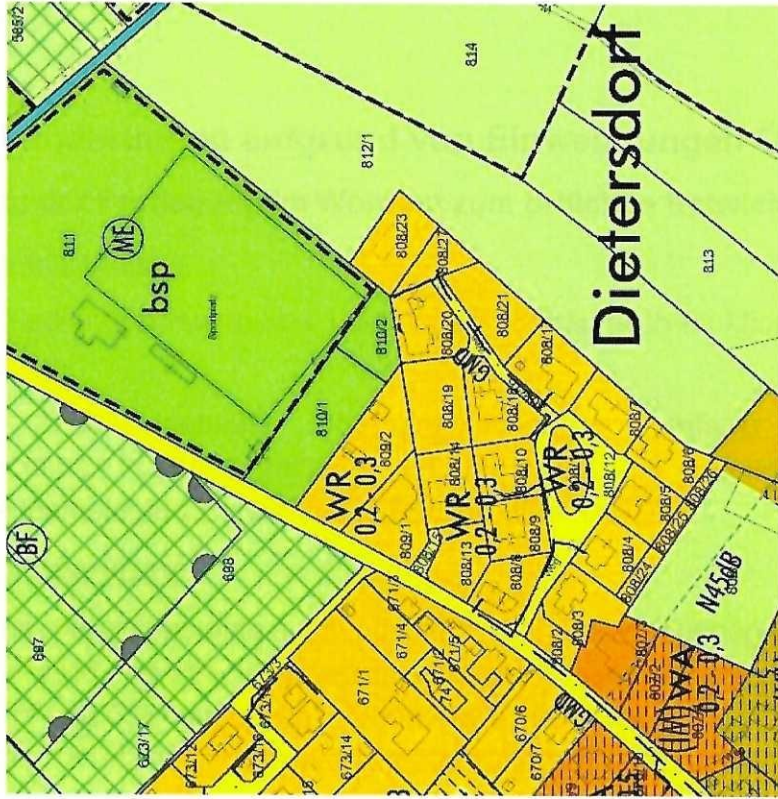
Differenzplan FWP 1.0 Entwurf



Differenzplan FWP 1.0 Beschluss

Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022

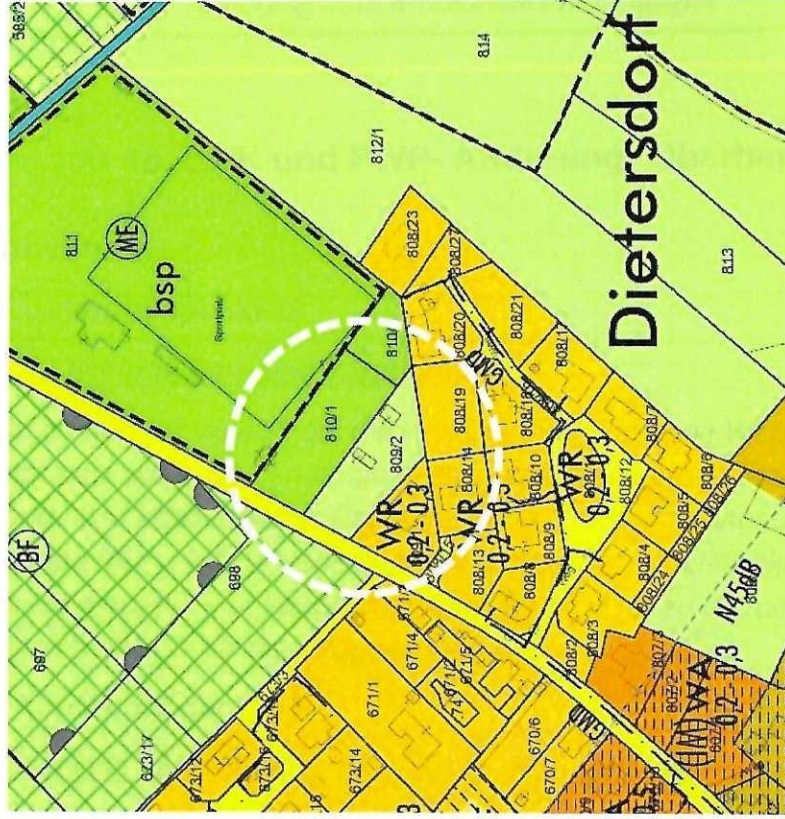


Baulandausweisung geplant als reines Wohngebiet,
Bebauungsdichte 0,2–0,3

SRG stadt- und raumplanungs GmbH
Hauptplatz 10 | 8200 Fürstenfeld
office@stgr.at

oek-fwp_0100_anhoerungen aufgrund von einvernehmungen_änderung 17 bis 19

FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Die Fläche Gst.Nr. 809/2, KG Dietersdorf, verbleibt im Freiland

Gemeinde Bad Loipersdorf
G-Fürstenfeld
Vol. Bez. Hartberg

18. ÖEK und FWP- Änderung: Oberberg

18.1. Einwände

ÖEK 1.0 Änderungspunkt 19

Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung):

Grundsätzlich handelt es sich um die Weiterentwicklung von Wohnpotenzial am Ende eines langgestreckten Baulandfingers, in peripherer Lage – wobei es „innen“ noch ausreichend nicht konsumiertes Potenzial gäbe (Raumordnungsgrundsatz sparsamer Bodenverbrauch). (...) Aus hiesiger Sicht kann eine Zugehörigkeit des Fingers zum Siedlungsschwerpunkt nicht abgelesen werden (...) Der zu betrachtende Bereich liegt im Teilraum des Außer-alpinen Hügellandes (...).

