

Gemeinde Bad Loipersdorf



Flächenwidmungsplan 1.00 Wortlaut und Erläuterungen

ENTWURF

28.06.2022

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Bad Loipersdorf
Am Dorfplatz 44
8282 Bad Loipersdorf

INHALTLICHE BEARBEITUNG:

SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH
Hauptplatz 10
8280 Fürstenfeld

Entwurf der Gemeinde Bad Loipersdorf über die Verordnung des Flächenwidmungsplanes der Planungsperiode 1.00 bestehend aus dem Planwerk, Wortlaut und Erläuterungsbericht, GZ: SRG-21ÖR004, erstellt von SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld.

Die Planverfasser:

Fürstenfeld am

.....
für die SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH
Dipl.-Ing. Daniel Kampus

Die Gemeinde:

Bad Loipersdorf am

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

Die Aufsichtsbehörde:

Graz am

.....
für die Steiermärkische Landesregierung

TERMINE/ZEITTADEL

KUNDMACHUNG PLANUNGSABFRAGE gemäß § 42 i.V.m. § 42a StROG 2010 i.d.g.F.	VON 23. November 2020 BIS 18. Jänner 2021
AUFLAGEBESCHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 38 (1) StROG 2010 i.d.g.F.	VOM 28. Juni 2022 GZ.: SRG-21ÖR004
AUFLAGE DES ENTWURFES gemäß § 38 (2) StROG 2010	VON BIS
ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG gemäß § 38 (5) StROG 2010 i.d.g.F. t	TERMIN
	ORT/UHRZEIT
ANHÖRUNG zwischenzeitlicher Änderungen gemäß § 38 (7) StROG 2010 i.d.g.F.	VON BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 38 (6) (7) (8) (9) StROG 2010 idF und Vorlage zur Verordnungsprüfung	VOM
ANHÖRUNG nachträglicher Änderungen gemäß § 38 (7) StROG 2010 i.d.g.F.	VON BIS
BECHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 38 (6) (7) (8) (9) StROG 2010 idF und neuerliche VORLAGE	VOM
GENEHMIGUNGSBESCHEID DER STMK. LR gemäß § 38 (12) StROG 2010 i.d.g.F.	VOM GZ.:
KUNDGEMACHT gemäß § 38 (13) StROG 2010 i.d.g.F.	VON BIS
RECHTSKRAFT	SEIT

INHALTSVERZEICHNIS

Termine/Zeittafel	4
Inhaltsverzeichnis	5
Vorwort	9
Wortlaut	10
§ 1 Umfang und Inhalt	10
§ 2 Plangrundlagen und Verfasser	10
§ 3 Nutzungsgrenzen im Flächenwidmungsplan	10
§ 4 Nutzungsbeschränkungen überörtlicher Planung	11
(1) Gefahrenbereiche und gefährdete Flächen	11
(2) Geschützte Objekte und Gebiete	11
(3) Verkehrsinfrastruktur	12
(4) Leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen	12
(5) Militärische Anlagen und Gefährdungsbereiche	13
(6) Landwirtschaftliche Betriebsstätten	13
§ 5 Baulandarten	14
(1) Vollwertiges Bauland	14
(2) Sanierungsgebiete	14
(3) Aufschließungsgebiete	15
§ 6 Baugebiete, Bebauungsdichte, Bauwerkshöhe	20
§ 7 Bebauungsplanzonierung	20
(1) Bebauungsrichtlinie rechtskräftig	20
(2) Bebauungspläne rechtskräftig	20
(3) Bebauungsplan erforderlich	20
§ 8 Verkehrsflächen	22
(1) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr	22
(2) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr	22

(3) Sonstige Verkehrsflächen.....	23
§ 9 Freiland	24
(1) Freiland.....	24
(2) Freihaltegebiete.....	24
(3) Sondernutzungen im Freiland.....	24
(4) Auffüllungsgebiete.....	26
(5) Sondernutzung Tierhaltungsbetriebe.....	26
§ 10 Nutzungsüberlagerungen	27
(1) Übereinanderliegende Nutzungen	27
(2) Zeitlich folgende Nutzungen	27
§ 11 Vorbehaltsflächen.....	28
(1) Sicherstellung von Flächen durch die Gemeinde.....	28
§ 12 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik.....	28
(1) Privatwirtschaftliche Maßnahmen.....	28
(2) Bebauungsfristen	29
§ 13 Inkrafttreten und Außerkrafttreten.....	33
Erläuterungen.....	34
A) Erläuterungen zum Verordnungswortlaut.....	34
zu § 2 Plangrundlagen und Verfasser	34
zu § 3 Nutzungsgrenzen im Flächenwidmungsplan.....	34
zu § 4 Ersichtlichmachung überörtliche Planung	34
(1) Gefahrenbereiche und gefährdete Flächen	35
(2) Geschützte Objekte und Gebiete.....	36
(3) Verkehrsinfrastruktur	37
(4) Leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen.....	38
(5) Bergrechtliche Festlegungen	40
(6) Militärische Anlagen und Gefährdungsbereiche.....	40
(7) Landwirtschaftliche Betriebsstätten	40
Tierhaltungsbetriebe und näherungsweise ermittelte Schutzabstände.....	42

zu § 5 Baulandarten.....	53
(1) Vollwertiges Bauland.....	53
(2) Sanierungsgebiete	53
(3) Aufschließungsgebiete	56
zu § 6 Baugebiete, Bebauungsdichte, Bauwerkshöhe.....	60
zu § 7 Bebauungsplanzonierung.....	61
(1) Bebauungsrichtlinien rechtskräftig.....	61
(2) Bebauungspläne rechtskräftig	61
(3) Bebauungsplan erforderlich.....	63
zu § 8 Verkehrsflächen.....	64
(1) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr.....	64
(2) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr	64
(3) Sonstige Verkehrsflächen.....	64
zu § 9 Freiland	65
(1) Freiland.....	65
(2) Freihaltegebiete.....	65
(3) Sondernutzungen im Freiland.....	65
(4) Auffüllungsgebiete.....	66
(5) Sondernutzung Tierhaltungsbetriebe.....	66
zu § 10 Nutzungsüberlagerungen.....	67
(1) Übereinanderliegende Nutzungen	67
(2) Zeitlich folgende Nutzungen	67
zu § 11 Vorbehaltsflächen.....	68
(1) Flächen für Einrichtungen und Anlagen.....	68
(2) Flächen für den förderbaren Wohnbau	68
(3) Sicherstellung von Flächen für Gewerbe und Industrie.....	68
zu § 12 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik.....	69
(1) Privatwirtschaftliche Maßnahmen.....	69
(2) Bebauungsfristen	72
B) Baulandflächenbilanzplan.....	75

C) Erläuterungen zum Differenzplan	77
D) Anlage.....	85
Flächenwidmungsplan inkl. Differenzplan	85
Baulandflächenbilanzplan	85
Bebauungsplanzonierungsplan.....	85

VORWORT

Die örtliche Raumplanung, welche die Gemeinden in ihrem eigenen Wirkungsbereich durchführt, unterliegt den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Sie versucht primär den Erhalt des Bodens sowie der Flora und Fauna, den Schutz der Landschaft vor ungeordneter Zersiedelung, den Schutz von Kulturobjekten und die Unterstützung einer wirtschaftlichen Entwicklung trotz räumlicher Begrenzung zu koordinieren und zu steuern. Besondere Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist es, auf Grund der Bestandsaufnahme die örtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Gemeindegebietes aufzustellen und an die Entwicklung anzupassen.

Die wichtigsten Planungsinstrumente sind das örtliche Entwicklungskonzept mit dem Entwicklungsplan, sowie der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan. Im Flächenwidmungsplan werden die Nutzungsarten von der Gemeinde für die einzelnen Grundstücke nach eigenem Ermessen gebietsweise bestimmt und in eigener Verantwortung festgelegt. Allerdings ist die Ausübung dieses Ermessens an die räumlich-funktionellen Erfordernisse innerhalb der Gemeinde und an die vorgegebenen überörtlichen Bestimmungen gebunden. (Quellen: Land Steiermark 2012: www.raumplanung.steiermark.at)

Dem Flächenwidmungsplan VF 1.00 geht das örtliche Entwicklungskonzept VF 1.00 voraus.



WORTLAUT

§ 1 Umfang und Inhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Loipersdorf hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 die Absicht und Auflage des Flächenwidmungsplanes VF 1.00 samt zeichnerischer Darstellung gemäß §38 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl. Nr. 15/2022 beschlossen. Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes VF 1.00 wurde in der Zeit von bis über mind. 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Neuerstellung des vorliegenden Flächenwidmungsplanes wurden zwischenzeitliche Änderung im Rahmen eines Anhörungsverfahrens abgeführt. Nach Beratung und Behandlung der im Verfahren eingelangten Einwände, wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Loipersdorf in seiner Sitzung am der Beschluss über den Flächenwidmungsplan VF 1.00 gefasst.

§ 2 Plangrundlagen und Verfasser

Der Flächenwidmungsplan VF 1.00 besteht aus dem Verordnungswortlaut, dem Planwerk im Maßstab 1:5.000 und den Erläuterungen, GZ: SRG-21ÖR004, verfasst von der SRG Stadt- und Raumplanung GmbH, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld.

Die zeichnerische Darstellung des Flächenwidmungsplanes (21 Blattsschnitte A3, Maßstab 1:5000), Flächenwidmung-Differenzplan (11 Blattsschnitte A3, Maßstab 1:5000), Baulandflächenbilanzplan (12 Blattsschnitte A3, Maßstab 1:5000) und Bebauungsplanzonierungsplan (12 Blattsschnitte A3, Maßstab 1:5000) wurde auf Basis der von der Abteilung 17, Referat für Statistik und Geoinformation übermittelten Geodaten und Orthofotos erstellt. Die zeichnerische Darstellung bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumliche Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Freiland und Verkehrsfläche gemäß § 26 Abs. 1 StROG 2010 idGF dar.

§ 3 Nutzungsgrenzen im Flächenwidmungsplan

Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Sofern sich die Abgrenzungen der getroffenen Festlegungen von Bauland bzw. Sondernutzungen nicht mit den auf der Plangrundlage ersichtlich gemachten Grundstücksgrenzen decken, sind die planungsrelevanten Kotierungen in der Plangrundlage dargestellt.

§ 4 Nutzungsbeschränkungen überörtlicher Planung

Flächen und Objekte, deren Festlegung nicht dem Gemeinderat obliegt, die durch überörtliche Planung für besondere Nutzungen bestimmt sind beziehungsweise für die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen welche für die örtliche Planung von Bedeutung sind, werden im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

(1) Gefahrenbereiche und gefährdete Flächen

a) Hochwassergefährdungsbereich

Bei sämtlichen im hochwassergefährdeten Bereich geplanten Bauvorhaben ist frühzeitig das Einvernehmen mit den Fachstellen herzustellen und sind die vorgeschriebenen Bauauflagen als Bedingung in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen. Es gelten die aktuellen Bestimmungen zum Uferstreifenschutz zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume.

b) Rutschhangflächen, Meliorationsgebiete, Rutschhangsanierung

Im Vorfeld von Bauabsichten im Bereich der gefährdeten Zonen von Meliorationsgebieten sowie hangrutschgefährdeter bzw. hangrutschsanierter Flächen ist das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.

c) Altstandorte und Altablagerungen

Für eine genauere Abschätzung und Beurteilung der im Erläuterungsbericht angeführten und plangrafisch dargestellten Verdachtsflächen von Altablagerungen (ALTL) ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren bzw. vor Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung ein Gutachten in Form einer Baugrunderkundung einzuholen.

(2) Geschützte Objekte und Gebiete

a) Denkmalschutz Bauwerke und Bodenfundstätten

Bei allen Bauvorhaben an Gebäuden unter Denkmalschutz bzw. im Bereich der ausgewiesenen Bodenfundstätten („BF“) und Bodendenkmäler („BD“) ist im Vorfeld das Einvernehmen mit der Denkmalbehörde herzustellen.

b) Naturschutzgebiete und Biotope

Bei sämtlichen Bau- und Grabungsarbeiten im Bereich der angeführten naturräumlichen Schutzgebietsfestlegungen und Objekte ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.

c) Wasserschon- und Schutzgebiet

Bei geplanten Veränderungsmaßnahmen von Wasserschon- und Schutzgebieten ist das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde bzw. der Gemeinde herzustellen.

d) Gerinne, Gewässer, Uferstreifen

Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründenden Einzelfall auch darüber hinaus) sind vor künftigen Bebauungen und Intensivnutzungen freizuhalten. Im Sinne des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume können in diesen Bereichen für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes auch Ausnahmen gewährt werden. Siedlungsentwicklungen im Nahbereich von Grund- und Oberflächenwässern sind unter Einhaltung entsprechender Abstände vorzunehmen.

e) Waldflächen und Waldränder

Im Grenzbereich zwischen Waldrand und Baulandfestlegung ist auf der Baulandseite ein mind. 10 Meter breiter Abstandstreifen einzuhalten, der im Sinne des §26 (2) StROG 2010 idgF. eine nicht bebaubare Fläche darstellt. Bei geplanten Veränderungsmaßnahmen ist das Einvernehmen mit der Forstbehörde herzustellen.

(3) Verkehrsinfrastruktur

a) Landesstraßen

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.

(4) Leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen

Ersichtlichmachung der Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung.

a) Trinkwasserversorgung

Informationen über etwaige Einschränkungen bei Baumaßnahmen im Umfeld der Wassertransportleitungen (z.B. Hochquellleitungen) und Trinkwasserversorgungsanlagen sind beim Betreiber einzuholen.

b) Stromversorgung

Im Vorfeld von Bauabsichten oder Grabungsarbeiten im Bereich der Leitungstrasse zur Stromversorgung (Hochspannungsfreileitungen, Hochspannungserdkabel) ist das Einvernehmen mit den Leitungsbetreibern herzustellen. Die für die jeweilige Leitungskategorie definierten Schutz- und Gefährdungsbereiche sind einzuhalten.

c) Wärmeversorgung

Im Vorfeld von Bauabsichten oder Grabungsarbeiten im Bereich der Leitungstrasse für die Wärmeversorgung (z.B. Fernwärmeleitungen, Gasleitungen, Geothermie etc.) ist das Einvernehmen mit den Leitungsbetreibern herzustellen. Die für die jeweilige Leitungskategorie definierten Schutz- und Gefährdungsbereiche sind einzuhalten.

d) Telekommunikation, Datenversorgung

Seitens der Gemeinde wird der Glasfaserausbau forciert. Im Vorfeld von Bauabsichten oder Grabungsarbeiten im Bereich der Leitungstrasse für den Glasfaserausbau ist das Einvernehmen mit den Leitungsbetreibern herzustellen.

e) Abwasserreinigungsanlagen und Müllbeseitigungsanlagen

Das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Gebiet wird kanaltechnisch vollständig entsorgt. Bei der Ausweisung von neuem Bauland ist die Möglichkeit der Abwasserentsorgung festzustellen bzw. ist die Realisierung des Entsorgungsprojektes auf Basis eines Gutachtens zur Abwasserentsorgung festzulegen.

(5) Militärische Anlagen und Gefährdungsbereiche

Das Gemeindegebiet befindet sich größtenteils innerhalb des Flugzeugerprobungsbereiches „Unterflad-Fürstenfeld-Punitz“. Innerhalb der Tiefflugstrecke sowie in einem Abstand von 2.000 m zur Außengrenze einer Tiefflugstrecke ist bei der Planung und bei der Errichtung von großflächigen Photovoltaikanlagen besonders auf mögliche optische Reflexionen zu achten. Im Vorfeld von konkreten Maßnahmen sind diese mit dem Militärkommando Steiermark abzustimmen.

(6) Landwirtschaftliche Betriebsstätten

Hofstellen mit Tierhaltung - Geruchsschwellenabstände von Stallungen

Im Flächenwidmungsplan sind alle durch die Baubehörde erhobenen Tierhaltungsbetriebe symbolisch ersichtlich gemacht. Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl ab $G = 20$ sind mit Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich ausgewiesen. Unabhängig davon sind auch alle Tierhaltungsbetriebe mit weniger als $G=20$ mit Geruchsschwellenabstand und

Belästigungsbereich ausgewiesen, wenn in der Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Betriebsanlage Siedlungsgebiete potentiell beeinträchtigt werden könnten.

§ 5 Baulandarten

(1) Vollwertiges Bauland

Als vollwertiges Bauland gelten sämtliche Baugebiete der gemäß §30 StROG 2010 i.d.g.F. festgelegten Baulandkategorien, wenn diese nicht als Sanierungsgebiet oder Aufschließungsgebiet festgelegt sind.

(2) Sanierungsgebiete

a) Sanierungsgebiet Naturgefahr Hochwasser

Die im Flächenwidmungsplan VF 1.00 innerhalb des Hochwasserabflusses HQ100 liegenden bebauten Baulandgebiete und unbebauten Baulücken (Richtwert 1.000 m²) werden als Sanierungsgebiet-Hochwasser (S-HW) festgelegt.

Für alle Bauvorhaben innerhalb derartiger Sanierungsflächen ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen (z.B. Wasserrechtsbehörde) herzustellen und sind die vorgeschriebenen Hochwasserfreistellungsmaßnahmen in den Baubewilligungsbescheid als Auflagen mit aufzunehmen.

b) Sanierungsgebiet Naturgefahr Rutschung

Im Flächenwidmungsplan sind Flächen mit Rutschgefahr „ER“ oder „ME-ER“ ersichtlich gemacht. Die innerhalb dieser Flächen liegenden Baulandareale gelten als Sanierungsgebiet Rutschhangsicherung.

c) Sanierungsgebiet Immissionen - Lärm

Die im Flächenwidmungsplan VF 1.00 innerhalb der ausgewiesenen Lärmisophone liegenden Baulandbereiche werden als Sanierungsgebiet Immissionen (Luft, Lärm) festgelegt. Für alle Bauvorhaben innerhalb derartiger Sanierungsflächen ist im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der gegebenen Situation (Topographie, Abschirmung durch Baukörper etc.) für den Einzelfall zu entscheiden, ob eine Lärmfreistellung mittels Lärmschutzgutachten nachzuweisen ist, oder ob entsprechende aktive oder passive Schutzmaßnahmen für die betroffenen Objekte vorzuschreiben sind.

d) Sanierungsgebiet Immissionen - Geruch von Stallungen

Flächen die im Flächenwidmungsplan im Bereich von bebauten in Wohngebieten ausgewiesenen Belästigungsbereichen liegen, sind als Sanierungsgebiet Geruch festgelegt.

