

Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld



Flächenwidmungsplan Nr. 4.00

Auflageentwurf



Auflagebeschluss: 24.03.2022

Öffentliche Auflagefrist: 19.04.2022 bis 17.06.2022

WORTLAUT ZUM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 4.00

der Gemeinde
Krottendorf-Gaisfeld



– AUFLAGEENTWURF –

Stand: 17.03.2022

Verfasser:



zt:

Pumpernig & Partner ZT GmbH
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Raumplanung, Raumordnung und Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabberger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9

GZ:

124FR18

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
WORTLAUT ZUM 4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	
Seite.....	1
§ 1 Planwerk/ Plangrundlage/ Verfasser.....	1
§ 2 Festlegungen/ Abgrenzung der Nutzungsarten/ baurechtliche Konsense	2
§ 3 Festlegung der Baulandkategorien	2
§ 4 Räumlich überlagernde und zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete	11
§ 5 Uferstreifen im Sinne des SAPRO Hochwasser	12
§ 6 Sondernutzungen im Freiland	13
§ 7 Auffüllungsgebiete.....	13
§ 8 Bebauungsplanzonierung	20
§ 9 Ersichtlichmachungen.....	23
§ 10 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik.....	26
§ 11 Tierhaltungsbetriebe	28
§ 12 Inkrafttreten / Außerkrafttreten.....	29
Verfahrensblatt.....	30

Abkürzungsverzeichnis:

Abs	Absatz
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
ao	außerordentliche (Revision) beim LVwG
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem	gemäß
gelt.	geltend
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
LVwG	Landesverwaltungsgericht (Steiermark)
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (Steiermark)
Tlf. / Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl.	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
zB	zum Beispiel

VERORDNUNG DER GEMEINDE KROTTENDORF-GAISFELD

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 4.00

Präambel und Rechtsgrundlage

„VERORDNUNG ÜBER DEN VOM GEMEINDERAT DER GEMEINDE KROTTENDORF-GAISFELD GEM. DEN BESTIMMUNGEN DES § 38 IVM § 42 STROG 2010, LGBL. NR. 49/2010 IDF LGBL. NR. 15/2022, AM 24.03.2022 ZUR ÖFFENTLICHEN AUFLAGE BESCHLOSSENEN ENTWURF DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 4.00.

DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 4.00 FINDET IN DER ZEIT VON 19.04.2022 BIS 17.06.2022 STATT.“

§ 1

PLANWERK/ PLANGRUNDLAGE/ VERFASSER

- (1) Die zeichnerische Darstellung (in der Beilage/Planwerk) des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld im Maßstab M 1:5.000, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, GZ: 124FR18 (Stand: 17.03.2022) basierend auf der digitalen Katastermappe (DKM, Stand: 09.10.2021), bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumlich-funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland gemäß § 26 (1) StROG 2010, LGBL. Nr. 49/2010 idF LGBL. Nr. 15/2022 (in der Folge „StROG 2010“), dar. Die zeichnerische Darstellung erfolgt gem. gelt. Planzeichenverordnung 2016, LGBL. Nr. 80/2016.
- (2) Die Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 gem. § 25 (2) Z.2 und § 40 (1) StROG 2010 idgF (im Maßstab M 1:5.000) ist integrierender Bestandteil des Wortlautes und basiert ebenso auf der digitalen Katastermappe mit Stand vom 09.10.2021.
- (3) Die Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 gem. § 25 (2) Z.2 und § 40 (1) StROG 2010 idgF (im Maßstab M 1:5.000) ist integrierender Bestandteil des Wortlautes und basiert ebenso auf der digitalen Katastermappe mit Stand vom 09.10.2021.

§ 2

FESTLEGUNGEN/ ABGRENZUNG DER NUTZUNGSARTEN/ BAURECHTLICHE KONSENSE

- (1) Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten.
- (2) Sofern sich die Abgrenzungen des Baulandes mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundgrenzen und Baulandgrenzen aufgrund gegebener bundes- und landesgesetzlicher Nutzungsbeschränkungen (Hochwasserabflussbereiche, Wald, Gefahrenzonen, Hinweisbereiche, etc.) bzw. aus siedlungspolitischen Zielsetzungen (z.B. Festlegung einer Bautiefe) nicht decken, sind die erforderlichen Kotierungen im Planwerk näher dargestellt.