FWP 1.0 Änderungspunkt 15

Grundbücherliche Eigentümer Nr. 2011, KG Loipersdorf: *Sehr geehrter Herr Bürgermeister! Wie bereits am 7. Juni 2023 anlässlich des persönlichen Gespräches bekannt gegeben, ziehen wir hiermit schriftlich unseren Baulandumwidmungswunsch für die Freifläche des Grundstückes Nr. 2011, EZ 261, KG Loipersdorf, zurück. Wir ersuchen aber höflich, die Fläche auf der sich unser Wohnhaus befindet in Bauland umzuwidmen. (eingelangt per E-Mail im Gemeindeamt Bad Loipersdorf am 11.06.2023)*

18.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen ÖEK

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Funktionsfestlegung:

A) Der Siedlungsschwerpunkt Loipersdorf ist räumlich-funktionell auf die Tallage begrenzt.

B) Der Siedlungsansatz Oberberg hingegen umfasst die bestehenden Wohnfunktionen in den Hügellagen von Oberberg. Eine Erweiterung nach außen ist durch die festgelegten Entwicklungsgrenzen hintanzuhalten.

Entwicklungsgrenzen:

A) Die bestehende absolute siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze Nr. 5 (Orts- und Landschaftsbild) trennt die unterschiedlichen Funktionsbereiche von Ortszentrums Loipersdorf und Siedlungsansatz Oberberg voneinander.

B) Im Siedlungsbereich Oberberg wird die absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 4 (Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft) bis auf den bebauten Bestand zurückgenommen.

Erläuterungen zu den Festlegungen im ÖEK-Wortlaut 1.00

Funktionsfestlegung

Teil A) Der zentrale Siedlungsbereich von Bad Loipersdorf weist hinsichtlich des Angebots an zentralörtlichen Verordnungseinrichtungen und der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr die Charakteristika eines örtlichen Siedlungsschwerpunktes auf. Demgegenüber umfasst der Siedlungsansatz von Oberberg ausschließlich Wohnfunktionen in peripherer Lage. Der Siedlungsbereich von Oberberg stellt eine zeilenförmige Siedlungsstruktur rund 60 Höhenmeter oberhalb des Ortszentrums von Loipersdorf dar. Die räumlich-funktionelle wie auch landschaftlich-topographische Trennung zwischen Hauptort und Siedlungsbereich Oberberg ist offensichtlich. Die Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes ist im Bereich der ohnehin bestehenden Siedlungslücke bzw. Böschung der landwirtschaftlich genutzten Fläche von Grundstück Nr. 1744, KG Loipersdorf, vorzunehmen und diese Fläche dauerhaft im Freiland zu belassen. Alleine die bereits zum dortigen Wohnhaus funktionell zugehörigen Grundstücksteile (Zufahrt) können als Entwicklungspotenzial festgelegt werden.

Teil B) Die Entwicklungsgrenzen im Bereich Oberberg stellen eine Arrondierung gegebener Struktur- und Nutzungsverhältnisse der bestehenden Wohnfunktionen dar.

Entwicklungsgrenzen

Teil A) Die klar getrennten Funktionsbereiche des Ortszentrums einerseits und des Siedlungsansatzes von Oberberg andererseits, werden im Sinne der Aufrechterhaltung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes durch eine absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze Nr. 5 abgegrenzt. Die nicht überschreitbare absolute Entwicklungsgrenze nimmt Bezug auf die hier angrenzende Freihaltezone Oberberg und dessen Funktion zur Aufrechterhaltung des Ortsbildes von Loipersdorf.

Teil B) Die Abgrenzung des Siedlungsbereiches von Oberberg wird im Bereich der Bestandsgebäude vorgenommen, da eine darüber hinaus reichende Entwicklung für einen Siedlungsansatz im Teilraum des außeralpinen Hügellandes nicht mehr zulässig wäre.

Tabellarische Darstellungen

| Differenzplan ÖEK | | | |
|---|------|---|--|
| Erweiterung von Siedlungsgebieten oder örtlichen Vorrang-/Eignungszonen | | | |
| Nr. | [ha] | Bezeichnung | Begründung |
| 19 | 0,78 | Entwicklungs- potenzial Bierbauer | Erweiterung der Wohnfunktion im Bereich des funktionell noch zum Siedlungsschwerpunkt von Bad Loipersdorf zählenden Siedlungsgebietes Siedlungsansatzes von Oberberg im Ausmaß von zwei bestehende Wohnobjekten. Die Entwicklungsgrenzen wurden entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen als nicht überschreitbar (absolut) definiert. |

18.3. Abänderungen aufgrund von Einwendungen FWP

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum FWP 1.00

Rücknahme der angestrebten Umwidmung:

Eine unbebaute Teilfläche des Grundstückes Nr. 2011, KG Loipersdorf, im Ausmaß von vier Bauplätzen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.821 m² sowie eine dafür vorgesehene Zufahrt im Ausmaß von ca. 250 m² werden nicht umgewidmet und verbleiben im Freiland.