Ersichtlichmachung der durch die Baubehörde im Zuge der Neuerstellung des FWP 1.00 erhobenen Tierhaltungsbetriebe sowie den näherungsweise ermittelten Geruchsschwellenabstand¹ und Belästigungsbereich.

Flächen, die im Flächenwidmungsplan innerhalb des ausgewiesenen Belästigungsbereiches liegen und bebautes Wohngebiet umfassen, sind als Sanierungsgebiet Geruch festgelegt.

Flächen, die im Flächenwidmungsplan innerhalb des ausgewiesenen Belästigungsbereiches liegen und unbebautes Wohngebiet umfassen, sind als Aufschließungsgebiet Geruch festgelegt.

e) Sanierungsgebiet Immissionen (Fein)Staub

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes im Sinne des § 2 Abs. 8 IG-L für den Luftschadstoff PM10 (Feinstaub).

f) Sanierungsgebiet Abwasser

Die Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet sind an die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Das Gemeindegebiet ist somit abwassertechnisch aufgeschlossen. Seit 2008 besteht ein flächendeckendes Entsorgungsnetz. Es wurden nur mehr punktuelle Erweiterungen (Baulandaufschließungen etc.) durchgeführt.

(3) Aufschließungsgebiete

a) Aufhebung von Aufschließungsgebieten

Die Aufhebung von Aufschließungsgebieten und Festlegung dieser Flächen als vollwertiges Bauland hat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse mittels Gemeinderatsbeschluss unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu erfolgen. Diese Verordnung ist unter Abstandnahme vom Verfahren nach § 38 StROG 2010 idgF kundzumachen.

b) Aufschließungserfordernisse

Für die im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungsgebiete bestehen infrastrukturell-technische Mängel und/oder stehen öffentliche Interessen (wirtschaftliche,

¹ Die Ermittlung der Geruchszahl und des Geruchsschwellenabstandes erfolgte nach den Regeln der Technik auf Basis der „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen (VRL, Bundesministerium für Umwelt 1995).

siedlungspolitische) nach Maßgabe der nachstehenden Anschließungserfordernisse der derzeitigen Verwendung als Bauland entgegen.

Für die Erfüllung von Anschließungserfordernissen ist generell der Grundeigentümer zuständig. Ausgenommen die Erstellung von (Teil)Bebauungsplänen, deren erstmalige Aufstellung von der Gemeinde zu erwirken ist.

1) Ver-/Entsorgungstechnische Erschließung

Sicherstellung der Wasserversorgung und/oder der Abwasserentsorgung und/oder der Energieversorgung auf der Grundlage einer entsprechenden technischen Gesamtbetrachtung.

2) Verkehrstechnische Erschließung

Sicherstellung verkehrstechnischer Maßnahmen zur Anbindung bzw. Anpassung der Anbindung des Planungsgebietes an das Straßennetz. Erforderlichenfalls ist über Aufforderung des Landesstraßenverwalters ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen sowie eine Zustimmung für alle Bauten innerhalb des 15m Bauverbotsbereiches neben der Landesstraße einzuholen.

3) Grenzänderung, Parzellierung

Sicherstellung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken auf der Grundlage eines Bebauungsplanes und entsprechende Parzellierung bzw. Grenzänderung.

4) Lärmfreistellung

Prüfen der Lärmsituation und gegebenenfalls Sicherstellung von Maßnahmen zur Lärmfreistellung auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung. Anschließungserfordernis der objektseitigen Lärmfreistellung entlang von Landesstraßen.

5) Geruchimmissionen aus Nutztierhaltung

Immissionstechnische sowie erforderlichenfalls humanmedizinische Überprüfung ob die Grundfläche einer Wohnnutzung widersprechenden Immissionsbelastungen unterliegt und gegebenenfalls Sicherstellung von Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Geruchsbelästigungen auf der Grundlage einer immissionstechnischen und humanmedizinischen Betrachtung.

6) Hochwasserfreistellung

Sicherstellung von Schutzmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung auf HQ100 sicheres Geländeniveau auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

7) Bodenmechanische Festigkeit (Untersuchung Boden/Untergrund/Standfestigkeit)

Sicherstellung der bodenmechanischen Voraussetzungen auf Grundlage einer bodenmechanischen Untersuchung.

8) Geregelter Oberflächenwasserentsorgung

Sicherstellung von Maßnahmen zur geregelten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

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										
GG(1)	Gewerbegebiet Sindler		X		X				X	B15
WA(2)	Fehringer Straße				X					
WA(3)	Rennmühlstraße - Siegl				X				X	B16
WA(4)	Dietersdorf - Linden-Allee				X					
WA(5)	Dietersdorf - Mittelweg						X		X	B17
WA(6)	Dietersdorf - Pfingstl		X		X					B18
WR(7)	Dietersdorf - Siegl		X		X					
DO(8)	Dietersdorf - Dorfgraben				X		X			
WA(9)	Dietersdorf – Feldweg				X		X			
WR(32)	Dietersdorf - Passamani		X							
WR(33)	Wohngebiet Dietersdorf		X	X						B30
GG (34)	Dietersdorf - Schweinzer						X		X	

Ortsteil Loipersdorf										
WA(10)	Rittscheingründe						X			B12-01r
WA(11)	Stoppachergründe						X		X	B5a
KG(12)	Rath-Trummer						X		X	B31
WA(13)	Loipersdorfer Hauptstraße				X					
WA(14)	Loipersdorfer Hauptstraße - Pokrajcic		X		X					
WA(15)	Steiner Straße		X		X					
EH(16)	Thermenstraße – Martins Heuriger				X			X	X	B24
KG(17)	Schulstraße - Stampfl						X		X	B32
[EH(18)]	Thermenstraße - Minigolf				X					
EH(19)	Thermenstraße - Hartbergen				X			X	X	B19
EH(20)	Rehgraben - Sonnleitenweg				X				X	B20
EH(21)	Rehgraben - Kern									B7.1a
FW(22)	Ferienwohngebiet Oberberg							X	X	B10r
EH(23)	Kreuzung Therme (Busparkplatz)				X					B21
P[EH](24)	Parkplatz Therme									B22
EH(25)	Therme - Kurparkweg									B23
EH(27)	Thermenstraße - Lautenberg								X	B25
Ortsteil Gillersdorf										
WA(28)	Gillersdorf – Henndorfer Straße						X		X	B26
DO (29)	Gillersdorf – Mais		X				X			
DO (30)	Gillersdorf – Eder		X							
DO (31)	Gillersdorf - Riehlich		X							

Ortsteil Stein										
WR(35)	Stein - Buchgrabensiedlung							X	X	B28
WR(36)	Volksschulsiedlung Stein	X	X	X				X	X	B13-02r
DO (37)	Kleinsteinbergen - Sammer		X	X				X	X	B33
DO (38)	Kleinsteinbergen - Papst							X	X	
FW(39)	Ferienwohngebiet Großsteinbergen							X	X	B29
EH(40)	Erholungsgebiet Großsteinbergen							X	X	B29

§ 6 Baugebiete, Bebauungsdichte, Bauwerkshöhe

Entsprechend ihrem Gebietscharakter werden für die einzelnen Baugebiete Mindest- und Höchstwerte für die Bebauungsdichte festgelegt. Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw. Unterschreitung der Mindestwerte sind den geltenden Bestimmungen des StROG 2010 und der Bebauungsdichtevorordnung 1993 idgF. zu entnehmen. Die auf das einzelne Baugebiet bezogene Bebauungsdichte ist dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen.

§ 7 Bebauungsplanzonierung

(1) Bebauungsrichtlinie rechtskräftig

Obwohl die Erstellung von Bebauungsrichtlinien mit dem StROG 2010 aufgehoben wurde, behalten diese ihre Gültigkeit. Bei Änderungen ist abzuwägen, ob ein Bebauungsplan erlassen werden soll, oder ob die Bebauungsrichtlinie aufgehoben wird.

(2) Bebauungspläne rechtskräftig

Für sämtliche Baugebiete, für welche ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, gelten die Festlegungen weiterhin. Bei geänderten Planungsvoraussetzungen (z.B. Erfordernis einer geregelten Hochwasserfreistellung für das gesamte vom Bebauungsplan erfasste Planungsgebiet) sind diese anpassungsbedürftig.

(3) Bebauungsplan erforderlich

Für sämtliche Baugebiete, für welche gem. § 40 Abs. 1 StROG 2010 die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt wird, liegt grundsätzlich ein erhöhtes öffentliches Interesse zur Durchführung einer qualitätsvollen Planung vor. Fehlende Erschließung bzw. öffentliche siedlungspolitische und wirtschaftliche Interessen sind im Rahmen der festgelegten Zonierungsinstrumente zu berücksichtigen.

In die Zonierung werden Flächen aufgenommen für:

- a) Errichtung von Einkaufszentren
- b) In einem Landschaftsschutzgebiet, wenn die zusammenhängende unbebaute Grundfläche 3.000 m² übersteigt, sofern kein räumliches Leitbild erlassen wurde
- c) Erfordernis einer Grundumlegung
- d) Ein öffentliches Interesse begründet wird (wirtschaftlich, siedlungspolitisch udgl.)
- e) Herstellung von Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan

Bebauungsplanzonierung							
BZP Nr.	Bezeichnung (Vorschlag)	Grundstückes-Nummern Katasterstand vom Okt. 2021	Begründung				
			a)	b)	c)	d)	e)
KG 62208 Dietersdorf							
B15	Gewerbegebiet Kreisverkehr Loipersdorf	729/2(tw.), 729/32				X	X
B16	Rennmühlstraße – Siegl	729/2(tw.)				X	X
B17	Dietersdorf - Dorfgraben	944(tw.) bis 947(tw.)				X	X
B18	Rittscheintalstraße - Pfungstl	825(tw.)				X	X
B30	Sportplatzstraße	670/2			X		X
KG 62231 Loipersdorf							
B19	Gästehäuser Hartbergen	1009/13(tw.), 1009/16(tw.), 1009/17(tw.), 1009/21(tw.), 1015/2(tw.),				X	X
B20	Rehgraben	418/1, 419/2, 419/4, 421/3, 426/4, 428/1, 428/3, 428/4, 428/6, 428/7(tw.), 428/10, 431/2				X	X
B21	Busparkplatz	830, 831				X	X
B22	Thermenweg	472(tw.), 474(tw.), 484/1(tw.), 485(tw.)				X	X
B23	Kurparkweg	484/2(tw.), 772/11(tw.)				X	X
	Steiser	761/1(tw.)				X	X
B24	Thermenstraße	366/1, 1058(tw.) (formals erford. BRL)				X	X
B25	Lautenberg	722/2, 722/4, 722/5(tw.), 722/6, 723/1(tw.), 723/3(tw.), 723/4, 725/2, 2174/2(tw.), 2173/1(tw.)				X	X
B31	KG Trummer-Rath	2239/2, 2239/3, 2239/4, 2239/5, 2239/6					X
B32	KG Stampfl	2232 (tw.)				X	X

KG 62213 Gillersdorf						
B26	Henndorfer Straße	126/1(tw.), 127, 128, 120(tw.)				X X
KG 62246 Stein						
B28	Stein-Buchgrabensiedlung	959/3, 959/4, 959/5				X X
B29	Erholungs- und Ferienwohngebiet Großsteinbergen	469/8, 470/5 (tw.), 470/6, 470/9, 470/10, 470/11, 470/12				X X
B33	Kleinsteinbergen	218/2(tw.), 220/1(tw.)				X X

§ 8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan umfassen Verkehrsflächen der Gemeinde und private Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen und Einzelzufahrten, Güter-, Interessenten- und Privatwege, Weggenossenschaften, Parkplätze, etc.). Diese sind im FWP 1.0 gelb gekennzeichnet und dienen der Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

(1) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr

Die im Flächenwidmungsplan zur Abwicklung des fließenden Verkehrs festgelegten Verkehrsflächen, dienen insbesondere der Erschließung von Baulandflächen und landwirtschaftlichen Hofflächen (Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenwege und Privatwege). Dazu zählen auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen.

(2) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr

Im Gemeindegebiet sind nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes folgende Flächen für den ruhenden Verkehr festgelegt. Die im Flächenwidmungsplan zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs festgelegten Verkehrsflächen betreffen insbesondere größere bedeutende öffentliche und private Abstellflächen.

Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr		
FWP	Bezeichnung Verkehrsfläche	Verwendungszweck
P	Parkplatz Zentrum	Öffentlicher Parkplatz im Ortszentrum
P und P[EH]	Thermenparkplatz	Besucherparkplatz Therme
P+U	Parkplatz Leitner	Betriebsparkplatz Therme und Tiefgarage Hotel Leitner.

Außerhalb der vom örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten örtlichen Eignungszonen für den ruhenden Verkehr ist - südlich der Therme an der Thermenstraße - ein Besucherparkplatz festgelegt, welcher in touristischer Hinsicht auch dem sanften Tourismus im Bereich um den Lautenberg dienen soll.

(3) Sonstige Verkehrsflächen

Waldwege, Karrenwege, private Einzelzufahrtsstraßen, etc. sind im FWP nicht gesondert dargestellt, da sie nicht als Verkehrsflächen im Sinne des StROG gelten. Im Sinne des §32 (2) StROG 2010 i.d.g.F. sind Verkehrsflächen deren Festlegung im Flächenwidmungsplan nicht möglich oder zweckmäßig ist, im Bebauungsplan festzulegen.

§ 9 Freiland

(1) Freiland

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsfläche festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Im Freiland dürfen außerhalb der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung Neu- und Zubauten gemäß den Freilandbestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes errichtet werden.

(2) Freihaltegebiete

Die im Flächenwidmungsplan festgelegten Freihaltegebiete entfalten folgende Rechtswirkung: In Freihaltegebieten ist jegliche Bebauung unzulässig die mit der Freihaltezone im Widerspruch steht.

Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes werden im Flächenwidmungsplan folgende Freihaltegebiete festgelegt:

- Flutmulde Rittschein Vorfluter – Gewerbegebiet Schweinzer, Freihaltegebiet (FG1) = Hochwasser

Rechtswirkung: Freihalten von Flächen für Maßnahmen zur Hochwasserschutz.

Innerhalb des Freihaltegebietes sind nur Bauführungen für

Hochwasserschutzmaßnahmen zulässig.

(3) Sondernutzungen im Freiland

Für alle hier genannten Sondernutzungen im Freiland gilt, dass deren Nutzung im Sinne des Verwendungszwecks zu erfolgen hat. Im Bereich der Sondernutzungen dürfen ausschließlich bauliche Anlagen bewilligt werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem festgelegten Verwendungszweck stehen und dafür erforderlich sind. Dies ist im Bedarfsfall durch ein Gutachten bzw. der Stellungnahme eines Sachverständigen nachzuweisen. Folgende Sondernutzungen im Freiland werden festgelegt.

Sondernutzungen im Freiland		
FWP	Bezeichnung der Sondernutzung	Verwendungszweck
Erholung, Sport, Freizeit		
bsp	Waldstadion Dietersdorf, Dietersdorf 175,	Ballsport Fußball; 1 x Hauptspielfeld, 1 x Trainingsplatz, 1 x Kleinfeld Trainingsplatz, Entwicklungspotenziale
erh	Festplatz	Festplatz; zeitweilige Nutzung – eine Errichtung von permanenten Gebäuden ist unzulässig
glf	Thermengolfplatz Fürstenfeld-Loipersdorf, Golfplatzstraße 50	Golfplatzanlage; 27-Loch Meisterschaftsplatz, Übungsanlage, Gebäude

Sondernutzungen im Freiland		
FWP	Bezeichnung der Sondernutzung	Verwendungszweck
erh	Kur- und Erholungseinrichtungen der Therme Loipersdorf	Grundsätzlich ist in diesem Bereich die Errichtung baulicher Anlagen untersagt; davon ausgenommen sind Einrichtungen, die zur Aufrechterhaltung eines geordneten Badebetriebes und Einrichtungen, welche für ein „medizinisches Therapiezentrum“ erforderlich sind, sowie Badeanlagen im Freibereich [d.h. nicht überdachte Badeanlagen, Schwimmbecken und Wellenbadaanlagen], Spielgeräte und befestigte Wege.
erh-bad	Chlorgasfassanlage Therme Loipersdorf	Zusatzeinrichtung für das Kur- und Erholungsgebiet. Durch die Nutzung dieser Fläche dürfen die bestehenden Funktionen für die Entwicklung des touristischen Siedlungsschwerpunktes nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Ausgehend von einer Risikoanalyse müssen in weiterer Folge entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen festgelegt werden. (siehe FWP-Änderung 4.08)
bsp	Sportplatz Stein, Birkenwiese	Ballsport Fußball, Spiel und Sport
ssp	Stockportanlage Stein	Stocksportanlage, Eisschießplatz, Vereinshaus (siehe FWP-Änderung 3.01, Teil B)
erh	Badehaus, Tanzplatz, Kegelbahn; im Uferbereich des Teiches	Zusatzeinrichtungen für das Erholungs- und Ferienwohngebiet Großsteinbergen: Naturkegelbahn, überdachter Tanzplatz, Sanitär und Nebenräume. Darüber hinaus temporäre Nutzungen für Feierlichkeiten und Events. (siehe FWP-Änderung 3.03)
bsp	Beachvolleyballplatz	Beachvolleyballplätze am Teich, Nebenanlagen (z.B. Duschen), (siehe FWP-Änderung 4.02)
Öffentliche Anlagen		
frh	Friedhof Loipersdorf, Hinterrohrstraße	Friedhof der katholischen Pfarrgemeinde
Anlagen zur Energieversorgung		
eva	EVA-Therme	Energieerzeugungs- und Versorgungsanlage der Therme Loipersdorf.
Anlagen zur Ver- und Entsorgung		
lgp	Lagerplatz	Lagerplatz des Bauhofes der Gemeinde Bad Loipersdorf
asz	Abfallsammelstelle Stein mit überdachter Halle und befestigtem Platz	Sammeln von Restmüll- und Leichtfraktionen, Sperrmüll, Sammelbehälter für Glas, Dosen, Papier, etc., Umzäunung der Anlage (siehe FWP-Änderung 4.01)

(4) Auffüllungsgebiete

Die im Rahmen der Revision Stein festgelegten Auffüllungsgebiete werden im Zuge der Revision Bad Loipersdorf 1.0 aufgehoben, da sich die Rahmenbedingungen geändert haben und eine Neufestlegung aufgrund der geänderten Rechtsgrundlage derzeit nicht mehr möglich ist.