§ 3

FESTLEGUNG DER BAULANDKATEGORIEN

gemäß § 29 (2) bis (4) StROG 2010

(1) VOLLWERTIGES BAULAND (§ 29 (2) StROG 2010)

Vollwertiges Bauland umfasst alle Baulandflächen, die nicht ausdrücklich als Aufschließungsgebiete (§ 3 (2) des Wortlautes) oder Sanierungsgebiete (§ 3 (3) des Wortlautes) festgelegt sind.

(2) AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE (§ 29 (3) StROG 2010)

Die Bezeichnung der festgelegten Aufschließungsgebiete erfolgt entsprechend dem beiliegenden Planwerk des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 im Maßstab M 1:5.000 und werden diese unter § 3 (2) Z.3 des Wortlautes näher beschrieben und die öffentlichen Interessen bzw. Aufschließungserfordernisse festgelegt. Vor Erklärung zu vollwertigem Bauland durch den Gemeinderat ist der Nachweis der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse beizubringen.

Z.1 ABLEITUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER/ NACHWEIS DER STANDSICHERHEIT

Für die geordnete Ableitung der Oberflächenwässer sowie den Nachweis der Standsicherheit künftiger Bauplätze innerhalb der Aufschließungsgebiete ist der plan-/ gutachtensbelegte Nachweis (z.B. im Sinne einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung hinsichtlich der Verbringung der Oberflächenwässer) für das jeweils betroffene Gebiet zu erbringen¹. Oberflächenwässer dürfen dabei grundsätzlich nicht in die Entwässerungsanlagen der Landes- und Gemeindestraßen eingeleitet werden².

¹ Diesbezüglich ist jedenfalls der Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 (Stand: September 2017) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

² Ausgenommen davon ist eine Einleitung, wenn durch die zuständige Straßenverwaltung (Landesstraßen: Baubezirksleitung, Gemeindestraßen: Gemeinde) eine Ausnahmegewilligung gem. Landesstraßenverwaltungsgesetz erteilt wird (z.B. retentierte Einleitung).

Z.2 LÄRMIMMISSIONEN

Für den Ruheanspruch von Flächen sind die Einhaltung der Planungsrichtwerte (für die jeweiligen Baulandgebiete) gemäß ÖNORM S 5021 der relevanten Bauplatzteile anzustreben. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist der Beurteilungspegel L_R gemäß ÖNORM S 5021 (unter Berücksichtigung von Korrekturwerten, z.B. Korrekturwert aufgrund der zeitlichen Dauer) heranzuziehen. Die relevanten Bauplatzteile stellen im Tagzeitraum (6-19 Uhr) die erforderlichen Gartenbereiche/ Außenbereiche, im Abendzeitraum (19-22 Uhr) und im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) Bereiche im Gebäudeinneren (Schlafräume) sowie Außenbereiche (bzw. Bereiche vor den Fenstern von Schlafräumen), wo ein Aufenthalt im Freien auch im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden kann, dar.

Im jeweiligen Anlassfall (Bauverfahren, bei Neu-/Zu- und Umbauten) ist zu überprüfen (auch unter Heranziehung von vergleichbaren Referenzgutachten), ob auf dem zu bebauenden Grundstück die für die Örtliche und Überörtliche Raumplanung maßgebenden, festgelegten Immissionsrichtwerte für die relevanten Aufenthaltsbereiche der Zeiträume Tag, Abend und Nacht, bezogen auf das jeweilige Baugebiet gemäß § 30 (1) StROG 2010 eingehalten werden können. Bei Vorliegen von Überschreitungen der Planungsrichtwerte sind durch die Baubehörde entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtungen an den schallzugewandten Gebäudefronten) und/oder Vorgaben zu Bebauungsformen und zu Grundrisslösungen (Anordnung der Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen gemäß ÖAL-Richtlinie Nr. 26) vorzuschreiben. Die grundsätzliche Eignungsprüfung der Aufschließungsgebiete für eine Bebauung erfolgte anhand des „Handbuches für Umgebungslärm“³.