Erläuterungen zum FWP 1.0 Änderungspunkt Nr.15

Flächenwidmungsplan:

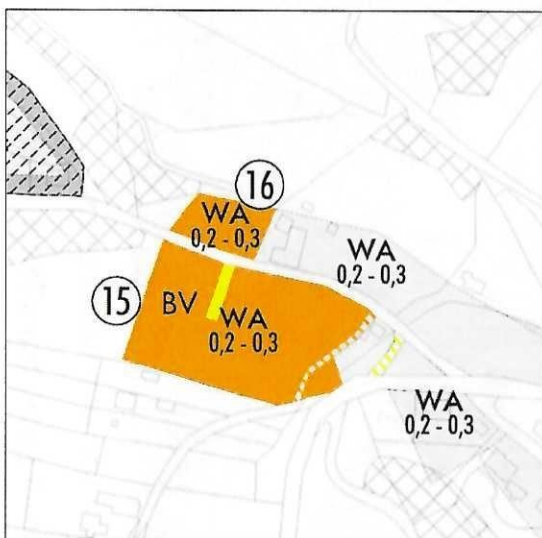
Eine Baulandentwicklung im Sinne einer Erweiterung nach „außen“ in den noch unbebauten Landschaftsraum hinein, ist aufgrund der Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept unzulässig.

In das Bauland mit aufgenommen werden soll nur der bereits bebaute Bestand gemäß Plandarstellung zum Flächenwidmungsplan-Soll, jedoch nicht mehr die Freilandareale des Grundstückes Nr. 2011, KG Loipersdorf.

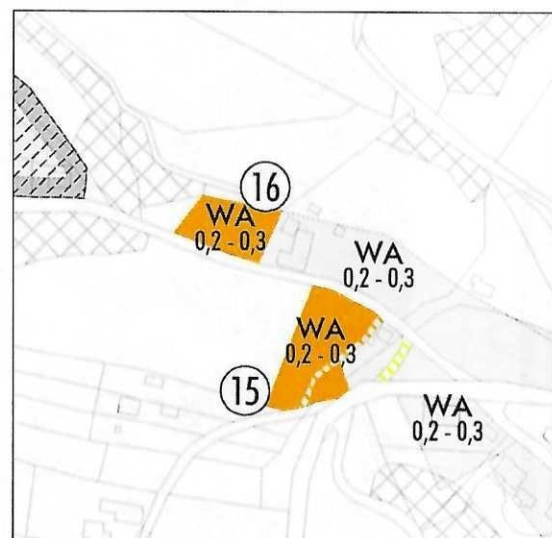
Tabellarische Darstellungen

| Neu festgelegte privatrechtliche Vereinbarungen (Baulandverträge, Kaufverträge) | | | | | |
|---|-----|---------------|----------------------------|---|-------------|
| Gst.Nr. | FWP | BBP | Fristenlauf mit Beginn ... | Rechtsfolge | Bezeichnung |
| KG Dietersdorf | | | | | |
| 2011 | WA | nicht erford. | ab Rechtskraft FWP 1.00 | Investitionsabgabe oder Freilandrückführung | Oberberg |

| Differenzplan | | | | | |
|---------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------|--------|
| Nr. | Widmungsänderung Bauland/Freiland | | Begründung | Lage | Antrag |
| | IST | - SOLL | | | |
| 15 | Freiland | Verkehrsfläche und Bauland WA 0,2-0,3 | Abrundung des Wohngebietes Oberberg entsprechend den neu definierten Entwicklungsgrenzen unter Miteinbeziehung des Bestandes. Widmung von Verkehrsflächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung einerseits sowie beabsichtigten Erschließung andererseits. | Oberberg, Bierbauer | L23 |