(5) Sondernutzung Tierhaltungsbetriebe

Im Gemeindegebiet sind keine Sondernutzungen für Tierhaltungsbetriebe ausgewiesen.

§ 10 Nutzungsüberlagerungen

(1) Übereinanderliegende Nutzungen

Im Gemeindegebiet besteht zum Zeitpunkt der Revision 1.0 kein Bedarf zur Festlegung von übereinanderliegenden Nutzungen.

Übereinanderliegende Nutzungen		
FWP	Bezeichnung	Nutzungsbeschreibung
KG Loipersdorf		
U+P	Parkplatz Leitner	Überlagernde Nutzung unterirdischer Parkplatz und oberirdischer Parkplatz.

(2) Zeitlich folgende Nutzungen

Für folgende Planungsgebiete werden zwei unterschiedliche, zeitlich aufeinanderfolgende Nutzungen für ein und dieselbe Fläche gemäß § 26 (2) StROG 2010 i.d.g.F. festgelegt.

Zeitlich nachfolgende Nutzung				
Bezeichnung	FWP	Bisherige Nutzung	Nachfolgende Nutzung	Eintrittsbedingung
FWP-Änderung 0.02 Rindler KG Dietersdorf	[WA]	Freiland	Wohngebiet WA 0,2-0,5	Vorlage einer forstrechtlichen Feststellung als Nichtwaldfläche.
Thermenparkplatz	P[EH]	Parkplatz	Erholungsgebiet EH 0,2-0,8	Vorlage eines verwendungszweckkonformen Entwurfes bzw. Einreichprojektes durch den/die Nutzungsberechtigten.
Parkplatz Therme Lautenberg	P[EH]	Parkplatz	Erholungsgebiet EH 0,2-0,8	Vorlage eines verwendungszweckkonformen Entwurfes bzw. Einreichprojektes durch den/die Nutzungsberechtigten.

§ 11 Vorbehaltsflächen

(1) Sicherstellung von Flächen durch die Gemeinde

Die im Hauptort Loipersdorf bis jetzt festgelegte Vorbehaltsfläche mit zentraler Funktion wurde nun der öffentlichen Parkierungsfläche im Zentrum zugeschlagen. Die Gemeinde Bad Loipersdorf legt derzeit keine neuen Vorbehaltsflächen fest.

§ 12 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Die Gemeinde trifft gemäß § 34 StROG 2010 idgF. im Flächenwidmungsplan VF 1.00 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik für unbebaute Flächen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele entsprechend dem zu erwartenden Bedarf.

Die Bestandsausweisungen unbebauter Baulandflächen eines Eigentümers die zusammenhängend mindestens 3.000m² umfassen, sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nach § 36 StROG zu mobilisieren.

(1) Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Die Gemeinde trifft gem. § 35 Stmk ROG Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung. Für allfälligen Eigenbedarf des Eigentümers oder des Bauberechtigten für Wohnzwecke ist ein Nachweis zu erbringen.

a) Baulandvereinbarungen für neu festgelegte Baugebiete

Für neu festgelegte Baulandausweisungen unbebauter Flächen ab Bauplatzgröße wird die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Widmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung festgelegt.

b) Baulandvereinbarungen für bereits bestehende Baugebiete

Die Umsetzung der erforderlichen Baulandmobilisierung von bereits ausgewiesenen Baulandbereichen eines Eigentümers von zusammenhängend mindestens 3000m² erfolgt in der Regel durch Festsetzung einer Bebauungsfrist. Bei Nachweis des öffentlichen Interesses an der Baulandflächen (z.B. in ortsplanerischer Sicht hochwertig) können die erforderlichen Baulandmobilisierungsmaßnahmen auch in Form eines privatrechtlichen Vertrages zwischen Gemeinde und Grundeigentümer erfolgen.

c) Übernahme bestehender Baulandvereinbarungen

Bei den vorliegenden privatrechtlichen Baulandvereinbarungen ist der Fristenlauf noch aufrecht:

Bestehende privatrechtliche Vereinbarungen (Baulandverträge, Kaufverträge)				
Bezeichnung	FWP	Fristenlauf	Rechtsfolge	Erfordernisse
KG Stein				
Volksschul-siedlung Stein	WR	Verbindliche Konsumierungsfristen mit Verkauf der Grundstücke an die Eigentümer; KG Stein	Investitionsabgabe, oder Rückkaufoption	Aufschließung gemäß Wortlaut FWP 1.00

(2) Bebauungsfristen

Die Bebauungsfrist umfasst eine Revisionsperiode mit Jahresende (31.12.) ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes VF 1.00 bzw. beginnt der Fristenlauf erst nach Erfüllung sämtlicher allfällig erforderlicher öffentlicher Aufschließungserfordernisse sowie nach Rechtskraft eines allenfalls erforderlichen Bebauungsplanes.

Für ggst. unbebaute Baulandflächen gemäß § 29 Abs. 2 u. 3 StROG derselben grundbücherlichen Eigentümer, die zusammenhängend mindestens 3.000 m² umfassen, wird gem. den Bestimmungen des § 36 StROG 2010 idGF. eine Bebauungsfrist festgelegt. Ausgenommen es wurde eine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder eine Vorbehaltsfläche ausgewiesen.

Bei fruchtlosem Fristablauf werden Sanktionen im Rahmen der raumordnungsgesetzlichen Möglichkeiten festgelegt.

Festlegung von Bebauungsfristen					
Gst.Nr.	FWP	öffentl. Auf-schließung	Beginn Fristenlauf	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Dietersdorf					
729/32	GG(1)	Bebauungs-plan erford., und Zufahrt von L207	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse	Investitionsabgabe	Sindler

Festlegung von Bebauungsfristen					
Gst.Nr.	FWP	öffentl. AufschlieÙung	Beginn Fristenlauf	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Dietersdorf					
729/2	GG(1)	Bebauungsplan erford., und Zufahrt von L207	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Siegl J.
729/2	WA(3)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Siegl J.
679/1 678	WA	nicht erforderlich	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe	Karner Teilfläche Süd (ca. 5.877m²)
670/2	WR(33)	nicht erforderlich	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Siegl B.
825	WA(6)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Pfingstl
KG Loipersdorf					
2277/1 2277/6 bis 2277/15	WA(11)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des an den Hochwasserschutz anzupassenden Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Stoppacher
2239/2 2239/4 2239/5 2239/6	KG(12)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Trummer/Rath
2232	KG(17)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Stampfl

Festlegung von Bebauungsfristen					
Gst.Nr.	FWP	öffentl. AufschlieÙung	Beginn Fristenlauf	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Loipersdorf					
1009/13 1015/2	EH(19)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Kröll
418/1	EH(20)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Kowald
430/2	EH(20)	Bebauungsplan vorh. mit Anpassungsbedarf	ab Rechtskraft des an das neue Planungsgebiet angepassten Teilbebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Ritz
428/7 428/11	EH(21)	Bebauungsplan vorh. mit Anpassungsbedarf	ab Rechtskraft des an das neue Planungsgebiet angepassten Teilbebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Kern
428/3 431/2	EH(21)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Brunner
931/2	EH	Bebauungsplan vorh. mit Anpassungsbedarf	ab Rechtskraft des an das Planungsgebiet angepassten Teilbebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	GroÙ
830 831	EH(23)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Therme

Festlegung von Bebauungsfristen					
Gst.Nr.	FWP	öffentl. AufschlieÙung	Beginn Fristenlauf	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Loipersdorf					
484/2 772/11	EH(25)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Therme
723/7 723/1 723/3 722/2 722/4 722/5 722/6 725/2	EH(27)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Therme
KG Gillersdorf					
126/1	WA(28)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Wagner
120	WA(28)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Mais
24/2	EH	Bebauungsplan vorhanden	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe	Golfaparthotel
KG Stein					
470/5	FW(39)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Radl
470/6 470/9 470/11 470/12	FW(40)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Visjager

Festlegung von Bebauungsfristen					
Gst.Nr.	FWP	öffentl. AufschlieÙung	Beginn Fristenlauf	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Stein					
218/2 220/1	DO(37)	Bebauungsplan erford.	ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Erfüllung öffentlicher AufschlieÙungserfordernisse	Investitionsabgabe	Sammer

§ 13 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Der Flächenwidmungsplan VF 1.00 der Gemeinde Bad Loipersdorf tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft. Gleichzeitig werden die wiederverlautbarten Flächenwidmungspläne der ehemaligen Gemeinde Loipersdorf VF 4.00 und der ehemaligen Gemeinde Stein VF 4.00 sowie deren Anpassungen und Ergänzungen außer Kraft gesetzt.

ERLÄUTERUNGEN

A) Erläuterungen zum Verordnungswortlaut

zu § 2 Plangrundlagen und Verfasser

Der Flächenwidmungsplan 1.00 wurde aufbauend auf den Flächenwidmungsplänen der ehemaligen Gemeinde Loipersdorf und ehemaligen Gemeinde Stein erarbeitet.

Der Flächenwidmungsplan wurde von der SRG Stadt- und Raumplanung GmbH, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld, verfasst.

Die zeichnerischen Darstellungen wurde auf Basis der von der Landesbaudirektion Stabstelle-GIS übermittelten Geodaten und Orthofotos erstellt. FTP-Datenbereitstellung aus dem GIS-Stmk. DKM 1.10.2021, Orthofotos Juni 2019.

zu § 3 Nutzungsgrenzen im Flächenwidmungsplan

Die Festlegung von Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan beruhen auf Nutzungsgrenzen des Katasters sowie der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Sofern sich die Abgrenzungen der getroffenen Festlegungen von Bauland bzw. Sondernutzungen nicht mit den auf der Plangrundlage ersichtlich gemachten Grundstücksgrenzen decken, sind die planungsrelevanten Kotierungen in der Plangrundlage dargestellt.

zu § 4 Ersichtlichmachung überörtliche Planung

Die Gemeinde hat auf Planungen anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften sowie anderer Planungsträger und Unternehmungen von besonderer Bedeutung tunlichst Bedacht zu nehmen. Die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Daten beinhalten Flächen und Objekte, die durch überörtliche Planung für besondere Nutzungen bestimmt sind beziehungsweise für die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen. Somit gelten die Rechtswirkungen der Nutzungsbeschränkungen und Gefährdungen als ersichtlich gemacht. Die Ersichtlichmachung dieser Daten ist keine Gemeindeplanung im eigentlichen Sinn.

(1) Gefahrenbereiche und gefährdete Flächen

a) Hochwassergefährdungsbereich

Schreiben der Abteilung 14, Referat wasserwirtschaftliche Planung vom 18.02.2021, GZ: ABT14-47175/2021-3 mit der Bekanntgabe wasserwirtschaftlicher Interessen wie unter anderem: Freihaltung der Hochwasserüberflutungsgebiete von gewässerunverträglichen Nutzungen zur Erhaltung und Verbesserung des Hochwasserabflusses sowie um nachträgliche Schadensbehebungen zu vermeiden. Freihaltung der Bereiche welche das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen von Baugebieten und Sondernutzungen im Freiland gemäß dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume LGBl.-Nr. 117/2005.

Ersichtlichmachungen gemäß den verfügbaren GIS-basierten Daten: HQ30/100-Hochwasseranschlaglinien gemäß Hochwasserstudie Rittschein 2008.

b) Rutschhangflächen, Meliorationsgebiete, Rutschhangsanierung

Schreiben der Abteilung 14, Referat wasserwirtschaftliche Planung vom 18.02.2021, GZ: ABT14-47175/2021-3 mit der Bekanntgabe wasserwirtschaftlicher Interessen wie unter anderem: Einer geregelten Oberflächenentwässerung, um eine geordnete Versickerung/Ableitung von Niederschlagswassern zu gewährleisten sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hintan zu halten. Im Zuge von Umwidmungen und im Vorfeld von Bauabsichten im Bereich der gefährdeten Zonen von Meliorationsgebieten sowie hangrutschgefährdeter bzw. hangrutschsanierter Flächen ist das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen. Auf die im GIS Steiermark flächendeckend dargestellten Fließpfade als Hinweis für eine Gefährdung durch Hangwasserabflüsse sowie auf die einschlägigen Regelwerke der wasserwirtschaftlichen Interessen zur Thematik „Niederschlagswässer“ wird verwiesen. Informationen zu dieser Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1, erstellt durch die Abteilung 14, 15 und 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung, entnommen werden.

Ersichtlichmachungen gemäß den verfügbaren GIS-basierten Daten: meliorierte (ME) und hangrutschgefährdete (ER) Flächen. Anmerkung: Daten hangrutschgefährdeter (ER) Flächen sind Flächen, die nicht auf geologischen Untersuchungen basieren, sondern ursprünglich als „Verdachtsflächen in geologischer Hinsicht“ festgelegt worden sind.

c) Altstandorte und Altablagerungen

Ersichtlichmachung der Eintragungen in der Verdachtsflächendatenbank des Landes Steiermark gemäß den Bekanntgaben der Abteilung 15, Referat Altlasten und Verdachtsflächen, GZ.: ABT15-411171/2021-2, Schreiben vom 14.12.2021 mit der Erläuterung, dass die Polygone in den Shape-files auf alle Fälle korrekt dargestellt sind. Die

angeführten Grundstücke in der Attributtabelle müssen mit dem Polygon nicht übereinstimmen.

Ersichtlichmachungen gemäß den von der Abteilung 15 zur Verfügung gestellten GIS-basierten Daten: Altablagerung (ALTL), Altlasten-Verdachtsflächen (ALV)

(2) Geschützte Objekte und Gebiete

a) Denkmalschutz Bauwerke und Bodenfundstätten

Ersichtlichmachung der unter Denkmalschutz stehenden Objekte und archäologischen Bodenfundstätten gemäß der Bekanntgabe des Bundesdenkmalamtes mit Schreiben vom 04.02.2021 GZ.: 2021-0.084.899. Im GIS Steiermark sind in rot die Baudenkmale, in blau die Bodendenkmale und in orange die Bodenfundstätten ausgewiesen. Die GIS-basierten Daten wurden im Flächenwidmungsplan gemäß der geltenden Planzeichenverordnung ersichtlich gemacht.

Ersichtlichmachungen gemäß den verfügbaren Daten im GIS Steiermark: Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk (D₁), Denkmalwürdiges Gebäude/Bauwerk (D₂), Archäologische Bodenfundstätte (BF), Archäologische Bodenfundstätte (BD)

b) Ortsbildschutzgebiet

Im Gemeindegebiet von Bad Loipersdorf bestehen keine Festlegungen seitens des Landes Steiermark über Ortsbildschutzgebiete.

c) Naturschutzgebiete und Biotope

Schreiben der Naturschutzbeauftragten der Baubezirksleitung-Oststeiermark vom 09.02.2021, GZ.: 520 Lo 1/72-2021, mit der Bekanntgabe folgender Planungsinteressen: Grundsätzliche Planungsinteressen des Naturschutzes sind das Freihalten ökologisch wertvoller Flächen von jeglicher Bebauung. Solche Flächen sind z.B. Feucht- und Trockenwiesen, Magerwiesen, Moore, Waldränder oder Uferbereiche. Bei sämtlichen Bau- und Grabungsarbeiten im Bereich der ersichtlich gemachten Flächen im Planungsinteresse des Naturschutzes ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.

Ersichtlichmachungen gemäß den verfügbaren GIS-basierten Daten: Naturschutzgebiet (NG), Natura 2000-Gebiet bzw. Europaschutzgebiet (N2/ES), Naturdenkmal (ND), Biotopzonen (BT).

d) Wasserschon- und Schutzgebiet

Schreiben der Abteilung 14, Referat wasserwirtschaftliche Planung vom 18.02.2021, GZ: ABT14-47175/2021-3 mit der Bekanntgabe wasserwirtschaftlicher Interessen wie unter

anderem der Ersichtlichmachungen gemäß den verfügbaren GIS-basierten Daten: Grundwasserschutz- und Schongebiete, Quell- und Brunnenschutzgebiete.

e) Gerinne, Gewässer, Uferstreifen

Schreiben der Abteilung 14, Referat wasserwirtschaftliche Planung vom 18.02.2021, GZ: ABT14-47175/2021-3 mit der Bekanntgabe wasserwirtschaftlicher Interessen wie unter anderem: Freihaltung von Uferstreifen entlang natürlicher Gewässer zur Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer und ihrer maßgeblichen Uferbereiche von mindestens 10 Meter Breite von künftigen Bebauungen und Intensivnutzungen. Zur Beurteilung der ökologischen Funktion des jeweiligen Uferstreifens bzw. zur genauen Festlegung der Uferstreifenbereiche ist im Bedarfsfall das Einvernehmen mit der Baubezirksleitung bzw. Bezirksnaturschutzbeauftragten herzustellen.

Ersichtlichmachungen gemäß den verfügbaren GIS-basierten Daten: Gerinne, fließende und stehende Gewässer.

f) Waldflächen und Waldränder

Im Grenzbereich zwischen Waldrand und Baulandfestlegung ist auf der Baulandseite ein mind. 10 Meter breiter Abstandstreifen einzuhalten, der im Sinne des §26 (2) StROG 2010 idGF. eine nicht bebaubare Fläche darstellt.

Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Waldflächen wurden von der Bezirksforstbehörde überprüft und die erforderlichen Anpassungen gemäß den Bekanntgaben des Forstfachreferates der Bezirksforstinspektion Hartberg; Ing. Wolfgang Hueber vom 28.01.2022, vorgenommen. Strittige Bereiche (z.B.: Flächen mit geplanten Baulandausweisungen im Wald bzw. in Waldrandlage) wurden auf gesonderte Anfrage vom zuständigen Bezirksförster beurteilt. Der Rechtsbestand an Wald oder Nichtwald wurde in den neuen Flächenwidmungsplan übernommen. Festgehalten wird, dass bei geplanten Veränderungsmaßnahmen das Einvernehmen mit der Forstbehörde herzustellen ist.