Z.3 ÄUSSERE ANBINDUNG, INNERE ERSCHLIESSUNG UND PARZELLIERUNG

Eine ausreichend dimensionierte äußere Anbindung liegt dann vor, wenn entsprechend den technischen Normen und Richtlinien (RVS; Stmk. Baugesetz 1995 idgF, Vorgaben der Feuerwehr, ...) eine für den jeweiligen Verwendungszweck gestaltete Zufahrt errichtet wurde und rechtlich gesichert ist. Die innere Erschließung erfordert den Nachweis der bauplatzbezogenen verkehrstechnischen Erschließung und der Errichtung der erforderlichen infrastrukturellen Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz, das Wasserleitungsnetz, an das Stromnetz, etc.

Z.4 LAGE INNERHALB VON WILDBACHGEFAHRENZONEN GEMÄSS GEFAHRENZONENPLAN ODER HOCHWASSERABFLUSSGEBIETEN

Bei allen baurechtlichen Verfahren gelten der ministeriell genehmigte Gefahrenzonenplan als relevante Rechtsgrundlage, da aufgrund des Maßstabes des Flächenwidmungsplanes allenfalls Zeichengenauigkeiten zu Fehlinterpretationen führen können. Liegen hier neuere Abflussuntersuchungen vor, so ist die anlassbezogene Evaluierung/Prüfung durch Sachverständige erforderlich. Gegebenenfalls sind sodann geänderte Planungsinteressen vorliegend und die Planungsgrundlagen entsprechend anzupassen.

³ Verfasserin: BMLFUW 2007/ IG Umwelt und Technik

Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist das Einvernehmen mit der zuständigen Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. der Bundeswasserbauverwaltung (BBL) zum Nachweis der Gefahrenfreistellung der wesentlichen Teile der Bauplätze (Bereiche, die mit Gebäuden und sonstigen Bauwerken bebaut sind, PKW-Abstellflächen, Terrassen u.a.) auf Eigengrund ohne öffentliche, unwirtschaftliche Aufwendungen herzustellen. Jedenfalls ist vor Erteilung einer Baubewilligung die o.a. Abstimmung zu führen, wodurch die Bebauung in Bereiche (Teilflächen der Gelben Wildbachgefahrenzone bzw. des Violetten Hinweisbereiches (Beschaffenheit des Geländes) zu lenken ist, welche im Allgemeinen weniger gefährdet sind (Schutz von Leben und Gut der Bauwerber sowie Einsparung vermeidbarer Aufwendungen der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit künftigen Schutzbauten).⁴

Im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplanes 4.00 wurde bereits vorab eine Stellungnahme der WLW (GZ: Flä-521/3-2020, vom 19.08.2021) betreffend Lage von Baulandbereichen bzw. Entwicklungspotenzialen innerhalb Gelber Gefahrenzonen eingeholt. Die entsprechenden Auflagen sind im Bauverfahren zu berücksichtigen. Die Stellungnahme liegt im Anhang des Erläuterungsberichtes bei.

Die Festlegung als Aufschließungsgebiet gilt für sämtliche unbebaute Baulandflächen, die in Hochwasserabflussgebieten (HQ₃₀/ HQ₁₀₀) liegen.

Bei Bauführungen innerhalb des HQ₃₀-Hochwasserabflussgebietes ist die zuständige Dienststelle (Baubezirksleitung) verbindlich beizuziehen, da sämtliche Baumaßnahmen wasserrechtlich bewilligungspflichtig sind. Darüber hinaus ist in Bereichen zwischen HQ₃₀ und HQ₁₀₀ im Zuge von künftigen Bauführungen das wasserwirtschaftliche Planungsorgan zur Beratung der Baubehörde 1. Instanz beizuziehen. Im Zuge der wasserrechtlichen Bewilligung bzw. im Rahmen der Hochwasserfreistellung sind die Vorgaben des Sachprogrammes für die hochwassersichere Entwicklung der Siedlungsräume (wasserwirtschaftliche Voraussetzungen gem. SAPRO Hochwasser) bzw. der Leitlinie Naturgefahren nachzuweisen⁴.