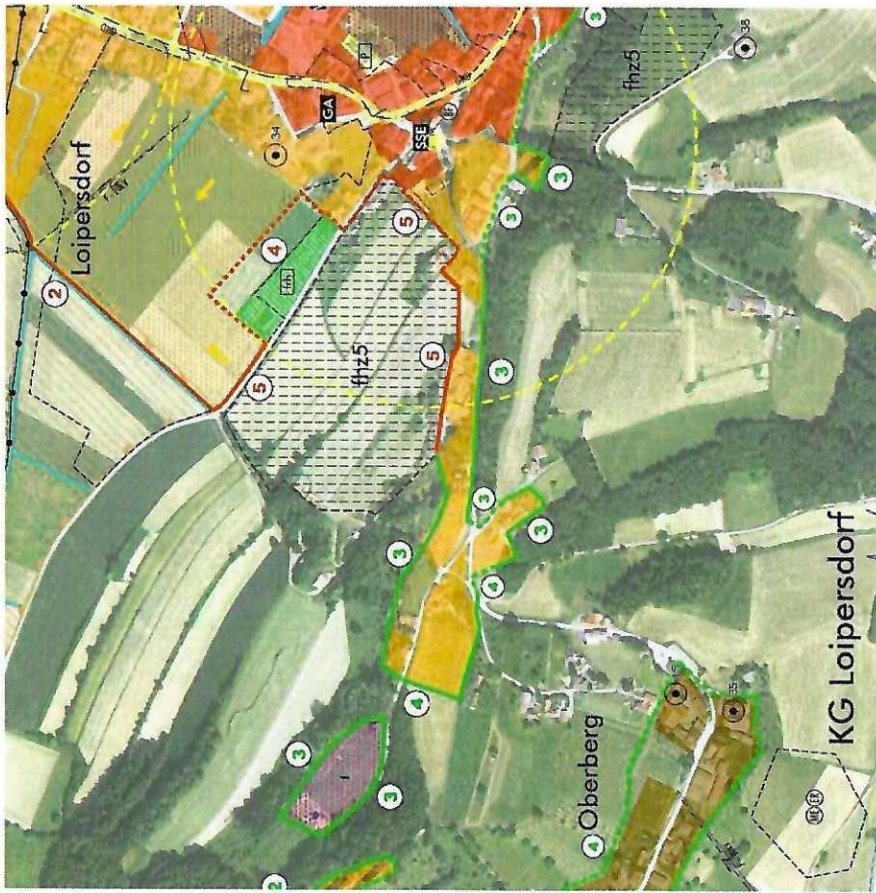
Differenzplan FWP 1.0 Entwurf



Differenzplan FWP 1.0 Beschluss

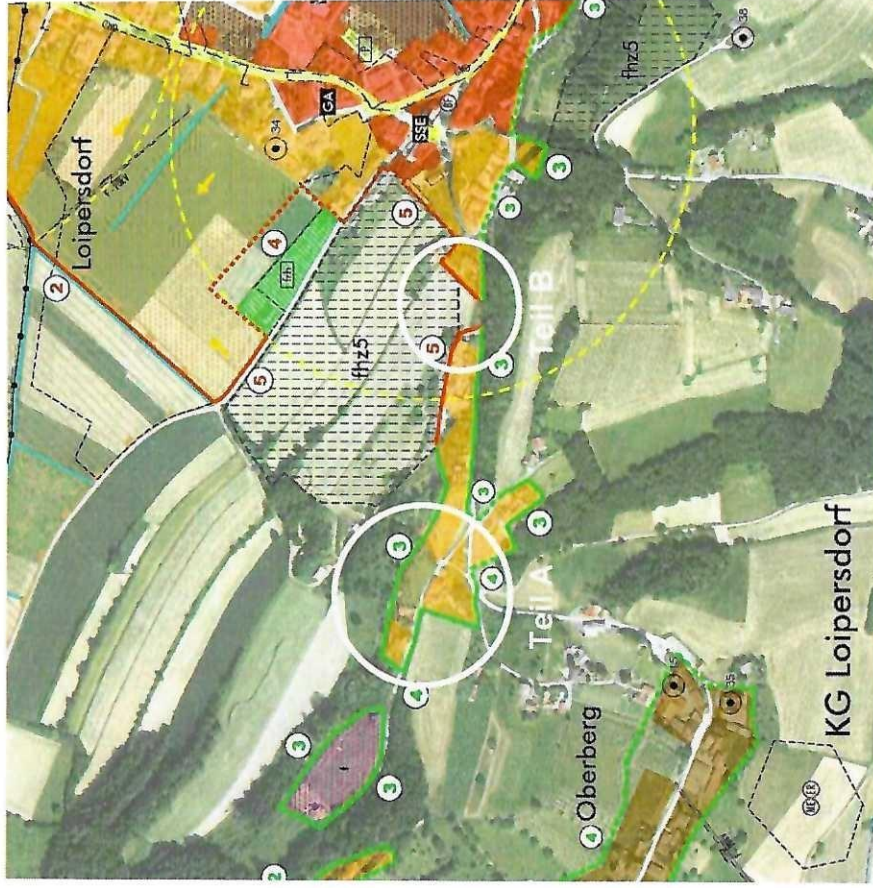
Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



SRG stadt- und raumplanungsbmbh
Hauptplatz 10/8200 Fürstentfeld
office@sr-g-stbhbh.at

ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



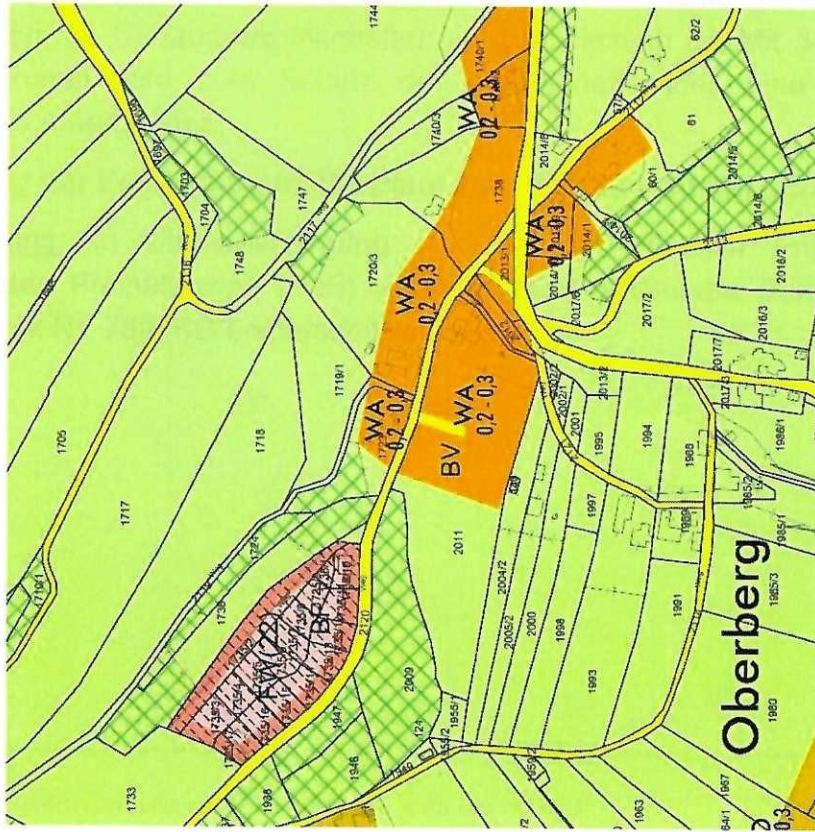
Festlegung nicht überschreitbarer, absoluter Entwicklungsgrenzen