Ersichtlichmachungen der Waldflächen mit erhöhter öffentlicher Wirkung gemäß GIS-basierten Datensatz (Schutzfunktion, Wohlfahrtsfunktion, Erholungsfunktion).

(3) Verkehrsinfrastruktur

a) Landesstraßen

Schreiben der Abteilung 16, Referat Verkehr und Landeshochbau vom 23.02.2021, GZ.: ABT16-44261/2021-2, unter anderem mit der Bekanntgabe folgender Planungsinteressen: Abrücken von Baugrenzlinien im Ausmaß von mindestens 6 Metern an Landesstraßen der Kategorie D absteigend, um Ausbau- und Adaptierungsmaßnahmen an den Straßen problemlos zu ermöglichen; ansonsten mindestens 10 Meter. Darüber hinaus kann der

gesetzliche Freihaltebereich laut Landes-Straßenverwaltungsgesetz von 15 Metern von der Landesstraßenverwaltung im Anlassfall verlangt werden. Hinsichtlich der mit den Straßenkategorien verbundenen Anforderungen sind insbesondere die Restriktionen betreffend Anbindungen und verkehrsplanerischen Grundsätze zu beachten.

Ersichtlichmachung der Landesstraßen im Verlauf durch das Gemeindegebiet. L444 - Loipersdorferstraße (Landesstraße der Kategorie C2 bzw. Kategorie D ab Abzweigung L452 Richtung Süden). Als Landesstraßen der Kategorie E gelten die L444a – Ast Therme Loipersdorf, L445 - Gillersdorferstraße, L442 Steinstraße.

(4) Leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen

Ersichtlichmachung der Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung.

a) Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Bad Loipersdorf verfügt über eine eigene Gemeindewasserleitung, welche die Hauptsiedlungsgebiete des Gemeindegebietes mit Trinkwasser versorgt und durch einen artesischen Brunnen gespeist wird. Daneben existiert eine eigene Wasserversorgungsanlage für die Therme Loipersdorf. Innerhalb des Hügellandes existieren darüber hinaus noch Einzelanlagen in Form von Schachtbrunnen oder Quellen – in den Siedlungsgebieten des Rittscheintales auch in Form von artesischen Brunnen.

Ersichtlichmachungen: Trinkwasserschutzgebiet, Wasserversorgungsanlagen, Hochbehälter

b) Stromversorgung

Der Verlauf von Energieversorgungsleitungen wurden vom Netzbetreiber - (Stadtwerke Fürstenfeld für den Bereich Rennmühlstraße), (STEWEAG-STEAG für das restliche Gemeindegebiet) - im Mai 2022 bekannt gegeben und diese Daten in den Raumordnungsplänen ersichtlich gemacht.

Ersichtlichmachungen: Freileitungen und Erdleitungen des Mittelspannungsnetzes, Leitungsschutzzonen, Gasleitungen, Wärmeversorgungsnetzwerke.

c) Wärmeversorgung

In Bad Loipersdorf fehlt für Siedlungsbereiche bis jetzt eine zentrale Energiegewinnung und ein damit in Zusammenhang stehendes leitungsgebundenes Wärmeversorgungsetz.

Nördlich der Therme befindet sich eine Energieversorgungsanlage.

Ersichtlichmachungen gemäß GIS-basierten Datensatz, Gasleitungen gemäß Leitungsauskunft der Energienetze Steiermark GmbH.

d) Telekommunikation, Datenversorgung

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Mobilfunkstandorte, welche die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen umfasst (siehe: www.senderkataster.at).

Hingegen sind im GIS Steiermark für das Gemeindegebiet keine Ersichtlichmachungen von Sende-/Empfangsanlagen mit überörtlicher Bedeutung enthalten. In den Raumordnungsplänen der Gemeinde sind daher auch keine Baubeschränkungsbereiche um Funk- oder Sendeanlagen ausgewiesen.

e) Abwasserreinigungs-, Müllbeseitigungsanlagen

Die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage wurde mit dem ersten Bauabschnitt 1984 zur Entsorgung der Siedlungsgebiete an der „Rennmühlstraße“ in Betrieb genommen und die anfallenden Abwässer in Richtung der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Fürstenfeld entsorgt. Nach reiflicher Überlegung wurde für das übrige Gemeindegebiet im Jahr 1992 beschlossen keine eigene Kläranlage zu errichten und zu betreiben, sondern die Abwässer im Abwasserverband Bezirk Jennersdorf abzuleiten. Die Ableitung der Abwässer aus dem Ortskanal Loipersdorf und Dietersdorf zur Abwasserreinigungsanlage Jennersdorf ist seit dem Jahr 1993 vertraglich geregelt. In den Jahren 1993 – 2006 erfolgte der Ausbau der Kanalisationsanlage in den Randbereichen (Edelsgraben, Dietersdorf, Oberbergen, Hartbergen und Streulagen) der ehemaligen Gemeinde Loipersdorf. Im Jahre 2003 begannen die Kanalisationsarbeiten in der ehemaligen Gemeinde Stein. Diese wurden im Jahre 2008 abgeschlossen. Die Abwässer werden in die Ortskanalisation Loipersdorf abgeleitet und in der Verbandskläranlage Jennersdorf gereinigt. Aufgrund der im Jahre 2015 erfolgten Zusammenlegung der Gemeindegebiete von Bad Loipersdorf und Stein zur neuen Gemeinde Bad Loipersdorf wurden die zwischen den ehemaligen Gemeinden abgeschlossenen Verträge und errichteten Messeinrichtungen obsolet und die entsprechenden Messeinrichtungen abgebaut bzw. außer Betrieb genommen. Seit 2008 besteht ein flächendeckendes Entsorgungsnetz. Es wurden nur mehr punktuelle Erweiterungen (Baulandaufschließungen etc.) durchgeführt. Die Abwässer der Gemeinde Bad Loipersdorf werden über Freispiegelleitungen und kleinere Pumpwerke gesammelt und der „Pumpstation Wasserwerk“ zugeführt. Von dieser gelangen die Abwässer nach Gillersdorf und weiter über Freispiegelleitungen in die Hauptpumpstation Gillersdorf. Von dieser Pumpstation ausgehend erfolgt die Übergabe der Abwässer an den Abwasserverband. (vgl. Gemeindezeitung Bad Loipersdorf, 115. Ausgabe – März 2021)

Ersichtlichmachungen: Abwasserbeseitigungs-/Reinigungsanlagen (z.B. Abwasserhebe-/Pumpstation, Abwasserreinigungsanlage, Kläranlage); Abfallbehandlungsanlagen (z.B. Altstoffsammelzentrum, Bodenaushubdeponie, Baurestmassendeponie, Kompostieranlage, Massenabfalldeponie, Reststoffdeponie, Sortieranlage).

(5) Bergrechtliche Festlegungen

Im Gemeindegebiet von Bad Loipersdorf liegen keine bergbaurechtlichen Bewilligungen vor. Seitens des zuständigen Bundesministeriums bzw. der Montanbehörde wurde keine Stellungnahme übermittelt.

(6) Militärische Anlagen und Gefährdungsbereiche

Ersichtlichmachungen gemäß GIS-basierten Datensatz: Flugzeugerprobungsbereich Unterflad-Fürstenfeld-Punitz.

Gemäß Schreiben vom 09.02.2021 GZ: S92247/16-MilKdo ST/Kdo/StbAbt3/2021 teilte das Militärkommando Steiermark mit, dass in der Gemeinde Bad Loipersdorf keine militärischen Planungsinteressen bestehen, die bei dieser Revision zu berücksichtigen wären.

(7) Landwirtschaftliche Betriebsstätten

Betreffend der im Gemeindegebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten wird auf die Interessen der Landwirtschaftskammer Steiermark folgendermaßen Bedacht genommen:

- In jenen Bereichen des Gemeindegebietes, wo sich landwirtschaftliche Betriebsstätten befinden, sollte grundsätzlich nur Freiland oder Bauland der Kategorie Dorfgebiet ausgewiesen werden, da nur diese Ausweisungen der Landwirtschaft Entwicklungsmöglichkeiten geben.
- Zur Vermeidung von Konflikten sollte bei zukünftigen Baulandausweisungen für Wohnzwecke ein entsprechender Abstand zu landwirtschaftlichen Hofstellen eingehalten werden.

Alle Hofstellen mit Geruchsschwellenabständen von Stallungen sind in der Beilage aufgelistet. Diese wurden von der Baubehörde im Zuge der Erstellung des FWP 1.00 neu erhoben. Die Feststellung der Baubehörde erfolgte über den Konsens oder, wo dieser nicht vorliegt, über die Auskünfte der Landwirte mit Bekanntgabe der Nutzungseinrichtungen und landtechnischen Ausstattung.

Die Berechnung erfolgte nach der „Vorläufigen Richtlinie für die Berechnung der Emissionen aus der Nutztierhaltung (korr. Auflage Okt. 2000)“ bzw. auf Grundlage der Erläuterungen StROG 2010 i.d.g.F. Die Darstellung der Geruchsschwellen im Flächenwidmungsplan erfolgte gemäß Planzeichenverordnung 2016 bzw. dessen Anpassung an das StROG 2010.

Im Flächenwidmungsplan wurden rund um Tierhaltungsbetriebe² ab einer Größe der Geruchszahl $G=20$ der Geruchsschwellenabstand und der Belästigungsbereich ausgewiesen. Der Belästigungsbereich erstreckt sich bis zum halben Geruchsschwellenabstand.

Der ausgewiesene Geruchsschwellenabstand entfaltetet gemäß StROG 2010 i.d.g.F. folgende Rechtswirkung:

1. Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde, Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden.
2. Innerhalb des Geruchsschwellenabstandes dürfen a) reine Wohngebiete, b) allgemeine Wohngebiete, c) Kerngebiete, d) Erholungsgebiete, e) Ferienwohngebiete und f) Kurgelände nicht neu ausgewiesen werden.
3. Zum Schutz rechtmäßig bestehender Wohngebäude im Freiland oder Bauland ist eine Erweiterung und/oder Änderung des Tierbestandes ab einer Größe der Geruchszahl $G = 20$ nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes zulässig.

Für Flächen bei denen sich Einschränkungen ergeben, ist im Anlassfall ein zusätzliches Gutachten (Beurteilung aus medizinischer Sicht)³ zur Darstellung der Immissionssituation unter Berücksichtigung der örtlichen kleinklimatischen Bedingungen zu erstellen.

Da der widmungsbezogene Schutzbereich (bis zur Geruchsschwelle) bzw. der engere Schutzbereich (bis zur Belästigungsgrenze) aufgrund der durchgeführten Berechnung nur Näherungswerte sein können, wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall ein immissionstechnisches Gutachten mit einer genauen Erhebung vor Ort erforderlich sein kann.

Hinsichtlich der Erweiterung/Änderung von Tierhaltungsbetrieben ist folgendes zu beachten: Zum Schutz rechtmäßig bestehender Wohngebäude im Freiland oder Bauland vor Immissionen aus Tierhaltungsbetrieben darf ein medizinisches Gutachten keine gesundheitlichen Bedenken ergeben. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des konkreten Tierhaltungsbetriebes.

² Die Erhebung der Tierbestände erfolgte 2021 / 2022 durch die Baubehörde auf Basis des bewilligten bzw. des als bewilligt anzusehenden Bestandes oder wurde anderenfalls die nach der Stallgröße maximal mögliche Anzahl pro Tierart ermittelt.

³ Da die dargestellten Immissionskreise (Belästigungsbereich und Geruchsschwelle) aufgrund der durchgeführten Berechnung nur Näherungswerte sein können, wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall ein medizinisches Gutachten mit einer genauen Erhebung vor Ort erforderlich sein kann.

Tierhaltungsbetriebe und näherungsweise ermittelte Schutzabstände

Fortl. Nr.	Name	Grdst. Nr.	KG d. Stallung	Stallungen vorhanden für	Geruch-	Schutz-	Belästigungs-
				Tierzahl / Tierart	Zahl	Abstand	Bereich
2	HÖLLERL	347, 350	Dietersdorf	6286 Legehennen	38,44	155	78
F2	EDER	308/1	Fürstenfeld	110 Schweine	19,99	112	56
9	MÜLLER	52	Loipersdorf	300 Schweine Endmast 3 Rinder 20 Legehennen	55,11	186	93
10	PAYERL	2210	Loipersdorf	120 Schweine Vormast 200 Schweine Endmast	62,57	198	99
15	PAPST	2019	Loipersdorf	100 Schweine Vor-/Endmast 20 Hühnermast/Truthühner	18,67	108	54
18	STESSL	1832	Loipersdorf	120 Schweine Vor-/Endmast 5 Pferde	22,48	119	59
21	SCHAUKOWITSCH	6	Gillersdorf	188 Schweine Endmast 45 Zuchtsauen 160 Ferkel	47,99	173	87
53	SIEGL	751	Stein	96 Schweine Vormast 300 Schweine Endmast 74 Jung- und Zuchtsauen 388 Ferkel 330 Legehennen	81,43	226	113
58	FREISSMUTH	.16	Stein	100 Schweine Endmast 5 Kühe 3 Pferde 15 Legehennen	24,91	125	62

*Nummerierung siehe Plandarstellung Flächenwidmungsplan

Lfd. Nr.	Bestandsabfrage im Rahmen der FWP Rev. 1.00 gemäß Formular	Nutzungs-Änderung erforderlich	Bestands-Erhebung erforderlich
-	Feiertag / Stampfl, Dietersdorfer Hauptstraße 68 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden. Nutzungsänderung gemäß baubehördlicher Feststellung vom 30. Jänner 2018.	ist behörtl. erfolgt	
2	Höllerl, Lindenallee 61 Stallungen für Geflügel vorhanden.		
F1	Schragen, Rennmühlstraße 20; 759/2, KG Fürstenfeld Stallungen für Rinder vorhanden.		
F2	Eder, Rennmühlstraße 14; Gst.Nr. 308/1, KG Fürstenfeld Stallungen für Schweine vorhanden.		
-	Unger, Dietersdorfer Hauptstraße 70 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Nutzungsänderung gemäß baubehördlicher Feststellung vom 10. April 2018.	ist behörtl. erfolgt	
-	Felgitsch, Schöllsberg 24 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Nutzungsänderung gemäß baubehördlicher Feststellung vom 26. März 2018.	ist behörtl. erfolgt	
5	Desput, Schöllsberg 22 Stallungen für 5 Pferde vorhanden. Reitbetrieb.		
6	Mader, Rittscheintalstraße 14 Stallungen vorhanden für 20 Schweine, 4 Rinder, 15 Legehennen. Baubewilligung von 1948 mit Stallungen		

7	Gottschau, Rittscheintalstraße 85 Kein Bauakt, kein Ergebnis bei Befragung, Aufstellungen sollten vorhanden sein. Erhebung noch erforderlich!		X
8	Kummer, Rittscheintalstraße 8b Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstellungen für Schweine, Geflügel, Rinder sollen vorhanden sein.		X
9	Müller, Loipersdorfer Hauptstraße 20 Stallungen vorhanden für 300 Schweine, 3 Rinder, 20 Legehennen. Baubewilligung von 1978 und 1980 mit Stallungen.		
10	Payerl, Schulstraße 225 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstellungen für 320 Schweine sollen vorhanden sein.		X
11	Dilsky Astrid Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstellungen für Schweine sollen vorhanden sein.		X
12	Tauschmann, Mühlwinkelweg 176 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstellungen für Schweine sollen vorhanden sein.		X
13	Bauer, Bergstraße 96 Kein Bauakt betreffend Stallungen, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstellungen für Schweine sollen vorhanden sein.		X
14	Buchegger, Mittereckweg 92 Kein Bauakt betreffend Stallungen, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstellungen für Schweine, Rinder und Geflügel sollen vorhanden sein.		X

15	Papst, Oberbergstraße 63 Stallungen vorhanden für 100 Schweine und 20 Hühner/Truthühner. Baubewilligung von 1991 mit Stallungen.		
16	Ehrat, Höhenstraße 78 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für 20 Schweine und 6 Kühe sollen vorhanden sein.		X
17	Keller u. Vavrovsky, Höhenstraße 77 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine, Rinder und Geflügel sollen vorhanden sein.		X
18	Steßl, Hinterrohr Straße 81 Stallungen vorhanden für 120 Schweine und 5 Pferde. Baubewilligung von 1990, 2004, 2020 mit Stallungen.		
19	Supper, Hinterrohr Straße 82 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Eine Nutzungsänderung wird angestrebt!	X	
20	Köldorfer, Golfplatzstraße 36 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Eine Nutzungsänderung wird angestrebt !	X	
21	Schaukowitsch, Golfplatzstraße 30 Stallungen vorhanden für 188 Mastschweine, 45 Zuchtsauen, 160 Ferkel. Baubewilligung von 1991, 1996 mit Stallungen.		
22	Schaukowitsch, Gillersdorfer Hauptstraße 7 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine und Geflügel sollen vorhanden sein.		X

23	Begh, Gillersdorfer Hauptstraße 10 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Eine Nutzungsänderung wird angestrebt !	X	
-	Stapfl, Bürgergasse 15 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Nutzungsänderung gemäß Baubewilligung vom 4. Oktober 2019.	ist behördl. erfolgt	
25	Riehlich, Bürgergasse 17 Stallungen vorhanden für 50 Schweine und 3 Rinder Baubewilligung von 1974 mit Stallungen.		
26	Müller, Bürgergasse 19 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Eine Nutzungsänderung wird angestrebt !	X	
27	Eder, Bürgergasse 18 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Eine Nutzungsänderung wird angestrebt !	X	
-	Mais, Gillersdorfer Hauptstraße 25 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden. Nutzungsänderung gemäß Baubewilligung vom 27. Jänner 1983, Teilabbruch Wirtschaftsgebäude.		
28	Fuchs, Schloßweg 263 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Rinder sollen vorhanden sein.		X
29	Brunner, Thermenstraße 149 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine und Rinder sollen vorhanden sein.		X