Z.5 FESTGELEGTE AUF SCHLIEßUNGS GEBIETE/ PLANUNGSINSTRUMENT/ ÖFFENTLICHE INTERESSEN UND AUF SCHLIEßUNG SERFORDERNISSE

HINWEISE⁵:

- Die lfdn. Nrn. zu den Aufschließungsgebieten sind im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 angeführt (vgl. hierzu Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016).
- Bzgl. zu erstellenden und geltenden Bebauungsplänen und geltende Bebauungsrichtlinien (Planungsinstrument) vgl. Bebauungsplan-Zonierungsplan iVm § 7 (4) des Wortlautes) im Maßstab M 1:5.000 als integrierender Bestandteil des Wortlautes.
- Laufende Nr. des jeweiligen Bebauungsplanes bei Spalte Planungsinstrument laut Bebauungsplan-Zonierungsplan (z.B. B1, B2, ...)

⁴ Die Leitlinie für die Durchführung der Örtlichen Raumplanung und von Bauvorhaben bei Gefährdungen durch wasserbedingte Naturgefahren (Herausgeber: Amt der Stmk Landesregierung, ABT13, Stand: 03.10.2013, GZ: ABT13-50.1/2013-610) ist in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen.

⁵ Die angegebenen Flächenausmaße werden digital ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit ermittelt.

Ifde. Nr. ASG	Such- grund- stück	Gesamt- fläche	Baugebiet	Aufschließungserfordernisse							öffentliche/ siedlungspolitische Interessen			Planungs- instrument (BBPL)	Nachweise liegen im Zu- ständigkeits- bereich des Werbers
				ÄÄ	HW	IE	LÄ	OW	PA	Sonstiges z.B. Tragfähigkeit des Untergrundes	NK	RE	ZO		
KG 63309 Gasselberg															
Gas1	364/4	1.615 m²	WR 0,2-0,3	x		x		x	x						x
Gas2	216/1	2.676 m²	DO 0,2-0,4	x		x		x	x						x

Ifde. Nr. ASG	Such- grund- stück	Gesamt- fläche	Baugebiet	Aufschließungserfordernisse							öffentliche/ siedlungspolitische Interessen			Planungs- instrument (BBPL)	Nachweise liegen im Zu- ständigkeits- bereich des Werbers
				ÄÄ	HW	IE	LÄ	OW	PA	Sonstiges z.B. Tragfähigkeit des Untergrundes	NK	RE	ZO		
KG 63307 Gaisfeld															
Gai1	43/2	2.377 m²	DO 0,2-0,4			X	X	X	X						X
Gai2	83/1	2.557 m²	WA 0,2-0,4		X	X		X	X						X
Gai3	91/3	1.462 m²	WR 0,2-0,3		X	X		X	X						X
Gai4	571/6	2.173 m²	WA 0,2-0,3		X		X	X	X						X
Gai5	478/2	2.864 m²	WR 0,2-0,3	X		X		X	X					BBPL RK	X

ASG Aufschließungsgebiet mit nachstehend angeführten Aufschließungserfordernissen
 ÄÄ Äußere Anbindung (Nachweis einer ausreichend dimensionierten bzw. rechtlich gesicherten Zufahrt)
 HW Umsetzung der HW-Schutzmaßnahmen (Abstimmung der baulichen Maßnahmen mit der zuständigen Behörde)
 IE Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Wasser, Strom u.ä.) iVm der inneren Verkehrserschließung
 LÄ Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen (Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021/ B 8115)
 OW Oberflächenentwässerung (Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes)
 PA Parzellierung (Neuparzellierung der Grundstücke im Anlassfall)

öffentliche/ siedlungspolitische Interessen
 NK Nutzungskonflikte (Berücksichtigung vorhandener Immissionen zB Nutztierhaltung)
 RE Rechtliche Einschränkungen (gelt. Materienrechte (Forst-, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, u.a.)
 ZO Zonierung (räumlich/ zeitlich, Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen)