Gemeinde Bad Loipersdorf - ÖEK 1.00 ENTWURF und FWP 1.00 ENTWURF
Anhöring zwischenzeitlicher Änderungen

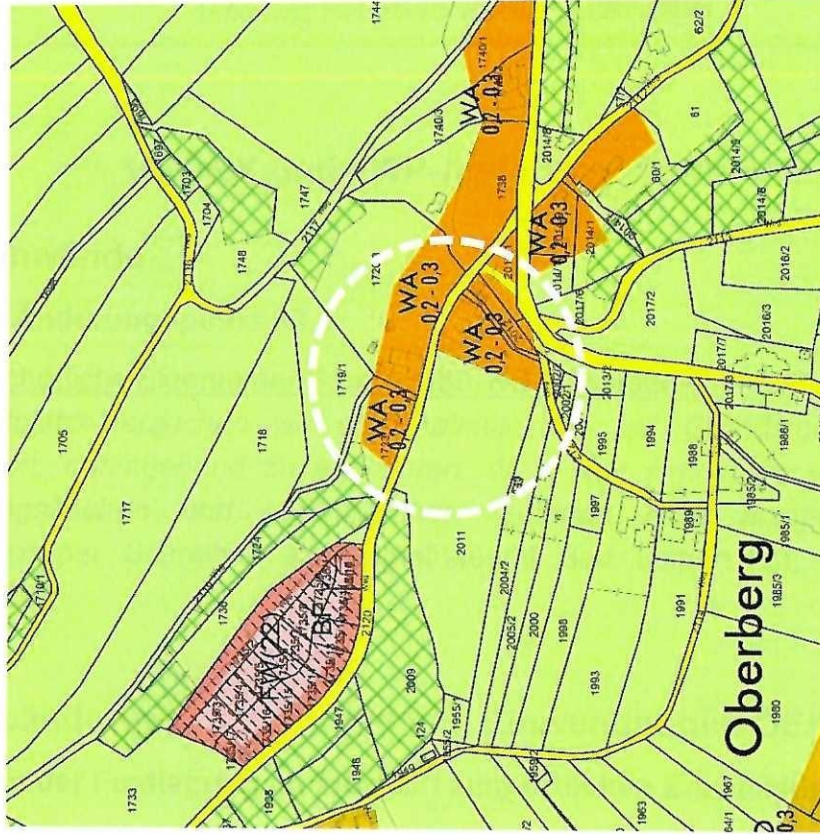
Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH
Hauptplatz 101 8200 Furstentfeld
office@srg.at

FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Neuausweisung von allgemeinem Wohngebiet nur für die Bestandsobjekte Höhenstraße 54 und Höhenstraße 57. Mit der Abänderung werden die unbebauten Areale im Freiland belassen.

[Handwritten signature]



19. ÖEK und FWP-Änderung: Sonnreich

19.1. Einwände

FWP 1.0 Änderungspunkt 69

Grundbücherliche Eigentümer Grst.Nr. 789, KG Loipersdorf: (...) Für die angedachten KFZ-Stellplätze ersuchen wir die Freihaltezone auf Grundstück Nr. 789, KG Loipersdorf, dahingehend zu adaptieren, dass eine Errichtung von oberirdischen Parkierungsflächen und unterirdischen Garagen nicht ausgeschlossen wird. (eingelangt per Schreiben im Gemeindeamt Bad Loipersdorf, Posteingang am 22.06.2023).

19.2. Abänderungen aufgrund von Einwendungen ÖEK

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

Funktionsfestlegung: Freihaltezone Landschaftsbild Thermenbereich (fhz6): Im Interesse eines dem „Thermenkessel“ entsprechenden Landschaftsbildes sind **sichtorientierte Hang- und Kuppenbereiche von Bebauung freizuhalten. Freihaltezonen außerhalb sichtorientierter Hang- und Kuppenbereiche sind eingeschränkt bebaubar, wobei jedenfalls die Errichtung von oberirdischen Bauwerken mit Gebäudeeigenschaften ausgeschlossen ist.** Mit der Festlegung der Freihaltezonen wird zum Schutz des Landschaftsbildes eine Ausweitung des Baulandes unterbunden.

Änderung der Festlegung im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 1.00

Umwidmung: In Übereinstimmung mit dem im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Freihaltezone (fhz6) wird der nicht bebaubare Bereich (NB) für das Grundstück Nr. 789, KG Loipersdorf, aufgehoben.