-	Riegler Manfred, Edelsgraben 162 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden. Nutzungsänderung gemäß Baubewilligung vom 1. März 1996.		
31	Gollowitsch, Lautenberg 158 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Geflügel und Pferde sollen vorhanden sein.		X
32	Fuchs, Edelsgraben 163 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schafe sollen vorhanden sein.		X
-	Dornfeld, Edelsgraben 238 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden. Nutzungsänderung gemäß Baubewilligung vom 16. Dezember 2021.		
34	Pfingstl, Am Dorfplatz 43 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine sollen vorhanden sein.		X
35	Pfingstl, Oberbergstraße 64 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Eine Nutzungsänderung wird angestrebt !	X	
-	Stampfl, Loipersdorfer Hauptstraße 28 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden. Nutzungsänderung gemäß Baubewilligung vom 11. Nov. 2008		
-	Supper, Hinterrohr Straße 84 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden. Nutzungsänderung gemäß Baubewilligung vom 7. Sept. 2015		

36	Kroiss, Oberbergstraße 86 Stallungen für Alpakas auf Gst. 1906 vorhanden. Baubewilligung vom 8. April 2019 Kein Bauakt Stallungen betreffend Liegenschaft Gst. 1888 , baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen sollen vorhanden sein.		X
37	Schnellauf, Rinngabenstraße 88 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine, Rinder und Geflügel sollen vorhanden sein.		X
38	Spörk, Bergkammstraße 95 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine und Rinder sollen vorhanden sein.		X
39	Fuchs, Rehwinkelweg 105 Stallungen vorhanden für Rinder und Geflügel. Baubewilligung vom 17. Sept. 2015 mit Stallungen.		
-	Waisoher, Rehgrabenstraße 110 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden.		
-	Schwab, Schloßlweg 122 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden.		
40	Span, Thermenstraße 118 Stallungen vorhanden für Rinder. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 4. Okt. 2018		
41	Janisch, Schaffelbadstraße 146 Stallungen vorhanden für Rinder. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 28. Aug. 1958 und 7. Okt. 1963		
42	Lenz, Weidenweg 148 Stallungen vorhanden für Schweine. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 3. Sept. 1956 und 28. Aug. 1958		

43	Flörl, Weidenweg 150 Stallungen vorhanden für Schweine und Rinder. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 26. März 1953 und 3. Sept. 1956		
44	Janisch, Mittreckweg 99 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schafe sollen vorhanden sein.		X
45	Gamler, Stein 54 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine und Rinder sollen vorhanden sein.		X
46	Maurer, Stein 2 Stallungen vorhanden für Schweine. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 4. Jänner 1948 und 15. April 1950		
47	Bauer, Stein 3 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine, Rinder, Schafe und Geflügel sollen vorhanden sein.		X
48	Turner, Stein 6 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine sollen vorhanden sein.		X
49	Sorger, Stein 96 Stallungen vorhanden für Schweine. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 6. April 1970 und 21. Juni 1972		
50	Kern, Stein 165 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Eine Nutzungsänderung wird angestrebt !	X	

-	Tauchner, Stein 86 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden. Nutzungsänderung gemäß Baubewilligung vom 22. Sept. 2021		
51	Konrath, Sein 81 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für (220) Schweine, (30) Rinder, (8) Schafe sollen vorhanden sein.		X
52	Mader, Stein 80 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine, Rinder und Geflügel sollen vorhanden sein.		X
53	Siegl, Stein 78 Stallungen vorhanden für Schweine. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 31. Juli 1997, 23. April 2003 und 19. August 2010. Kein Bauakt betreffend Hühnerstall, da nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut.		
54	Kienreich, Stein 1 Stallungen vorhanden für Rinder. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 20. Okt. 1982 und 6. Nov. 2000		
-	Brandl, Stein 69 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden. Nutzungsänderung gemäß Benützungsbewilligung vom 12. April 2001 und 17. Feb. 2017		
55	Gruber, Stein 109 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schafe und Geflügel sollen vorhanden sein.		X
-	Steßl, Stein 135 Kein Stallgebäude für die Haltung von Nutztieren vorhanden. Abbruchbewilligung vom 21. März 2011, Gst.Nr. .4/2		

56	Matzl, Stein 19 Kein Bauakt Stallungen betreffend - baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine sollen lt. Plan von 1947 vorhanden sein.		X
57	Harteringer, Stein 20 Stallungen vorhanden für Schweine, Rinder und Geflügel. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 28. Okt. 1948		
58	Freißmuth, Stein 30 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für (100) Schweine, Rinder, Pferde und Geflügel sollen vorhanden sein.		X
59	Feichtl, Stein 29 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Rinder sollen vorhanden sein.		X
60	Sammer, Stein 60 Das vorhandene Stallgebäude wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Eine Nutzungsänderung wird angestrebt !	X	
61	Bauer, Stein 129 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Rinder und Esel sollen vorhanden sein.		X
62	Fuchs, Stein 41 Stallungen vorhanden für Rinder und Geflügel. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 20. März 1965 und 24. Aug. 2017		
63	Czerny, Stein 115 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine und Rinder (derzeitige Nutzung für Geflügel) sollen vorhanden sein.		X

64	Stampfl, Stein 193 Kein Bauakt Stallungen betreffend, baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Schweine, Rinder und Geflügel sollen vorhanden sein.		X
65	Stampfl, Stein 119 Stallungen vorhanden für Schweine und Rinder. Bestehende Stallungen und Baubewilligung für Stallungen vom 2. März 1949		X
66	Teuschler, Stein 42 Das <u>vorhandene Stallgebäude</u> wird (auch) künftig nicht mehr für die Haltung von Nutztieren verwendet. Eine Nutzungsänderung wird angestrebt !	X	
67	Kienreich, Stein 52 Stallungen für Rinder vorhanden - Baubewilligung auf Gst.Nr. 312 vom 18. Oktober 2002 Kein Bauakt betreffend Stallungen für Schweine, Rinder und Geflügel auf Gst.Nr. 311, da nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut.		
68	Prasch, Stein 83 Kein Bauakt Stallungen betreffend - baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für (100) Schweine, (23) Rinder, (100) Geflügeltiere, (40) Schafe, (40) Ziegen und (10) Pferde sollen vorhanden sein.		X
69	Strobl, Stein 121 Kein Bauakt Stallungen betreffend - baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Rinder sollen vorhanden sein.		X
70	Radl, Stein 139 Kein Bauakt Stallungen betreffend - baurechtlich nicht festgestellter Bestand vor 1969 erbaut. Aufstallungen für Geflügel sollen auf Gst.Nr. 136 vorhanden sein.		X
71	Maier, Stein 110 Stallungen für Pferde vorhanden - Baubewilligung auf Gst.Nr. 492 vom 16. Nov. 2020 Stallungen geplant für Schafe und Geflügel		

zu § 5 Baulandarten

(1) Vollwertiges Bauland

Als vollwertiges Bauland gelten sämtliche Baugebiete der gemäß §30 StROG 2010 i.d.g.F. festgelegten Baulandkategorien, wenn diese nicht als Sanierungsgebiet oder Aufschließungsgebiet festgelegt sind.

(2) Sanierungsgebiete

Grundflächen (die überwiegend bebaut sind) werden dann als Sanierungsgebiete festgelegt, wenn Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel (Lärm, Abwasser etc.) oder Maßnahmen zur Beseitigung von Gefahren (Gefahrenzonen, Hochwasser, etc.) notwendig sind.

Zur Beseitigung der angeführten Mängel gilt die gemäß § 29 (4) StROG 2010 i.d.g.F. festgelegte Frist von höchstens 15 Jahren. Diese Frist kann bis zur Realisierung der Schutzmaßnahmen verlängert werden, wenn die Sanierungsmaßnahmen nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen.

a) Sanierungsgebiet Naturgefahr Hochwasser

Für bebaute Gebiete und unbebaute Baulücken (Richtwert 1.000 m²) kann eine Baubewilligung erteilt werden. Die Bauplatzsignung muss nach § 5 StBauG geprüft werden, wobei das Maß der Gefährdung wesentlich ist. Das Sanierungserfordernis Hochwasserschutz muss innerhalb der Sanierungsfrist erfüllt werden.

b) Sanierungsgebiet Naturgefahr Rutschung

Bei Rutschungen sollte eine Baulandwidmung die Ausnahme sein (hohes Energieniveau). Rutschhangsicherungsmaßnahmen sind idR. sehr aufwändig (unverhältnismäßiger Aufwand). Detailgutachten (z.B. Simulation) ist einzuholen von Statiker, Ingenieurgeologen, Bodenmechaniker etc.

c) Sanierungsgebiet Immissionen - Lärm

Die im Flächenwidmungsplan VF 1.00 innerhalb der ausgewiesenen Lärmisophone liegenden Baulandbereiche werden als Sanierungsgebiet Immissionen (Luft, Lärm) festgelegt. Für alle Bauvorhaben innerhalb derartiger Sanierungsflächen ist im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der gegebenen Situation (Topographie, Abschirmung durch Baukörper etc.) für den Einzelfall zu entscheiden, ob eine Lärmfreistellung mittels Lärmschutzgutachten nachzuweisen ist, oder ob entsprechende aktive oder passive Schutzmaßnahmen für die betroffenen Objekte vorzuschreiben sind.

Mindestabstand des Immissionsstandortes zur Straßenachse							
SGL Nr.	Landesstraße		zul. max. Geschw.	DTV 2019	Planungsrichtwerte Baulandkategorie	TAG Achse [m]	NACHT Achse [m]
SGL 1	L207	Fehringerstraße	70 km/h	5.800 (5%)	55/45dB Tag/Nacht	95	160
SGL 2	L444	Loipersdorferstraße bis Ortstafel Dietersdorf	80 km/h	6.200 (3%)	55/45dB Tag/Nacht	100	170
SGL 3	L444	Loipersdorferstraße Ortstafel Dietersdorf bis Abzweigung L445	50 km/h	6.200 (3%)	55/45dB Tag/Nacht	50	110
SGL 4	L444	Loipersdorferstraße Abzweigung L445 bis Ortstafel Loipersdorf	50 km/h	4.500 (5%)	55/45dB Tag/Nacht	40	80
SGL 5	L444	Loipersdorferstraße Ortstafel Loipersdorf bis Abzweigung L452	70 km/h	4.500 (5%)	55/45dB Tag/Nacht	70	130
SGL 6	L444	Loipersdorferstraße Abzweigung L452 bis Abzweigung Therme	100 km/h	3.000 (6%)	45/35dB Tag/Nacht	80	-
SGL 7	L444	Loipersdorferstraße Abzweigung Therme bis Kreisverkehr	(50) km/h	3.000 (6%)	45/35dB Tag/Nacht	20	-
SGL 8	L444	Loipersdorferstraße Kreisverkehr Therme bis Abzweigung Technikweg	(50) km/h	1.700 (3%)	45/35dB Tag/Nacht	10	-
SGL 9	L444	Loipersdorferstraße Abzweigung Technikweg bis Landesgrenze	100 km/h	1.700 (3%)	55/45dB Tag/Nacht	45	55
SGL 10	L445	Gillersdorferstraße bis Ortstafel Dietersdorf (Steinackerweg)	50 km/h	2.800 (7%)	55/45dB Tag/Nacht	20	20

Mindestabstand des Immissionsstandortes zur Straßenachse							
SGL Nr.	Landesstraße		zul. max. Geschw.	DTV 2019	Planungsrichtwerte Baulandkategorie	TAG Achse [m]	NACHT Achse [m]
SGL 11	L445	Gillersdorferstraße bis Ortstafel Dietersdorf bis Gillersdorf	100 km/h	2.800 (7%)	55/45dB Tag/Nacht	70	75
SGL 12	L445	Gillersdorferstraße im Ortsteil Gillersdorf	50km/h	2.800 (7%)	55/45dB Tag/Nacht	20	20
SGL 13	L442	Steinstraße Abzweigung L445 bis Abzweigung Rinngabenstraße	100 km/h	1.200 (4%)	55/45dB Tag/Nacht	35	40
SGL 14	L442	Steinstraße Abzweigung Rinngabenstraße bis Ortstafel Stein	100 km/h	800 (2%)	55/45dB Tag/Nacht	25	30

d) Sanierungsgebiet Immissionen - Geruch von Stallungen

Wenn eine unzumutbare Belästigung im Belästigungsbereich festgestellt wird, dürfen Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes.

e) Sanierungsgebiet Immissionen (Fein)Staub

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes im Sinne des § 2 Abs. 8 IG-L für den Luftschadstoff PM10 (Feinstaub).

f) Sanierungsgebiet Abwasser

Die Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet sind an die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Das Gemeindegebiet ist somit abwassertechnisch aufgeschlossen. Seit 2008 besteht ein flächendeckendes Entsorgungsnetz. Es wurden nur mehr punktuelle Erweiterungen (Baulandaufschließungen etc.) durchgeführt.

(3) Aufschließungsgebiete

a) Aufhebung von Aufschließungsgebieten

Die Aufhebung von Aufschließungsgebieten und Festlegung dieser Flächen als vollwertiges Bauland hat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse mittels Gemeinderatsbeschluss unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu erfolgen. Verordnungen über die Aufhebung von Aufschließungsgebieten sind unter Abstandnahme vom Verfahren nach § 38 StROG 2010 idgF kundzumachen.

Aufhebung von Aufschließungsgebieten			
Bezeichnung	Gründe der Aufhebung	Bebauungsplan	vollwertig seit
Gewerbegebiet Sindler GG(1)	Verkehrsanbindung, Erfordernisse nach Bebauungsplan gemäß Benützungsbewilligung erfüllt	B15.1r	xxxxxxx
Dietersdorfer Hauptstraße – „nähe“ Linden-Allee WA(4)	Lärmfreistellung durch Benützungsbewilligung	nicht erforderlich	xxxxxxx
Dietersdorf – Birkenweg WA(7)	Verkehrsanbindung vorhanden	nicht mehr erforderlich	xxxxxxx
Dietersdorf - Siegl	Verkehrsanbindung und Lärmfreistellung durch Benützungsbewilligung	nicht erforderlich	xxxxxxx
Rittscheingründe (Teilbereiche vollwertig)	Hochwasserfreistellung gemäß wasserrechtlichem Überprüfungsbescheid, Erfordernisse nach Bebauungsplan gemäß Benützungsbewilligung erfüllt	B12-01r	xxxxxxx
Golf Aparthotels	Erfordernisse nach Bebauungsplan (<i>gemäß Rohbaubescheid – liegt jedoch noch nicht vor!</i>) erfüllt	B8r	xxxxxxx
Kowald - Hartbergen	Bodenmechanisch; Lärmfreistellung; Erfordernisse nach Bebauungsplan gemäß Benützungsbewilligung erfüllt	B14.1r	xxxxxxx
Volksschulsiedlung Stein	Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur; geregelte Oberflächenentwässerung, Erfordernisse nach Bebauungsplan gemäß Benützungsbewilligung erfüllt	B13-02r	xxxxxxx

b) Aufschließungserfordernisse

Um sicher zu stellen, dass eine Bebauung überhaupt möglich ist, sind bereits im Rahmen der Festlegung als Aufschließungsgebiet die eventuell erforderlichen Gutachten einzuholen.

Für die Erfüllung von Aufschließungserfordernissen ist generell der Grundeigentümer zuständig. Ausgenommen die Aufstellung von (Teil)Bebauungsplänen, welche dem Zuständigkeitsbereich der Gemeinde obliegen.

Wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, kann das Aufschließungsgebiet in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Die Festlegung von zeitlichen Aufschließungszonen kann auch im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

1) Ver-/Entsorgungstechnische Erschließung

Für das Baulandareal fehlen derzeit versorgungstechnische und/oder entsorgungstechnische Aufschließungen (z.B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung)

2) Verkehrstechnische Erschließung

Für das Baulandareal fehlen derzeit die Voraussetzungen der verkehrstechnischen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erforderlich ist die Sicherstellung verkehrstechnischer Maßnahmen zur Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Straßennetz im Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung. Sollte eine innere Verkehrserschließung des Planungsgebietes erforderlich sein, ist dies in einem Bebauungsplan zu regeln. 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. Im Anlassfall ist ein Gesamtverkehrskonzept bzw. ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen sowie eine Zustimmung für alle Bauten innerhalb des 15m Bauverbotsbereiches neben der Landesstraße einzuholen.

3) Parzellierung, Grenzänderung

Das Baulandareal umfasst derzeit Grundstücke die aufgrund ihrer Form (z.B. sehr schmale Grundstücke, spitz zulaufende Grundstücke, Restflächen udgl.) derzeit nicht bebaut werden können, weshalb eine Änderung der Grundstücksgrenzen zur Erlangung einer Baulandeignung erforderlich ist. Die Sicherstellung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken erfolgt auf Grundlage eines Bebauungsplanes, wenn dies im Baulandzonierungsplan festgelegt ist.

4) Lärmfreistellung

Im Zuge von nachfolgenden Bewilligungsverfahren sind Maßnahmen zur Lärmfreistellung des Planungsgebietes abzuklären und sind gegebenenfalls entsprechende Vorgaben (z.B. als Auflage im Baubewilligungsverfahren) vorzuschreiben. (z.B. Prüfung der Lärmsituation und ggf. treffen von Maßnahmen zur Freistellung wesentlicher Teilflächen des Planungsgebietes).

Für Bauwerber ist eine Verzichtserklärung zur Inanspruchnahme von Landesfördermitteln für Lärmfreistellungsmaßnahmen erforderlich (objektseitige Lärmfreistellung).

5) Geruchsimmissionen aus Nutztierhaltung

Die unbebaute Grundstücksfläche ist vom Belästigungsbereich eines Tierhaltungsbetriebes betroffen. Da die Grundstücksfläche einer Wohnnutzung widersprechenden Immissionsbelastung unterliegen kann, wird diese als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Geruchsfreistellung festgelegt. Wenn eine unzumutbare Belästigung im Belästigungsbereich festgestellt wird, dürfen Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes.

6) Hochwasserfreistellung

Die unbebaute Grundstücksfläche ist vom Hochwasserabflussbereich HQ100 betroffen. Aufschließungserfordernis sind Maßnahmen zur Hochwasserfreistellung auf HQ 100 sicheres Geländeneiveau. Für alle Bauvorhaben innerhalb derartiger Aufschließungsgebiete ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen (z.B. Wasserrechtsbehörde) herzustellen und sind die vorgeschriebenen Hochwasserfreistellungsmaßnahmen in den Baubewilligungsbescheid als Auflagen mit aufzunehmen.