BBPL Erstellung Bebauungsplan

Ifde. Nr. ASG	Such- grund- stück	Gesamt- fläche	Baugebiet	Aufschließungserfordernisse							öffentliche/ siedlungspolitische Interessen			Planungs- instrument (BBPL)	Nachweise liegen im Zu- ständigkeits- bereich des Werbers
				ÄÄ	HW	IE	LÄ	OW	PA	Sonstiges z.B. Tragfähigkeit des Untergrundes	NK	RE	ZO		
KG 63307 Gaisfeld															
Gai6	463/1	2.616 m²	WR 0,2-0,3			X		X	X						X
Gai7	473/2	1.973 m²	WR 0,2-0,3			X		X	X						X
Gai8	433/2	5.839 m²	DO 0,2-0,3	X		X		X	X					BBPL	Gemeinde (BBPL) X
Gai9	432	3.095 m²	DO 0,2-0,3	X		X		X	X					BBPL	Gemeinde (BBPL) X
Gai10	690	780 m²	LF [WR (Gai10)] 0,2-0,3			X		X		Zeitlich folgende Nutzung – Nachweis Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung		Forst			X
Gai11	693/2	1.446 m²	LF [WR (Gai11)] 0,2-0,3			X		X	X	Zeitlich folgende Nutzung – Nachweis Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung		Forst			X
Gai12	427/1	2.199 m²	WR 0,2-0,3			X		X	X						X
Gai13	287	2.779 m²	WR 0,2-0,3			X		X	X						X
Gai14	280	3.134 m²	DO 0,2-0,4	X		X		X	X						X
Gai15	246	1.462 m²	WA 0,2-0,4		X	X		X	X						X
Gai16	503	1.097 m²	WA 0,2-0,3		X			X		Prüfung Bodenbeschaffenheit					X
Gai17	112tw.	3.248 m²	WA 0,2-0,4		X	X		X	X	VB entfällt für diesen Bereich (siehe Schreiben WLW GZ: Flä- 521/5-2020 vom 19.01.2022)					X
Gai18	118/1	900 m²	WA 0,2-0,3		X	X		X							X
Gai19	127/1	3.777 m²	WR 0,2-0,3		X	X		X	X						X
Gai20	131/2	1.162 m²	WR 0,2-0,3			X		X	X						X

ASG Aufschließungsgebiet mit nachstehend angeführten Aufschließungserfordernissen
 ÄÄ Äußere Anbindung (Nachweis einer ausreichend dimensionierten bzw. rechtlich gesicherten Zufahrt)
 HW Umsetzung der HW-Schutzmaßnahmen (Abstimmung der baulichen Maßnahmen mit der zuständigen Behörde)
 IE Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Wasser, Strom u.ä.) iVm der inneren Verkehrserschließung
 LÄ Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen (Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021/ B 8115)
 OW Oberflächenentwässerung (Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes)
 PA Parzellierung (Neuparzellierung der Grundstücke im Anlassfall)
 VB Vorbehaltsfläche

öffentliche/ siedlungspolitische Interessen
 NK Nutzungskonflikte (Berücksichtigung vorhandener Immissionen zB Nutztierhaltung)
 RE Rechtliche Einschränkungen (gelt. Materienrechte (Forst-, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, u.a.)
 ZO Zonierung (räumlich/ zeitlich, Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen)
 BBPL Erstellung Bebauungsplan

lfde. Nr. ASG	Such- grund- stück	Gesamt- fläche	Baugebiet	Aufschließungserfordernisse							öffentliche/ siedlungspolitische Interessen			Pla- nungs- instru- ment (BBPL)	Nachweise liegen im Zu- ständigkeits- bereich des Werbers
				ÄÄ	HW	IE	LÄ	OW	PA	Sonstiges z.B. Tragfähigkeit des Untergrundes	NK	RE	ZO		
KG 63335 Krottendorf															
K1	499/6	3.263 m²	WA 0,2-0,4	X				X							X
K2	546/1	4.233 m²	WR 0,2-0,4		X	X		X	X					BBPL	Gemeinde (BBPL) X
K3	615/1	2.035 m²	WR 0,2-0,4		X	X		X	X						X
K4	498	2.956 m²	LF [WA (K4)] 0,2-0,4	X		X		X	X	Zeitlich folgende Nutzung – Nachweis Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung		Forst			X
K5	763	9.282 m²	l1 0,2-0,6	X	X	X		X	X			Wasserrechtliche Bewilligung		BBPL	Gemeinde (BBPL) X
K6	975/2	9.290 m²	l1 0,2-0,6	X	X	X		X	X			Wasserrechtliche Bewilligung		BBPL	Gemeinde (BBPL) X
K7	977/1	6.201 m²	l1 0,2-0,6	X	X	X		X	X			Wasserrechtliche Bewilligung - vor- handen			X
K8	256/6	1.507 m²	WR 0,2-0,3	X		X		X	X						X
K9	663/6	7.510 m²	WA 0,2-0,5	X	X	X	X	X	X			Wasserrechtliche Bewilligung		BBPL	Gemeinde (BBPL) X
K10	662/5	1.947 m²	WA 0,2-0,5		X	X	X	X				Wasserrechtliche Bewilligung			X
K11	658	3.757 m²	WA 0,2-0,5		X	X	X	X	X			Wasserrechtliche Bewilligung		BBPL	Gemeinde (BBPL) X
K12	655/3	4.103 m²	GG 0,2-0,5	X		X		X	X					BBPL	Gemeinde (BBPL) X
K13	638/1	2.868 m²	GG 0,2-0,5	X		X		X	X					BBPL	Gemeinde (BBPL) X
K14	615/4	7.637 m²	GG 0,2-0,6	X		X		X	X					BBPL rk.	X