Erläuterungen

Örtliches Entwicklungskonzept und Entwicklungsplan:

Im Thermenareal sind sanfte Baulandentwicklung (...) unter Bedachtnahme auf das Landschaftsbild möglich. Die Sichtorientierten Hang- und Kuppenbereiche sind von Bebauungen freizuhalten. (derzeit geltender ÖEK-Wortlaut 4.0, Seite 28)

Das Thermenareal befindet sich im sogenannten „Thermenkessel“ und ist durch seine Lage von den umliegenden Hängen und Kuppen gut einsehbar. So ist beispielsweise vom südlichen Rand des Thermenkessels (Lautenberg) die gesamte touristische Infrastruktur inkl. Therme und Hotelanlagen ersichtlich. Offensichtlich wurden bei der ursprünglichen Konzentrierung des touristischen Siedlungsschwerpunktes die Entwicklungspotenziale auf die landschaftliche weniger sensiblen Areale beschränkt.

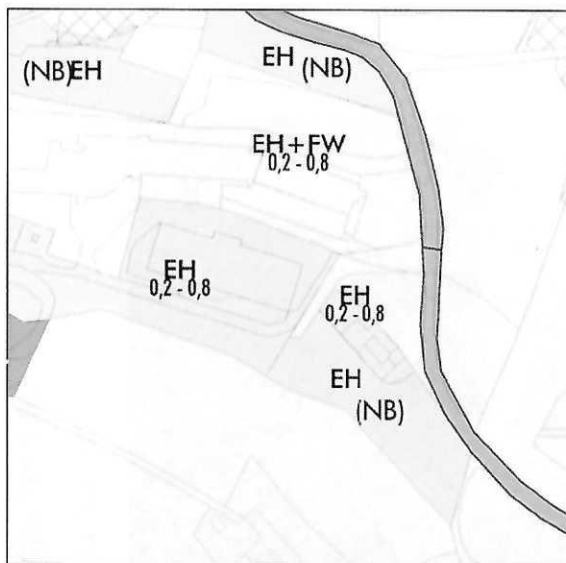
Flächenwidmungsplan:

Bestand: Die kompaktere bauliche Entwicklung bedingt eine höhere Bebauungsdichte als für Erholungsgebiet im Allgemeinen vorgesehen. Die nicht bebaubaren Bereiche (NB) dienen daher nicht nur dem Schutz des Landschaftsbildes, sondern im Bereich der Freihaltezone 6 (fhz6) insbesondere auch als Flächenreserve zur Miteinbeziehung in das Planungsgebiet. So ist beispielsweise die Freihaltezone im Bereich des Grundstückes Nr. 782/1, KG Loipersdorf, Teil der Bebauungsplanzonierung bzw. im geltenden Bebauungsplanes 2.5 „Hotelanlage Loipersdorf“ als Freifläche festgelegt.

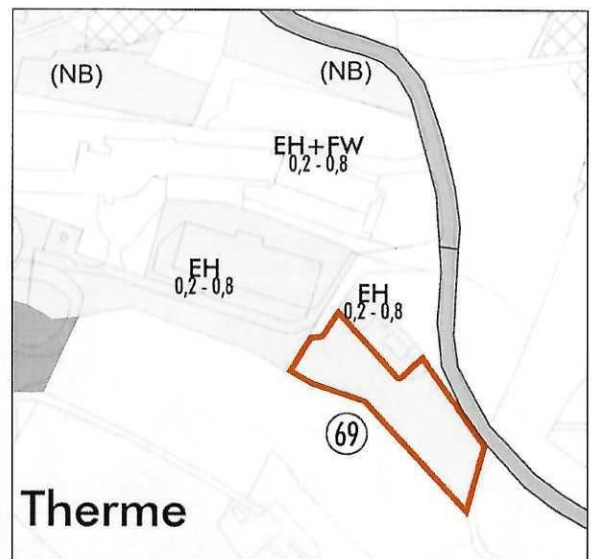
Abänderung: In Übereinstimmung mit der geltenden Freihaltezone wird für das Grundstück Nr. 789, KG Loipersdorf, der nichtbebaubare Bereich aufgehoben, da für diese Grundfläche vorrangig der Regelungszweck der Bebauungsdichtereserve zutrifft. Im Sinne der aufrechten Freihaltezone würde eine derartige Festlegung z.B. die Errichtung von oberirdischen Parkierungsflächen und unterirdischen Garagen ermöglichen, wobei im Rahmen der Bebauungsplanung und im Zuge nachfolgender Bewilligungsverfahren nachteilige Auswirkungen auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild auszuschließen sind.

Tabellarische Darstellungen

| Differenzplan | | | | | |
|---------------|---|---|---|----------------------------|------------|
| Nr. | Widmungsänderung Bauland/Freiland | | Begründung | Lage | Antrag |
| | IST | - SOLL | | | |
| 69 | Bauland Erholungs- gebiet (NB) „nicht bebaubar“ | Bauland Erholungs- gebiet EZ 0,2-0,8 | In Übereinstimmung mit der im örtlichen Entwicklungs-konzept festgelegten Freihaltezone (fhz6) wird der nicht bebaubare Bereich (NB) für das Grundstück Nr. 789, KG Loipersdorf, aufgehoben. Im Sinne der bestehenden Freihaltezone ist auf dieser Grundfläche jedenfalls die Errichtung von oberirdischen Bauwerken mit Gebäudeeigenschaften ausgeschlossen. | Hotelanlage Sonnenreich | Eigentümer |