7) Bodenmechanische Festigkeit (Untersuchung Boden/Untergrund/Standfestigkeit)

Die Grundstückfläche befindet sich gemäß den Ersichtlichmachungen des Landes in einem Bereich mit Erdrutschgefährdung oder Altablagerungen. Als Voraussetzungen für eine Bauplatzeignung ist eine bodenmechanische Untersuchung erforderlich. Für Hanglagen an Landesstraßen sind erforderlichenfalls Standsicherheitsnachweise zu verlangen, mit denen der Nachweis zu erbringen ist, dass keine Gefährdung für die Landesstraßen zu erwarten ist.

8) Geregeltete Oberflächenwasserentsorgung

Sicherstellung von Maßnahmen zur geregelten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung. Für Flächen, die im Einzugsbereich der Landesstraßen liegen, sind fachkundige Oberflächenentwässerungskonzepte auszuarbeiten, dabei ist zu beachten, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraßen nicht in Anspruch genommen werden dürfen.

Aufschließungsgebiete									
FWP	Gst.Nr.	Dichte	BBZO		FWP	Gst.Nr.	Dichte	BBZO	
	KG Dietersdorf					KG Loipersdorf			
GG(1)	729/32	0,2 – 0,8	B15		EH(20)	418/1	0,2 – 0,3	B20	
GG(1)	729/2 (tw.)	0,2 – 0,8	B15		EH(20)	419/2	0,2 – 0,3	B20	
WA(2)	729/23 (tw.)	0,2 – 0,5			EH(20)	419/4	0,2 – 0,3	B20	
WA(3)	729/2 (tw.)	0,2 – 0,5	B16		EH(20)	421/3	0,2 – 0,3	B20	
WA(4)	679/9	0,2 – 0,5			EH(20)	428/1	0,2 – 0,3	B20	
WA(4)	679/10	0,2 – 0,5			EH(20)	428/7 (tw.)	0,2 – 0,3	B20	
WA(5)	944 (tw.)	0,2 – 0,5	B17		EH(20)	428/3	0,2 – 0,3	B20	
WA(5)	945 (tw.)	0,2 – 0,5	B17		EH(20)	428/4	0,2 – 0,3	B20	
WA(5)	946 (tw.)	0,2 – 0,5	B17		EH(20)	428/6	0,2 – 0,3	B20	
WA(5)	947 (tw.)	0,2 – 0,5	B17		EH(20)	428/10	0,2 – 0,3	B20	
WA(6)	825 (tw.)	0,2 – 0,3	B18		EH(20)	431/2	0,2 – 0,3	B20	
WA(7)	670/12	0,2 – 0,5						
DO (8)	892	0,2 – 0,3			FW(22)	1735/1	0,3 – 0,4	B10r	
WA(9)	883	0,2 – 0,5			FW(22)	1735/2	0,3 – 0,4	B10r	
					FW(22)	1735/3	0,3 – 0,4	B10r	
					FW(22)	1735/4	0,3 – 0,4	B10r	
					FW(22)	1735/5	0,3 – 0,4	B10r	
					FW(22)	1735/6	0,3 – 0,4	B10r	
					FW(22)	1735/7	0,3 – 0,4	B10r	
	KG Loipersdorf				FW(22)	1735/8	0,3 – 0,4	B10r	
WA(10)	2293/8	0,2 – 0,5	B12-01r		FW(22)	1735/9	0,3 – 0,4	B10r	
WA(10)	2293/9	0,2 – 0,5	B12-01r		FW(22)	1735/10	0,3 – 0,4	B10r	
WA(11)	2277/6	0,2 – 0,5	B5a		FW(22)	1735/11	0,3 – 0,4	B10r	
WA(11)	2277/7	0,2 – 0,5	B5a		FW(22)	1735/12	0,3 – 0,4	B10r	
WA(11)	2277/8	0,2 – 0,5	B5a		FW(22)	1735/13	0,3 – 0,4	B10r	
WA(11)	2277/9	0,2 – 0,5	B5a		FW(22)	1735/14	0,3 – 0,4	B10r	
WA(11)	2277/10	0,2 – 0,5	B5a		FW(22)	1735/15	0,3 – 0,4	B10r	
WA(11)	2277/11	0,2 – 0,5	B5a		FW(22)	1735/16	0,3 – 0,4	B10r	
WA(11)	2277/12	0,2 – 0,5	B5a		FW(22)	1735/17	0,3 – 0,4	B10r	
WA(11)	2277/13	0,2 – 0,5	B5a		EH(23)	830	0,2 – 0,8	B21	
WA(11)	2277/14	0,2 – 0,5	B5a		EH(23)	831	0,2 – 0,8	B21	
WA(11)	2277/15	0,2 – 0,5	B5a		P[EH](24)	472 (tw)	0,2 – 0,8	B22	
KG(12)	2239/2	0,5 – 0,8	B31		P[EH](24)	474 (tw)	0,2 – 0,8	B22	
KG(12)	2239/3	0,5 – 0,8	B31		P[EH](24)	484/1 (tw)	0,2 – 0,8	B22	
KG(12)	2239/4	0,5 – 0,8	B31		P[EH](24)	485 (tw)	0,2 – 0,8	B22	
KG(12)	2239/5	0,5 – 0,8	B31		EH(25)	484/2 (tw)	0,2 – 0,8	B23	
KG(12)	2239/6	0,5 – 0,8	B31		EH(25)	772/11 (tw)	0,2 – 0,8	B23	
WA(13)	49/22	0,2 – 0,5			EH(26)	761/1 (tw)	0,2 – 0,8	B24	
WA(13)	49/23	0,2 – 0,5			EH(27)	723/7	0,2 – 0,5	B25	
WA(14)	49/42	0,2 – 0,3			EH(27)	723/3(tw)	0,2 – 0,5	B25	
WA(14)	49/45 (tw.)	0,2 – 0,3			EH(27)	723/4	0,2 – 0,5	B25	
WA(15)	49/47	0,2 – 0,3			EH(27)	723/1(tw)	0,2 – 0,5	B25	
WA(15)	49/64	0,2 – 0,3			EH(27)	722/4	0,2 – 0,5	B25	
EH(16)	366/1	0,2 – 0,3			EH(27)	722/5(tw)	0,2 – 0,5	B25	
KG(17)	2232 (tw.)	0,5 – 0,8	B32		EH(27)	725/2	0,2 – 0,5	B25	
EH(18)	1018/1	0,2 – 0,3			EH(27)	722/6	0,2 – 0,5	B25	
EH(19)	1009/13 (tw.)	0,2 – 0,3	B19		EH(27)	722/2	0,2 – 0,5	B25	
EH(19)	1009/16 (tw.)	0,2 – 0,3	B19			KG Gillersdorf			
EH(19)	1009/17 (tw.)	0,2 – 0,3	B19		WA(28)	126/1 (tw.)	0,2 – 0,3	B26	
EH(19)	1009/21 (tw.)	0,2 – 0,3	B19		EH(29)	24/1 (tw.)	0,2 – 0,4	B27	
					EH(29)	24/2 (tw.)	0,2 – 0,4	B8r	

Aufschließungsgebiete									
FWP	Gst.Nr.	Dichte	BBZO		FWP	Gst.Nr.	Dichte	BBZO	
	KG Stein					KG Stein			
WR(30)	959/3	0,2 – 0,3	B28		WR(33)	13/1	0,2 – 0,3	B13-02r	
WR(30)	959/4	0,2 – 0,3	B28		WR(33)	13/2	0,2 – 0,3	B13-02r	
WR(30)	959/5	0,2 – 0,3	B28		WR(33)	13/3	0,2 – 0,3	B13-02r	
FW(31)	.165	0,3 – 0,4	B29		WR(33)	13/4	0,2 – 0,3	B13-02r	
FW(31)	469/8	0,3 – 0,4	B29		WR(33)	13/5	0,2 – 0,3	B13-02r	
FW(31)	470/8	0,3 – 0,4	B29		WR(33)	13/6	0,2 – 0,3	B13-02r	
FW(31)	470/10	0,3 – 0,4	B29		WR(33)	13/7	0,2 – 0,3	B13-02r	
FW(31)	470/5 (tw.)	0,3 – 0,4	B29		WR(33)	13/8	0,2 – 0,3	B13-02r	
EH(32)	470/6	0,3 – 0,4	B29		WR(33)	13/9	0,2 – 0,3	B13-02r	
EH(32)	470/9	0,3 – 0,4	B29		WR(33)	13/10	0,2 – 0,3	B13-02r	
EH(32)	470/11	0,3 – 0,4	B29						
EH(32)	470/12	0,3 – 0,4	B29						

zu § 6 Baugebiete, Bebauungsdichte, Bauwerkshöhe

Grundsätzlich werden alle Baugebiete an die geltenden Bestimmungen des StROG 2010 in der geltenden Fassung angepasst. Ergänzend zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte kann für einzelne Baugebiete auch die höchste Stelle der Bauwerke festgelegt werden. Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw. Unterschreitung der Mindestwerte sind in der Bebauungsdichteverordnung festgelegt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann auch mit Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte durch Festlegung in einem Bebauungsplan erfolgen.

Für nachstehende Baugebiete werden in der Bebauungsdichteverordnung Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt. Unter Bedachtnahme auf die jeweils vorgesehene Nutzung, sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) werden im Rahmen der Flächenwidmungsplanung näher festgelegt.

zu § 7 Bebauungsplanzonierung

Die Baulandzonierung ist im Baulandzonierungsplan dargestellt. Siedlungspolitische Interessen für die Erstellung von Bebauungsplänen umfassen z.B. die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten, geordnete und flächensparende Bauweisen, Dachformen, Nachbarschaftsschutz, etc.. Die Erlassung von Bebauungsplänen beinhaltet nicht automatisch die vollständige Umsetzung der zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen.

(1) Bebauungsrichtlinien rechtskräftig

Bebauungsrichtlinien			
BZP-Nr.	Bezeichnung	Inhalte	rechtskräftig seit
KG Loipersdorf			
R1r	Thermenheuriger	Gestaltungsvorgaben	20.10.1998

(2) Bebauungspläne rechtskräftig

Im Gemeindegebiet bestehen nachfolgende rechtskräftige Bebauungspläne. Für die Bebauungspläne „Erholungsgebiet-Panoramaweg“ und „Wagner-Stoppacher“ besteht aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen ein Anpassungsbedarf (a).

Rechtskräftige Bebauungspläne				
Bezeichnung	KG Nr.	Gst.Nr. (Stand 01.10.2021)	Rechtskraft seit	BZP Nr.
Lewenhofer	62208	808/2 bis 808/27; KG Dietersdorf	03.02.1994	B1r
Trummer	62208	834/1 bis 834/4, 835/2, 835/3 (tw.); KG Dietersdorf	13.07.1995	B2r
Erholungsgebiet - Panoramaweg	62231	433/2(tw.), 434, 435/2, .165, 435/4(tw.), 436, 443/1, 443/2, 903/1, 903/2, 904(tw.), 915(tw.), 916, 919/3(tw.), 931/2(tw.), 879/2(tw.), 2145/1(tw.), 2158(tw.); KG Loipersdorf	27.02.1996	B3a
Binder	62208	873/1 bis 873/12 (tw.); KG Dietersdorf	18.06.1996	B4r
Wagner-Stoppacher	62231	2277/6 bis 2277/15; KG Loipersdorf	28.09.1996	B5a

Hotelanlage Loipersdorf (Therme Ost)	62231	782/1, 782/3; KG Loipersdorf	24.12.2016	B6-02r
Rehgraben	62231	430/2(tw.), 430/3, 426/2(tw.); KG Loipersdorf	16.02.2000	B7.1a
Rehgraben Ost	62231	428/11, 428/7(tw.); KG Loipersdorf	05.06.2002	B7.2a
Golfaparthotel	62213	24/2, KG Gillersdorf	03.01.2002	B8r
Tiefgarage Hotel Vier Jahreszeiten	62231	772/13; KG Loipersdorf	13.05.2002	B9.1r
Ferienwohngebiet Loipersdorf (Oberberg)	62231	1735/1 bis 1735/17; KG Loipersdorf	10.10.2002	B10r
Feriensiedlung Großsteinbergen	62246	470/4; KG Stein	2007	B11r
Rittscheingründe	62231	2293/2 bis 2293/9, 2293/11 bis 2293/19, 2295/4; KG Loipersdorf	15.03.2008	B12-01r
Volksschulsiedlung Stein	62246	13/1 bis 13/10 und 21(tw.); KG Stein	21.11.2019	B13-02r
Hartbergen-Kowald	62231	1009/18(tw.), KG Loipersdorf	25.08.2020	B14.1r

Gründe für eine Anpassung rechtskräftiger (Teil-)Bebauungspläne

Bebauungsplan Erholungsgebiet Panoramaweg: Das Planungsgebiet des seit 1996 bestehenden Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Der Bebauungsplan besteht noch in seiner ursprünglichen Fassen. Aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen soll der Bebauungsplan für das Erholungsgebiet abgeändert werden. Begründet wird dies einerseits mit einem inzwischen geänderten Flächenwidmungsplan der nicht mehr mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusammen passt sowie andererseits mit dem Wunsch zur Änderung der Bebauungsvorgaben für das Grundstück Nr. 931/2, KG Loipersdorf, welches derzeit mit für eine der Widmung widersprechenden Nutzung eingeschränkt ist (nur Parkplätze möglich).

Bebauungsplan Wagner-Stoppacher: Das Planungsgebiet des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des vom Hochwasser betroffenen Abflussraumes. Das Planungsgebiet ist derzeit noch überwiegend unbebaut. Um die Bebaubarkeit des Planungsgebietes aus raumordnerischer Sicht einschätzen zu können wurde im Zuge der Revision 1. 0 eine Stellungnahme jenes wasserwirtschaftlichen Fachplaners eingeholt, welche auch mit dem generellen Hochwasserschutzprojekt von Bad Loipersdorf betraut ist. Gemäß der vorliegenden wasserwirtschaftlichen Untersuchung besteht die Möglichkeit, die gegenständlichen Grundflächen auch durch individuelle Maßnahmen hochwasserfrei zu

stellen, ist aus raumordnerischer Sicht jedoch eine Betrachtung von individuellen Maßnahmen zur Hochwasserfreistellung für den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Im Falle vorgezogener Hochwasserschutzmaßnahmen, wäre der bestehende Bebauungsplan diesbezüglich anzupassen bzw. abzuändern. Das bedeutet, dass zuerst ein Raumordnungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, bevor weitere Bewilligungsverfahren zur Konsumation des Baulandes erfolgen könnten.

Teilbepauungsplan Rehgraben: Da die ursprünglichen Zielsetzungen der Gemeinde für die weitere Entwicklung des Erholungsgebietes in Richtung Rehgraben aufgrund der immer noch anhaltenden landwirtschaftlichen Nutzungsverhältnisse nicht realisierbar sind, werden im Zuge der Revision 1.0 das örtliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan geändert. Aufgrund dieser Änderungen ist eine Anpassung des Geltungsbereiches seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Teilbepauungsplanes erforderlich.

Teilbepauungsplan Rehgraben Ost: In Zusammenhang mit dem inzwischen verkehrstechnisch aufgeschlossenen Areal und der inzwischen erfolgten Vermessung, haben sich die Außengrenzen des Planungsgebietes und damit der Geltungsbereich der Verordnung geändert. Aufgrund dieser Änderungen ist eine Anpassung des Teilbepauungsplanes erforderlich.

(3) Bebauungsplan erforderlich

In die Bebauungsplanzonierung werden Flächen aufgenommen für:

- a) Errichtung von Einkaufszentren
- b) In einem Landschaftsschutzgebiet, wenn die zusammenhängende unbebaute Grundfläche 3.000 m² übersteigt, sofern kein räumliches Leitbild erlassen wurde
- c) Erfordernis einer Grundumlegung
- d) Ein öffentliches Interesse begründet wird (wirtschaftlich, siedlungspolitisch udgl.)

Siedlungspolitische Interessen für die Erstellung von Bebauungsplänen umfassen z.B. die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten, geordnete und flächensparende Bauweisen, Dachformen, Nachbarschaftsschutz, etc.)

- e) Herstellung von Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan

Die Baulandvoraussetzungen umfassen Sanierungs- oder Aufschließungserfordernisse gemäß den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Sollten die in der ggst. Verordnung festgelegten Mängel im Zuge eines anderen Verfahrens als dem Bebauungsplan (z.B. durch Wettbewerb, Gutachterverfahren, Umsetzung eines Aufschließungsgebietes durch einen Bauträger etc.) erfüllt werden, kann das Erfordernis eines Bebauungsplanes entfallen. Ob dies zutrifft, ist durch ein raumplanerisches Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung nachzuweisen.

zu § 8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan umfassen Verkehrsflächen der Gemeinde und private Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen und Einzelzufahrten, Güter-, Interessenten- und Privatwege, Weggenossenschaften, Parkplätze, etc.). Diese sind im FWP 1.0 gelb gekennzeichnet und dienen der Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

(1) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr

Die im Flächenwidmungsplan zur Abwicklung des fließenden Verkehrs festgelegten Verkehrsflächen, dienen insbesondere der Erschließung von Baulandflächen und landwirtschaftlichen Hofflächen (Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenwege und Privatwege). Dazu zählen auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen.

Auf Straßen, auf denen Linienverkehr besteht, dürfen keine einengenden oder behindernden Straßeneinbauten oder –anlagen, wie z.B. Schwellen, Poller, Begegnungs- oder Fußgängerzonen, vorhanden sein. Alle derartig bestehenden Anlagen und Maßnahmen sind auf Konformität mit dem öffentlichen Linienverkehr zu überprüfen. Es müssen adäquate fußläufige Verbindungen einschließlich Querungen zu den Haltestellen vorhanden sein oder hergestellt werden.

(2) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr

Im Gemeindegebiet sind nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes Flächen für den ruhenden Verkehr festgelegt. Die im Flächenwidmungsplan zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs festgelegten Verkehrsflächen betreffen insbesondere größere bedeutende öffentliche und private Abstellflächen.

Für Gebiete mit zeitlicher Folgenutzung für den ruhenden Verkehr [P] gelten die Eintrittsbedingungen gemäß dem FWP-Verordnungswortlaut. Siehe §10 (2) Zeitlich folgende Nutzungen.