ASG Aufschließungsgebiet mit nachstehend angeführten Aufschließungserfordernissen
 ÄÄ Äußere Anbindung (Nachweis einer ausreichend dimensionierten bzw. rechtlich gesicherten Zufahrt)
 HW Umsetzung der HW-Schutzmaßnahmen (Abstimmung der baulichen Maßnahmen mit der zuständigen Behörde)
 IE Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Wasser, Strom u.ä.) iVm der inneren Verkehrserschließung
 LÄ Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen (Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021/ B 8115)
 OW Oberflächenentwässerung (Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes)
 PA Parzellierung (Neuparzellierung der Grundstücke im Anlassfall)

öffentliche/ siedlungspolitische Interessen
 NK Nutzungskonflikte (Berücksichtigung vorhandener Immissionen zB Nutztierhaltung)
 RE Rechtliche Einschränkungen (gelt. Materienrechte (Forst-, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, u.a.)
 ZO Zonierung (räumlich/ zeitlich, Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen)

BBPL Erstellung Bebauungsplan

(3) SANIERUNGSGEBIETE (§ 29 (4) StROG 2010)**Z.1 Sanierungsgebiet „Außeralpine Steiermark“**

Gemäß der Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 17. Jänner 2012 („Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011“, LGBl. Nr. 2/2012 idF LGBl. Nr. 11/2018 mit Rechtskraft: 05.08.2016 bzw. 01.02.2018), mit der Maßnahmen zur Verringerung der Emission von Luftschadstoffen nach dem Immissionsschutzgesetz-Luft, BGBl. I Nr. 115/1997 idF BGBl. I Nr. 77/2010, angeordnet werden, liegt das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld innerhalb des Sanierungsgebietes „Außeralpine Steiermark“ und sind die diesbezüglichen Festlegungen zu berücksichtigen⁶.

Z.2 Hochwassersanierungsgebiete (HW) / Gefahrenfreistellung (NG)**lit. a) Betreuungskompetenz der Baubezirksleitung (Betreuungskompetenz Bundeswasserbauverwaltung)**

Die Festlegung als Sanierungsgebiet „Naturgefahren - NG“ gemäß § 29 (4) StROG 2010 gilt für sämtliche überwiegend bebaute Baulandflächen, die in Hochwasserabflussgebieten (HQ₃₀/ HQ₁₀₀) gemäß § 38 WRG 1959 idGF entlang öffentlicher Gewässer gemäß § 2 WRG 1959 idGF liegen. Bei Bauführungen innerhalb des HQ₃₀-Hochwasserabflussgebietes ist die zuständige Dienststelle verbindlich beizuziehen, da sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der Hochwasserabflussgebiete gemäß § 38 WRG 1959 idGF wasserrechtlich bewilligungspflichtig sind. Darüber hinaus ist in Bereichen zwischen HQ₃₀ und HQ₁₀₀ im Zuge von künftigen Bauführungen das wasserwirtschaftliche Planungsorgan der zuständigen Baubezirksleitung zur Beratung der Baubehörde 1. Instanz beizuziehen.