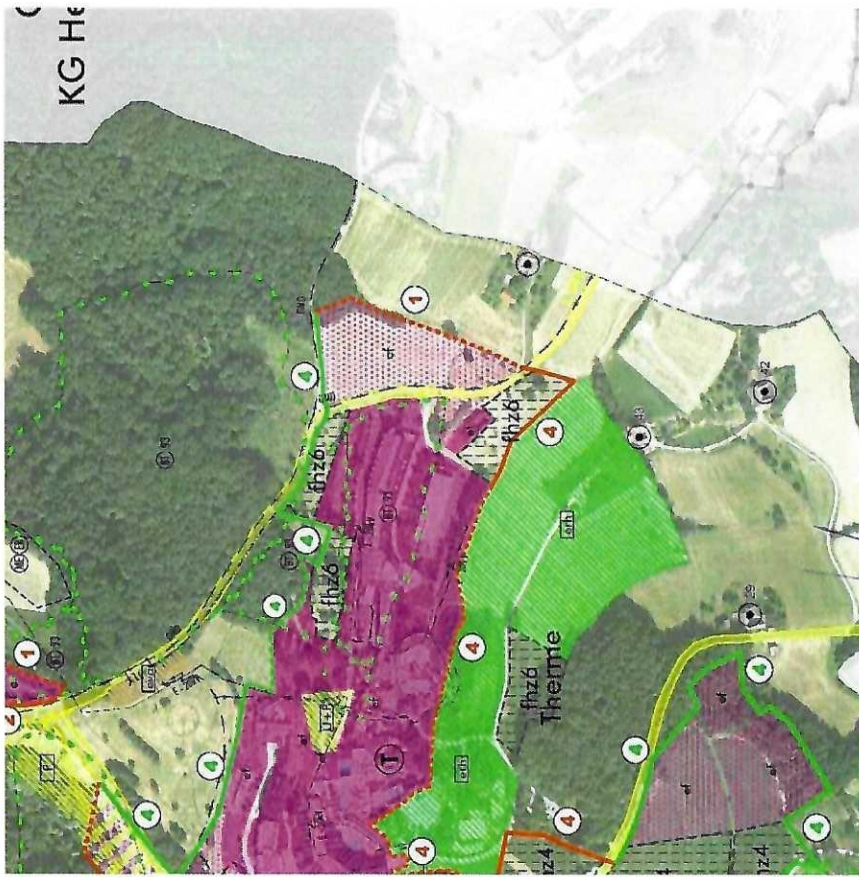
Differenzplan FWP Entwurf



Differenzplan FWP Beschluss

Plandarstellung Entwicklungsplan 1.00

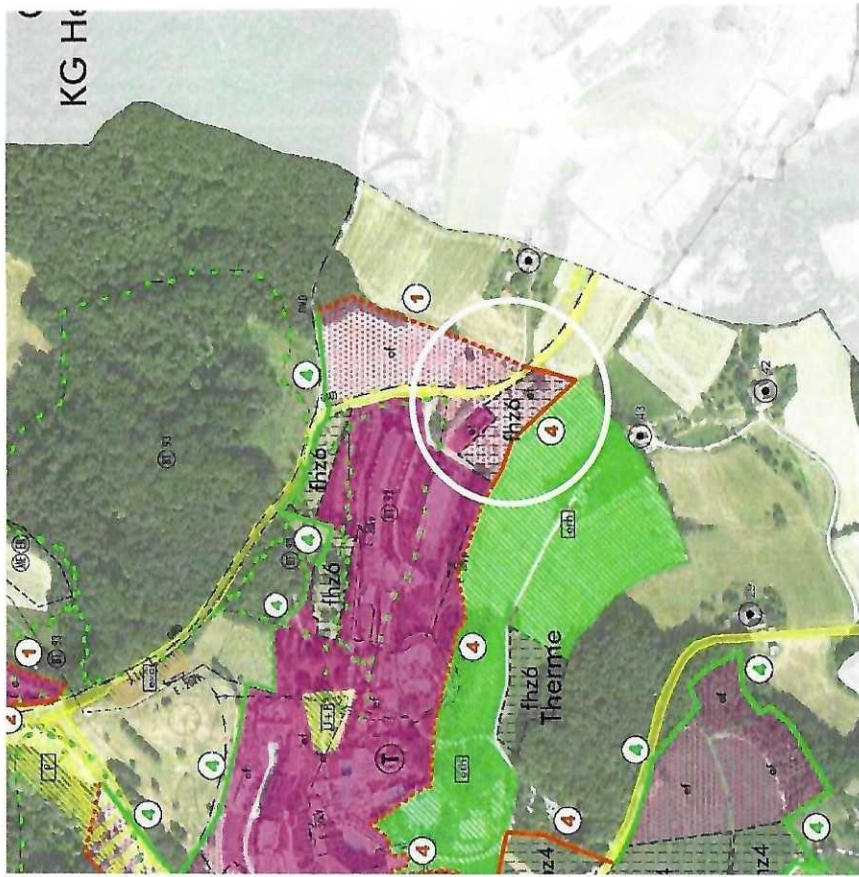
ÖEK 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