(3) Sonstige Verkehrsflächen

Waldwege, Karrenwege, private Einzelzufahrtsstraßen, etc. sind im FWP nicht gesondert dargestellt, da sie nicht als Verkehrsflächen im Sinne des StROG gelten. Im Sinne des §32 (2) StROG 2010 i.d.g.F. sind Verkehrsflächen deren Festlegung im Flächenwidmungsplan nicht möglich oder zweckmäßig ist, im Bebauungsplan festzulegen. Bei der Erweiterung von Bauland sind fußläufige Verbindungen und attraktive Radverkehrsbeziehungen herzustellen.

zu § 9 Freiland

(1) Freiland

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsfläche festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Im Freiland dürfen außerhalb der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nur Neu- und Zubauten gemäß den Freilandbestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes errichtet werden.

(2) Freihaltegebiete

Im Flächenwidmungsplan festgelegte Freihaltegebiete entfalten folgende Rechtswirkung: In Freihaltegebieten ist jegliche Bebauung unzulässig die mit der Freihaltezone im Widerspruch steht. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes werden im Flächenwidmungsplan folgende Freihaltegebiete festgelegt:

- Flutmulde Rittschein Vorfluter – Gewerbegebiet Schweinzer, Freihaltegebiet (FG1) = Hochwasser

Rechtswirkung: Freihalten von Flächen für Maßnahmen zur Hochwasserschutz.

Innerhalb des Freihaltegebietes sind nur Bauführungen für Hochwasserschutzmaßnahmen zulässig.

(3) Sondernutzungen im Freiland

Für alle genannten Sondernutzungen im Freiland gilt, dass deren Nutzung im Sinne des Verwendungszwecks zu erfolgen hat. Im Bereich der Sondernutzungen dürfen ausschließlich bauliche Anlagen bewilligt werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem festgelegten Verwendungszweck stehen und dafür erforderlich sind. Dies ist im Bedarfsfall durch ein Gutachten bzw. die Stellungnahme eines Sachverständigen nachzuweisen.

Die Nummerierung der Sondernutzungen ist deckungsgleich mit der Nummerierung im örtlichen Entwicklungskonzept und der Zusatzwidmung im Entwicklungsplan.

Folgende Freizeitnutzungen sind nicht als Sondernutzung im Freiland festgelegt, sondern innerhalb einer Baulandkategorie:

FWP	Bezeichnung der Freizeitnutzung	Verwendungszweck
WA	Sportplatz, Schulstraße 270	Sportplatz der Volksschule
KG	Öffentliche Parkanlage, Spielplatz; Gst.Nr. 2238, KG Loipersdorf	Öffentliche Parkanlage der Gemeinde mit Kinderspielplatz
KG	ATV Loipersdorf, Schulstraße 258	Ballsport Tennis, 2 x Sandplatz, Vereinsgebäude
EH	Tennis-Club Therme Loipersdorf, Loipersdorf 135	Touristische Zusatzeinrichtung – Clubhaus Tennisverein

(4) Auffüllungsgebiete

Auffüllungsgebiete dienen der Lückenbebauung kleinräumiger Siedlungsansätze außerhalb im ÖEK definierter Siedlungsbereiche. Diese werden im Flächenwidmungsplan als sogenannte Sondernutzungen im Freiland für Wohnzwecke festgelegt.

Die im Rahmen der Revision Stein festgelegten Auffüllungsgebiete werden im Zuge der Revision Bad Loipersdorf 1.0 aufgehoben, da sich die Rahmenbedingungen geändert haben und eine Neufestlegung aufgrund der geänderten Rechtsgrundlage derzeit nicht mehr möglich ist.

(5) Sondernutzung Tierhaltungsbetriebe

In der Gemeinde Bad Loipersdorf bestehen derzeit keine Intensiv-Tierhaltungsbetriebe welche derartige Immissionen versuchen.

zu § 10 Nutzungsüberlagerungen

(1) Übereinanderliegende Nutzungen

Üblicherweise werden derartige Widmungen bei Baulandbereichen mit geschoßweise übereinanderliegenden Nutzungen (z.B. Kerngebiet mit Wohngebiet), oder bei Verkehrsflächenausweisungen mit Baulandüberlagerung (z.B. Parkplatz und Kerngebiet), oder bei Sondernutzungen im Freiland mit Baulandüberlagerung (z.B. Erwerbsgärtnerei mit Dorfgebiet) angewandt.

In der Gemeinde Bad Loipersdorf bestehen derzeit keine Nutzungen, die eine Widmungsüberlagerung erfordern würden.

(2) Zeitlich folgende Nutzungen

Einerseits aufgrund bestehender Nutzungskonflikte (z.B. Gewerbe innerhalb eines Wohngebietes) oder andererseits der zukünftigen Nutzung entgegenstehende und fehlende Voraussetzungen (z.B. mangelnde Bauplatzeignung) wurden die festgelegten Flächen mit einer zeitlichen Folgenutzung versehen. Die im Wortlaut angeführte Folgenutzung tritt ohne erforderlichen Beschluss im Gemeinderat bei Erfüllung der Eintrittsbedingung in Kraft.

Für folgende Planungsgebiete werden zwei unterschiedliche, zeitlich aufeinanderfolgende Nutzungen für ein und dieselbe Fläche gemäß § 26 (2) StROG 2010 i.d.g.F. festgelegt.

Zeitlich nachfolgende Nutzung				
Bezeichnung	FWP	Bisherige Nutzung	Nachfolgende Nutzung	Eintrittsbedingung
FWP-Änderung 0.02 Rindler KG Dietersdorf	[WA]	Freiland	Wohngebiet WA 0,2-0,5	Vorlage einer forstrechtlichen Feststellung als Nichtwaldfläche.
Parkplatz Therme	P[EH]	Parkplatz	Erholungsgebiet EH 0,2-0,8	Vorlage eines verwendungszweckkonformen Entwurfes bzw. Einreichprojektes durch den/die Nutzungsberechtigten.
Parkplatz Therme Lautenberg	P[EH]	Parkplatz	Erholungsgebiet EH 0,2-0,8	Vorlage eines verwendungszweckkonformen Entwurfes bzw. Einreichprojektes durch den/die Nutzungsberechtigten.

zu § 11 Vorbehaltsflächen

(1) Flächen für Einrichtungen und Anlagen

Im Flächenwidmungsplan können Flächen für Einrichtungen und Anlagen, für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht, die öffentlichen Zwecken dienen und dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind, sowie für kommunale Einrichtungen und Verkehrsflächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(2) Flächen für den förderbaren Wohnbau

Zur Sicherstellung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau im Sinn des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung oder zur Sicherstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie können Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(3) Sicherstellung von Flächen für Gewerbe und Industrie

Zur Sicherstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie können Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, wenn dies im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt ist. Der Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden, kann nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde mittels schriftlichen Antrages verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Falls die Gemeinde oder ein Dritter das Grundstück nicht erwerben will, ist die Ausweisung als Vorbehaltsfläche durch Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzuheben.

zu § 12 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Die Gemeinde trifft gemäß § 34 StROG 2010 idgF. im Flächenwidmungsplan VF 1.00 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik für unbebaute Flächen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele entsprechend dem zu erwartenden Bedarf. Bei Aufschließungsgebieten beginnt der Fristenlauf mit der Festlegung des Aufschließungsgebietes, wenn der Grundeigentümer die Aufschließungserfordernisse selbst zu erfüllen hat, ansonsten mit der Aufhebung des Aufschließungsgebietes.

(1) Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Die Gemeinde trifft gem. § 35 Stmk ROG Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung. Für allfälligen Eigenbedarf des Eigentümers oder des Bauberechtigten für Wohnzwecke ist ein Nachweis zu erbringen. Hinsichtlich der Eintrittsbedingung der Investitionsabgabe in Zusammenhang mit der Möglichkeit einen Einlöseantrag zu stellen, gelten die Bestimmungen und Auslegungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

a) Baulandvereinbarungen für neu festgelegte Baugebiete

Für neu festgelegte Baulandausweisungen unbebauter Flächen ab Bauplatzgröße wird die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Widmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung festgelegt.

Neu festgelegte privatrechtliche Vereinbarungen (Baulandverträge, Kaufverträge)					
Gst.Nr.	FWP	BBP	Fristenlauf mit Beginn ...	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Dietersdorf					
809/2	WR	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe	Sportplatzsiedlung
835/9	WA	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Dietersdorf Süd
KG Loipersdorf					
2328	WA	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Edelsbach
2011	WA	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Oberberg

KG Gillersdorf					
120	DO(29)	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Mais
9/1	DO(30)	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Eder
187	DO(31)	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Riehlich
KG Stein					
28/22	WR	nicht erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Volksschulsiedlung

Für die kleinräumigen Baulanderweiterungen der bestehenden Gewerbebetriebe Schweinzer (Gst.Nr. 907, KG Dietersdorf im Flächenausmaß von ca. 1.852 m²) und Gewerbebetrieb Edelmann (Gst.Nr. 1209, KG Loipersdorf im Flächenausmaß von ca. 1.893 m²) wurden keine Baulandvereinbarungen festgelegt. Bebauungsfristen gemäß § 36 StROG sind auch nicht erforderlich.

b) Baulandvereinbarungen für bereits bestehende Baugebiete

Die Umsetzung der erforderlichen Baulandmobilisierung von bereits ausgewiesenen Baulandbereichen eines Eigentümers von zusammenhängend mindestens 3000m² kann auch in Form eines privatrechtlichen Vertrages zwischen Gemeinde und Grundeigentümer erfolgen.

Neu festgelegte privatrechtliche Vereinbarungen für bestehende Baugebiete				
Gst.Nr.	Widmung	Fristenlauf mit Beginn ...	Rechtsfolge	Bezeichnung

c) Übernahme bestehender Baulandvereinbarungen

Für die ab dem Zeitpunkt der Gemeindefusion durchgeführten Baulandneuausweisungen ist für folgende noch unbebauten Baulandareale der Fristenlauf noch aufrecht:

Bestehende privatrechtliche Vereinbarungen (Baulandverträge, Kaufverträge)				
Bezeichnung	FWP	Fristenlauf	Rechtsfolge	Erfordernisse
KG Stein				
Volksschul-siedlung Stein	WR	Verbindliche Konsumierungsfristen mit Verkauf der Grundstücke an die Eigentümer; KG Stein	Investitionsabgabe, oder Rückkaufoption	Aufschließung gemäß Wortlaut FWP 1.00

Die nachstehend angeführten Baulandvereinbarungen wurde noch mit der Altgemeinde durchgeführt und sind aufgrund der späteren Gemeindefusion nicht mehr gültig:

Bezeichnung	FWP	Fristenlauf	Rechtsfolge	Erfordernisse
KG Stein				
Papst Kleinstein-bergen	DO	Beginn mit FWP-Änderung 4.03; Gst. 207, KG Stein	Freilandrückführung od. Investitionsabgabe	
Steßl	WA	Beginn mit FWP-Änderung 4.04; Gst. 34, KG Stein	Freilandrückführung od. Investitionsabgabe	Aufschließung gemäß Wortlaut FWP 1.00

(2) Bebauungsfristen

Vom Gesetzgeber wurde zur Mobilisierung von unbebautem Bauland eine Bebauungsfrist vorgesehen. Die Frist für bestehendes unbebautes Bauland, welches zusammenhängend mindestens 3000 m² eines Eigentümers umfasst, beginnt ab Rechtskraft der FWP-Revision 1.0 zu laufen, sofern für diese Grundflächen kein Optionsvertrag abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde.

Bei Aufschließungsgebieten beginnt der Fristenlauf mit der Festlegung des Aufschließungsgebietes, wenn der Grundeigentümer die Aufschließungserfordernisse selbst zu erfüllen hat, ansonsten mit der Aufhebung des Aufschließungsgebietes. In diesem Zusammenhang wird auf ggst. Verordnung-Wortlaut verwiesen, wonach bei Aufschließungsgebieten die Zuständigkeit der Erfüllung von Aufschließungserfordernissen beim Grundeigentümer liegt, ausgenommen die erstmalige Erstellung von Bebauungsplänen.

Bei fruchtlosem Fristablauf werden die Grundeigentümer zur Leistung einer Investitionsabgabe im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten herangezogen. Sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, sind die Grundstücke entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig.

Der Fristbeginn wird mit Jahresende (31.12.) ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes VF 1.00 bzw. erst nach Erfüllung sämtlich allfällig erforderlicher öffentlicher Aufschließungserfordernisse festgelegt und umfasst ab Eintreten dieser Voraussetzungen einen Zeitraum einer Revisionsperiode (10 Jahre). Die Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse (z.B. Bebauungsplanung) obliegt der Gemeinde. Bei Aufschließungserfordernissen, die unabhängig von eventuellen öffentlichen Aufschließungserfordernissen durch den/die Grundeigentümer hergestellt werden können, beginnt die Frist mit Jahresende ab Rechtskraft des ggst. Flächenwidmungsplanes.

Bebauungsfristen abgelaufen

Für die nachstehenden Grundstücke wurden Bebauungsfristen im Zuge der vorangegangenen Revision des FWP 4.0 Loipersdorf und FWP 4.0 Stein festgelegt, die nun nach fruchtlosem Fristenlauf mit Rechtskraft des neuen Flächenwidmungsplanes 1.0 aktiviert werden.

Aktiviert Bebauungsfristen mit Rechtskraft des FWP 1.0					
Gst.Nr.	FWP	öffentl. Aufschließung	Beginn Fristenlauf	Sanktion	Bezeichnung
KG Dietersdorf					
687/1	WA 5.239m ²	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Pelzmann-Brünner

679/1	WA 7.987m ²	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Karner Teilfläche Nord (ca. 4.738m ²)
675/12	WR 4.615m ²	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Pummer
875	WA(32) 2.168m ²	?	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Payer- Tauschmann
876	WA(32) 2.161m ²	?	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Passamani - Klinger
873/1 873/6 873/7 873/8 873/10 873/11	WA 8.229m ²	Bebauungs- plan vorhanden	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Binder-Gründe
KG Loipersdorf					
2293/8 2293/9 2293/13	WA(10) 2.383m ²	Bebauungs- plan vorhanden	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Rittscheingründe
1735/1 bis 1735/16	FW(22) 7.629m ²	Bebauungs- plan vorhanden	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Ferienwohngeb. Loipersdorf (Oberberg)
49/42 49/45	WA(14) 4.046m ²	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Pokrajcic
167/1	Freiland	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Freilandrückführung 4.042m ²	Stampfl
1015/1	EH 4.418m ²	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Brandtner
KG Gillersdorf					
68/3 68/7 68/9 68/10	DO 3.457m ²	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Gillersdorf Golfplatzstraße

68/11 68/13 77/1					
125	DO 4.020m ²	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Müller
80	Freiland	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Freilandrückführung 5.019m ²	Gether
KG Stein					
956/1	Freiland	nicht erforderlich	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Freilandrückführung 3.505 m ²	Koller
470/4	FW(39) 12.759m ²	Bebauungs- plan vorhanden	Frist fruchtlos abgelaufen mit rk. FWP 1.00	Investitionsabgabe	Kainz

Aktiviere Bebauungsfristen mit Rechtskraft des FWP 1.0					
Gst.Nr.	FWP	öffentl. Auf- schließung	Beginn Fristenlauf	Sanktion	Bezeichnung
Summe der durch Investitionsabgabe für Bauland sanktionierten Flächen = 69.092m²					
Summe der durch Freilandrückführungen sanktionierten Flächen = 12.566 m²					

B) Baulandflächenbilanzplan

Abteilung 13 - Umwelt und Raumordnung
 Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: Bad Loipersdorf
 Bezirk: Hartberg-Fürstenfeld
 Flächenwidmungsplan Nr.: 1.0

Planer: SRG Stadt- und
 Raumplanungs GmbH
 GZ: SRG - 21ÖR004
 Datum: 27.06.2022

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2021 bis 2035
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1991	2001	2011	2019	Planungs- jahr 2021	Prognose für	
						10 (12) FWP 2031 ²⁾	15 Jahre ÖEK 2035
Bevölkerungszahl	1 779	1 842	1 870	1 848	1 816	1 881	1 881
Haushaltsgröße	3,25	2,75	2,55	2,46	2,42	2,3	2,1
Haushaltszahl	546	669	734	750	751	832	896

Neubaubedarf bis zum Jahr 2035

145 WE

1.2 Ersatzbedarf³⁾

bei problematischen Standorten, etc.

WE

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

145 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Ein- und 2-Familienhäuser	70%	102 800 m ²	7,14 ha
Mehrfamilienhäuser	30%	43 400 m ²	1,29 ha

Summe 8,43 ha
 x Faktor 3⁴⁾ 25,29 ha

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

27,46 ha

¹⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße

²⁾ Quelle: verwendete Prognose(n): ÖROK, Teil 2 Haushalte, 2006; Regionale Bevölkerungsprognose, S

³⁾ Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

⁴⁾ Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

3. FLÄCHENBILANZ

Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan 4.0 Lopersdorf/Stein				Flächenwidmungsplan 1.0 Bad Loipersdorf				Veränderung					
	gesamt	bebaut	unbebaut Stand 2021	unbebaut Stand 2008	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt		bebaut		unbebaut	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR	12,08	8,02	4,05	4,24	12,08	7,98	4,10	0,46	0,00		-0,04		0,04	
WA	54,31	37,82	16,50	18,61	55,49	39,01	16,48	3,22	1,18		1,19		-0,02	
KG	6,15	5,15	1,00	1,08	6,15	5,15	1,00	0	0,00		0,00		0,00	
DO	33,94	27,81	6,12	8,80	33,93	28,05	5,89	0,75	0,00		0,23		-0,24	
GG														
I/1														
I/2														
E1														
E2														
KU														
EH														
FW														
Wohnbau- land	106,48	78,81	27,67	32,73	107,65	80,19	27,46	4,43	1,17	1%	1,38	2%	-0,21	-1%
Gesamt														

4. Mobilitätsfaktor

Die im Flächenwidmungsplan festgelegten unbebauten Baugebiete, die für Wohnnutzungen geeignet sind, umfassen die der Gemeinde Bad Loipersdorf die Widmungskategorien (KG, WR, WA, DO), welche den Bedarf für eine Planungsperiode decken sollen. Da jedoch diese Baulandkategorien nicht ausschließlich der Wohnnutzung dienen und bereits festgelegtes unbebautes Wohnbauland oftmals nicht mobilisiert werden kann, ist darauf bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs Bedacht zu nehmen. Der früher im Wesentlichen aus der zu erwartenden/angestrebten Bevölkerungsentwicklung ermittelte Wohnbaulandbedarf kann daher um den Faktor 3 erhöht werden.

$$\frac{\text{Baulandreserven} \quad 27,46 \text{ ha}}{\text{Baulandbedarf (Faktor 3)} \quad 25,29 \text{ ha}} = \text{-----} = \mathbf{1,085 \text{ und somit nicht kleiner 1,0}$$

Im Zuge der letzten Planungsperiode wurden die Baulandreserven der Gemeinde Bad Loipersdorf durch Konsumation von „wohnbaulandfähigem“ Bauland von 32,73 ha auf 27,67 ha um rund 5,06 ha reduziert. Im nun vorliegenden neuen Flächenwidmungsplan 1.0 hat die Gemeinde nun die Bebauungsfristen aktiviert und kann 4,43 ha an Bauland mobilisieren. Im Rahmen der Revision wurde aufgrund von Freilandrückführungen (Sanktionen aus der Baulandmobilisierung) und nur moderaten Neuausweisungen die Baulandflächenbilanz nicht zusätzlich beansprucht. Insgesamt kann daher eine rechnerische Überschreitung des Mobilitätsfaktors um 8,5% akzeptiert werden.

C) Erläuterungen zum Differenzplan

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Lage	Antrag Nr.
	IST	- SOLL			
1	Verkehr - Parkplatz	Bauland l1 0,2-0,8	Abstimmung gemeindeübergreifender Festlegungen der Industriegebiete an der Jahnstraße	Industriegebiet Jahnstraße	Gemeinde
2	Freiland und Bauland	Verkehrsfläche Straße	Fuß- und Radwegeverbindung im öffentlichen Interesse	Verbindung Rennmühlstr. Jahnstraße	D17
3	Bauland WA 0,2-0,5	Freiland	Freilandrückführung aufgrund Belärmung durch Landesstraße und damit fehlende Baulandvoraussetzungen für Wohnfunktionen in 2. Baureihe	Rennmühl- straße	Gemeinde
4	Freiland	Bauland WA 02-0,5	Baulandarrondierung des Bauplatzes am Waldrand	Fasanenweg	Schnalzer
5	Bauland WA 02-0,5	Verkehrsfläche Straße	Verkehrsanbindung Landesstraße, Zufahrt für 2. und 3. Baureihe	Karner, Dietersdorf	Gemeinde (iVm. D8)
6	Bauland WR 0,2-0,3	Bauland Aufschließungs- gebiet WR (33), 0,2-,03 Erfordernis Bebauungsplan	Baulücke inmitten des Siedlungsgebietes, Baulandvoraussetzungen einer rechtlich gesicherten Zufahrt fehlt - eine Grundumlegung oder Grenzänderung wird als erforderlich erachtet.	Siegl, Dietersdorf	Gemeinde
7	Freiland	Bauland WR 0,2-0,3	Baulandarrondierung, Bestandsausweisung Wohnnutzung	Sportplatz- siedlung	D2
	Freiland	Bauland WR 0,2-0,3	Baulandarrondierung, Neuausweisung für Wohnzwecke	Sportplatz- siedlung	D1
8	Freiland	Bauland Aufschließungs- gebiet GG (34) 0,2-0,8	Baulanderweiterung zum Zweck der Bestandssicherung des dort ansässigen Betriebes.	Gewerbe- Betrieb Schweitzer	D...

	Freiland	Freihaltegebiet (FG1)	Sicherstellung des Flächenbedarfes für die Kompensationsmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung GG Schweinzer	Gewerbe-Betrieb Schweinzer	Gemeinde
9	Bauland WA 0,2-0,3	Bauland Aufschließungsgebiet WA (32) 0,2-0,3	Baulücke im Siedlungsverband entlang der Landesstraße, Baulandvoraussetzungen einer rechtlich gesicherten Zufahrt fehlt für Gst.Nr. 876	Passamanie,	Gemeinde
10	Bauland WA (7) 0,2-0,3	Freiland, Verkehrsfläche, Bauland WA 0,2-0,3	Änderung von Aufschließungsgebiet entsprechend der DKM in die Widmungskategorien: Freiland, Verkehrsfläche und Bauland	Birkenweg	Gemeinde
11	Freiland	Bauland WA 0,2-0,3	Baulandarrondierung Neuausweisung abgedeckt vom rechtskräftigen örtlichen Entwicklungskonzept. Vertrag zur Baulandmobilisierung erforderlich.	Eckler	D...
12	Verkehrsfläche und Bauland WA 0,2-0,5	Bauland Aufschließungsgebiet WA (11) 0,2-0,5	Hochwasserabflussgebiet - die Herstellung der Baulandvoraussetzungen ist über einen Bebauungsplan sicherzustellen. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist an ein noch erforderliches Projekt zur Hochwasserfreistellung des Planungsgebietes anzupassen.	Stoppacher	Gemeinde
13	Bauland KG 0,5-0,8	Bauland Aufschließungsgebiet KG (12) 0,5-0,8	Hochwasserabflussgebiet - die Herstellung der Baulandvoraussetzungen ist über einen Bebauungsplan sicherzustellen.	Trummer - Rath	Gemeinde
14	Bauland KG 0,5-0,8	Bauland Aufschließungsgebiet KG (17) 0,5-0,8	Hochwasserabflussgebiet - die Herstellung der Baulandvoraussetzungen ist über einen Bebauungsplan sicherzustellen.	Stampfl	Gemeinde
15	Freiland	Verkehrsfläche und Bauland WA 0,2-0,3	Abrundung des Wohngebietes Oberberg entsprechend den neu definierten Entwicklungsgrenzen. Widmung von Verkehrsflächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung einerseits sowie beabsichtigten Erschließung andererseits.	Bierbauer	L23
16	Freiland	Bauland WA 0,2-0,3	Bestandsausweisung der Wohnnutzung. Abrundung des Wohngebietes Oberberg entsprechend den nun neu definierten Entwicklungsgrenzen.	Putz	Gemeinde

17	Bauland DO 0,2-0,3	Freiland	Berichtigung des Flächenwidmungsplanes entsprechend den tatsächlich gegebenen Struktur und Nutzungsverhältnissen einer einzeiligen Bebauung entlang der dortigen Erschließungsstraße.	Wagner	L33
18	Freiland	Bauland DO 0,2-0,3			
	Verkehrsfläche	Bauland DO 0,2-0,3			
19	Freiland	Verkehrsfläche			
20	Freiland	Bauland DO 0,2-0,3	Baulandarrondierung der zeilenförmigen Siedlungsstruktur in Übereinstimmung mit der umgebenden Kulturlandschaft. Bestandsausweisung.	Riegler	Gemeinde
21	Bauland DO 0,2-0,3	Freiland		Schweitzer	
22	Freiland	Bauland DO 0,2-0,3	Bestandsausweisung innerhalb der Baulücke in Übereinstimmung mit der zeilenförmigen Siedlungsstruktur.	Papst	Gemeinde
23	Freiland	Bauland WA 0,2-0,5 HW-Sanierungsgebiet	Kleinräumige Baulandarrondierung des bestehenden Bauplatzes, die Nutzung ist wasserrechtlich bewilligt. Sanierungsgebiet Hochwasser.	Payerl	L31
24	Bauland WA(14) 0,2-0,3	Freiland	Freilandrückführung der bewaldeten Hangflächen. Nunmehr naturräumlich nicht mehr überschreitbare, absolute Entwicklungsgrenze	Pokrajcic	L35
25	Bauland Sanierungsgebiet WA 0,2-0,3	Bauland Aufschließungsgebiet WA(15) 0,2-0,3	Das unbebaute und von der Landesstraße durch Lärm beeinträchtigte Grundstück Nr. 49/47, KG Loipersdorf, wird entsprechend der Raumordnung von Sanierungsgebiet in Aufschließungsgebiet umgewandelt. Es gilt das Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung gemeinsam mit dem angrenzenden Grundstück Nr. 49/64	Siedlung Edelsbach	Gemeinde
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,	L22

27	Freiland	Bauland I1 0,2-0,8	Baulanderweiterung zur Bestandssicherung und Erweiterung des bestehenden Tischlereibetriebes	Edelmann	L...
28	Bauland EH (29) 0,2-0,4	Freiland Sondernutzung Golfplatz	Freilandrückführung entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Golfplatz.	Golfplatz	G6
29	Bauland Aufschlie- ungsgebiet EH 0,2-0,4	Bauland EH 0,2-0,4	Nach Erfüllung des öffentlichen Aufschließungserfordernisses zur Erstellung eines Bebauungsplanes – nunmehr vollwertiges Bauland.	Golfaparthotel	Gemeinde
30	Bauland DO 0,2-0,3	Freiland	Mit einer Bebauungsfrist behaftete Baulandfläche. Antrag auf entschädigungslose Freilandrückführung. Rücknahme der Entwicklungsgrenze bis zum Gemeindeweg.	Gether	G...
31	Bauland DO 0,2-0,3	Bauland Aufschlie- ungsgebiet WA(28) 0,2-0,3 Erfordernis Bebauungsplan	Hochwasserabflussgebiet - die Herstellung der Baulandvoraussetzungen ist über einen Bebauungsplan sicherzustellen. Dem rechtskräftigen ÖEK entsprechend Änderung der Widmungskategorie in Wohngebiet.	Nindl Schartel, Breyha, Mais	Gemeinde
32	Freiland	Bauland Aufschlie- ungsgebiet DO (29) 0,2-0,3	Bauwunsch; Aufschließungserfordernis einer rechtlich gesicherten Zufahrt von der Landesstraße. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geruchsschwellenabstandes von Stallungen eines Tierhaltungsbetriebes. Angrenzend an ein Hochwasserabflussgebiet.	Mais	G5
33	Freiland	Bauland Aufschlie- ungsgebiet DO (30) 0,2-0,3	Abrundung des Siedlungskörpers Gillersdorf. Aufschließungserfordernis einer rechtlich gesicherten Zufahrt von der Landesstraße.	Eder	G2
34	Freiland	Bauland Aufschlie- ungsgebiet DO (31) 0,2-0,3	Abrundung des Siedlungskörpers Gillersdorf. Aufschließungserfordernis einer rechtlich gesicherten Zufahrt von der Landesstraße	Riehlich	G3
35	Bauland EH 0,2-0,3	Freiland	Freilandrückführung aufgrund Freihaltung Uferbereich zum Steinbach	Steinbach	Gemeinde

36	Bauland WA 0,2-0,3	Freiland	Mit einer Bebauungsfrist behaftete Baulandfläche. Antrag auf entschädigungslose Freilandrückführung in Siedlungsrandlage.	Stampfl	L34
37 38	Bauland WA 0,2-0,3	Freiland	Rückführung des Baulandes auf eine dem dortigen Kulturlandschaftsraum entsprechenden einzeiligen Bebauung entlang der Landesstraße.	Siedlung am Weinbergweg	Gemeinde
39	Freiland	Bauland DO 0,2-0,3	Baulandarrondierung des weilerartigen Siedlungsansatzes in Übereinstimmung mit der umgebenden Kulturlandschaft. Bestandsausweisung.	Fröhlich, Ahornweg	Gemeinde L3
40	Freiland	Bauland DO 0,2-0,3	Baulandarrondierung des weilerartigen Siedlungsansatzes in Übereinstimmung mit der umgebenden Kulturlandschaft. Bestandsausweisung.	Fuchs, Ahornweg	Gemeinde L3
41	Freiland	Bauland DO 0,2-0,3	Baulandarrondierung des weilerartigen Siedlungsansatzes in Übereinstimmung mit der umgebenden Kulturlandschaft. Bestandsausweisung.	Fuchs Schlößlweg	Gemeinde L8
42	Bauland EH 0,2-0,3	Bauland EH + FW 0,2-0,3	Übereinanderliegende Nutzungen für Erholungsgebiet und Ferienwohngebiet im Verhältnis 75% gewerblich-touristische Nutzung und 25% Ferienwohnen.	Karnerhof	L28
43	Bauland EH 0,2-0,3	Freiland- Sondernutzung Minigolf mit zeitlich folgender Nutzung Bauland [EH] 0,2-0,3	Widmungsänderung entsprechend der derzeitigen tatsächlichen Nutzung als Minigolfplatz. Nach Beendigung der Nutzung als Minigolfplatz wird wieder die zeitlich folgende Nutzung als Bauland Erholungsgebiet aktiviert.	Minigolf Hartbergen	Gemeinde
44	Freiland und Bauland EH (20) 0,2-0,4	Verkehrsfläche Straße	Verkehrsfläche, Bestandsausweisung zur Erschließung der dortigen Potenziale für gewerblich-touristische Zwecke.	Rehgraben	Gemeinde
45	Bauland EH (20) 0,2-0,4	Freiland	Freilandrückführung für gewerblich-touristisch nicht nutzbare Flächen; Abstandszone zum Wald.	Kowald, Rehgraben	L...

46	Freiland	Bauland EH (20) 0,2-0,4	Baulandarrondierung im Bereich des bestehenden Gebäudes.	Ritz, Rehgraben	Gemeinde
47	Bauland EH (20) 0,2-0,4	Freiland	Freilandrückführung für gewerblich-touristisch nicht nutzbare Flächen; Kulturlandschaftsraum welcher der dortigen landwirtschaftlichen Liegenschaft Gst.Nr. 430/2 zugeordnet ist. Anpassungsbedarf der bestehenden Teilbebauungspläne B7.1 und B7.2 an die neuen Widmungs- und Nutzungsgrenzen.	Ritz, Rehgraben	L...
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	Verkehrsfläche	Übernahme der zum Teil bestehenden und im Teilbebauungsplan festgelegten Verkehrsfläche in den Flächenwidmungsplan	Zufahrt Kern	Gemeinde
50	Freiland	Bauland EH 0,2-0,3	Baulandarrondierung des dortigen Erholungsgebietes für die Parkierung von Kraftfahrzeugen dortiger Beherbergungsbetriebe.	Hebenstreit, Panoramaweg	L18
51	Bauland EH 0,2-0,3	Freiland	Freilandrückführung des Baulandstreifens entsprechend und im Sinne der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung.	Busparkplatz Therme	Gemeinde
52	Verkehrsfläche Parkplatz	Bauland EH 0,2-2,5	Baulandarrondierung gegebener Struktur- und Nutzungsverhältnisse	Parkplatz Leitner	Gemeinde
53	Verkehrsfläche Parkplatz	Bauland KU 0,2-0,8	Baulandarrondierung gegebener Struktur- und Nutzungsverhältnisse	Therme	Gemeinde
54	Bauland EH (26) 0,2-0,8	Nicht bebaubare Bereich in EH	Festlegung eines nicht bebaubaren Bereiches innerhalb von Erholungsgebieten - entsprechend der über mehrere Planungsperioden hinweg verankerten Blickbeziehung zwischen Therme und Lautenberg	Sichtzone Thermenareal- Lautenberg	Gemeinde
		Bauland 0,2-0,8	Baulandabrundung; Entwicklungspotenzial für eventuelle Betriebserweiterungen des bestehenden Beherbergungsbetriebes	Stoiser	Gemeinde

		Verkehrsfläche sowie Parkplatz mit Nachfolge- nutzung Bauland [EH] 0,2-0,8	Widmung entsprechend der derzeitigen Nutzung als Parkplatz Verkehrsfläche mit zeitlich folgender Nutzung als Bauland Erholungsgebiet für eventuellen Baulandbedarf zur Betriebserweiterungen des bestehenden Beherbergungsbetriebes.	Parkplatz Therme Süd	Gemeinde
55	Freiland	Bauland EH 0,2,-,0,3	Bestandsausweisung im Anschluss an den touristischen Betrieb für gewerblich- touristische Zwecke. Die Kuppenlage am Lautenberg ist freizuhalten!	Krachler, Lautenberg	L7
56	Lücke AFG	Freiland	Das im Rahmen der letzten Revision nach alter Rechtslage festgelegte Aufschließungsgebiet erfüllt aufgrund des bereits erfolgten Lückenschlusses nicht mehr die Voraussetzungen für eine Festlegung nach neuer Rechtslage und wird in Freiland rückgestuft.	Kohl	Gemeinde
57	Lücke AFG	Freiland	Das im Rahmen der letzten Revision nach alter Rechtslage festgelegte Aufschließungsgebiet erfüllt aufgrund vorhandener Stallungen nicht mehr die Voraussetzungen für eine Festlegung nach neuer Rechtslage und wird in Freiland rückgestuft.	Bauer	Gemeinde
58	Bauland	Freiland	Mit einer Bebauungsfrist behaftete Baulandfläche. Antrag auf entschädigungslose Freilandrückführung in Siedlungsrandlage.	Koller	St ...
59	Bauland WR 0,2-0,3	Bauland Aufschließungs- gebiet WR (35) 0,2-0,3	Die noch unbebauten Baulandflächen am Steilhang werden in Aufschließungsgebiet rückgestuft. Die fehlenden Baulandvoraussetzungen sind über Vorgaben in einen Bebauungsplan herzustellen.	Steißl	Gemeinde
60	Freiland	Bauland WR 0,2-0,3 und Verkehrsfläche	Baulandarrondierung zur Schaffung eines im Flächenausmaß nutzbaren Bauplatzes sowie Berichtigung des als Verkehrsfläche gewidmeten Weges.	Fuchs	St11
61	Freiland	Verkehrsfläche	Berichtigung der als Verkehrsfläche gewidmeten Straßen im Bereich der Siedlung Kleinsteinbergen	Kleinstein- bergen	Gemeinde
	Verkehrs- fläche	Freiland			

62	Freiland	Bauland DO 0,2-0,3	Bestandsausweisung, Baulandarrondierung des Siedlungsansatzes Kleinsteinbergen	Sammer	St13
63	Bauland DO 0,2-0,3	Bauland DO (37) 0,2-0,3	Aufschließungsgebiet aufgrund Naturgefahr Hangrutschung. Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplans.	Sammer	Gemeinde
64	Bauland DO 0,2-0,3	Bauland DO (...) 0,2-0,3	Aufschließungsgebiet aufgrund Naturgefahr Hangrutschung	Papst	Gemeinde
65	Freiland	Bauland DO 0,2-0,3	Bestandsausweisung, Baulandarrondierung des Siedlungsansatzes Kleinsteinbergen	Sammer	Gemeinde

D) Anlage

Flächenwidmungsplan inkl. Differenzplan

Baulandflächenbilanzplan

Bebauungsplanzonierungsplan