SRG Stadt- und Raumplanung GmbH
Hauptplatz 10, 3280 Fürstentfeld
office@srg-gvbn.at

oek-fwp_0100_anhoerungen_aufgrund_von_einwerfungen_aenderung_17_bis_19

ÖEK 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



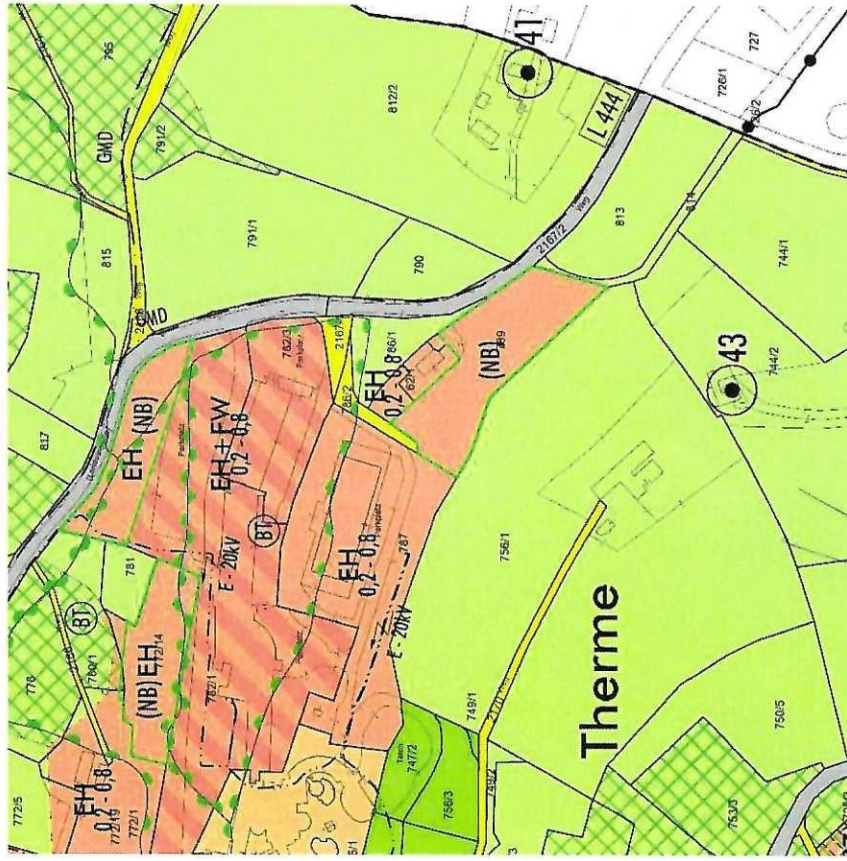
Präzisierung der Bestimmungen für die Freihaltezone 6, welche inhaltlich nur Auswirkung auf die ggst. Grundfläche hat.



Gemeinde Bad Loipersdorf - ÖEK 1.00 ENTWURF und FWP 1.00 ENTWURF
Anhörng zwischenzeitlicher Änderungen

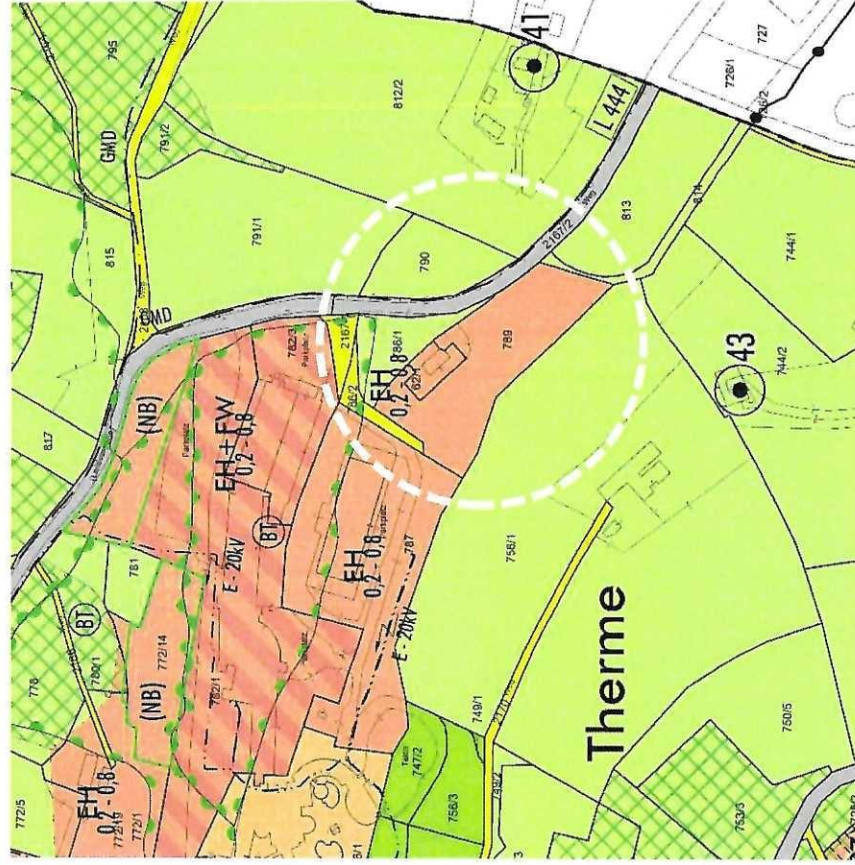
Plandarstellung Flächenwidmungsplan 1.00

FWP 1.00 – Entwurf, Beschluss vom 28.06.2022



SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH
Hauptplatz 16, 8220 Fürstentfeld
office@srg-symbk.at

FWP 1.00 – Entwurf-Abänderung, Anhörung



Aufhebung des nicht bebaubaren Bereiches (NB)