Meliorationsgebiete mit ausgebauter Rutschhangsanierung (ME-ER) werden als Sanierungsgebiete (NG) festgelegt. Als Sanierungszeitraum wird gemäß § 29 (4) StROG 2010 eine Frist von max. 15 Jahren eingeräumt. Die Zuständigkeit zur Sanierung obliegt der Bundeswasserbauverwaltung (Schutzwasserwirtschaft). Eine Verlängerung der Frist bei fruchtlosem Fristablauf ist nach den gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen.

lit. b) Betreuungskompetenz: Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung:

Die Festlegung als Sanierungsgebiet „Naturgefahren - NG“ gemäß § 29 (4) StROG 2010 gilt für sämtliche überwiegend bebaute Baulandflächen, die innerhalb einer Gelben Wildbachgefahrenzone gemäß § 6 lit. a) und b), eines Violetten Hinweisbereiches bzw. eines Braunen Hinweisbereiches gemäß § 7 lit. a) der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne (BGBl. Nr. 436/1976) liegen. Bei Bauführungen im Nahbereich von Wildbächen iSd § 99 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 3. Juli 1975, mit dem das Forstwesen geregelt wird, BGBl. Nr. 440/1975 idGF (in der Folge „ForstG 1975“) bzw. innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzonen, des Violetten Hinweisbereiches bzw. der Braunen Hinweisbereiche ist die zuständige Dienststelle verbindlich beizuziehen. Dabei ist der ministeriell genehmigte Gefahrenzonenplan idGF heranzuziehen.

⁶ Sanierungsgebiet im Sinne des § 2 Abs. 8 IG-L für den Luftschadstoff PM₁₀ (Feinstaub). Die Einschränkungen umfassen Fahrbeschränkungen für Schwerfahrzeuge, Mindeststandards für Taxis, Regelungen zur Aufbringung von Streumitteln im Rahmen des Winterdienstes, Verwendungsbeschränkung von „Heizöl leicht“ in ortsfesten Anlagen, Maßnahmen für die Landwirtschaft, Gülleanlagen uvm. In den Sanierungsgebieten gemäß § 2 gilt ab 1. Jänner 2018 ganzjährig ein Fahrverbot für alle Lastkraftwagen, Sattelkraftfahrzeuge und Sattelzugfahrzeuge, die in die Fahrzeuggruppen gemäß § 3 Abs. 1 Z 2.2 KFG 1967, BGBl. Nr. 267/1967, zuletzt in der Fassung BGBl. I Nr. 40/2017, fallen, sowie selbstfahrende Arbeitsmaschinen gem. § 2 Abs. 1 Z 21 und Spezialkraftwagen gem. § 2 Abs. 1 Z 22a KFG, und deren jeweiligen Abgaswerte gemäß § 1d KDV, BGBl. Nr. 399/1967, zuletzt in der Fassung BGBl. II Nr. 298/2017, schlechter Euro 3 sind.

Bestandsgebäude, welche sich geringfügig innerhalb einer Roten Gefahrenzone befinden, werden als Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG) festgelegt, da gebäudebezogene Schutzmaßnahmen möglich sind. Bei allen Planungen innerhalb der Roten Gefahrenzonen ist die WLW verpflichtend beizuziehen und ist eine Ausnahmegewilligung durch die WLW erforderlich. Als Sanierungszeitraum wird gemäß § 29 (4) StROG 2010 eine Frist von max. 15 Jahren eingeräumt. Die Zuständigkeit zur Sanierung obliegt der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark West bzw. der Bundeswasserbauverwaltung (BBL). Eine Verlängerung der Frist bei fruchtlosem Fristablauf ist nach den o.a. Bestimmungen zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung des Gefahrenzonenplanes im Flächenwidmungsplan nur unverbindlichen Informationscharakter hat und ausschließlich der ministeriell genehmigte Gefahrenzonenplan bzw. zwischenzeitlich durchgeführte Teiländerungen aufgrund einer allfälligen Maßstabproblematik heranzuziehen sind. Die Anwendung der Gefahrenzonenplaninformationen auf konkrete Planungen und Bauvorhaben bedarf immer einer einzelfallbezogenen Sachverständigenbewertung.⁷

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass bereits vor Beginn der Auflage eine Überprüfung der WLW stattgefunden hat und entsprechende Auflagen eingearbeitet wurden (Stellungnahme der Wildbach und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark West, GZ: Flä-521/3-2020, vom 19.08.2021).

Z.3 SANIERUNGSGEBIET IMMISSIONEN (IM; LUFT, LÄRM)

(sh. Differenzplan, M 1:10.000, im Erläuterungsbericht)

Als Lärmsanierungsgebiet (IM) werden jene als Bauland ausgewiesenen, überwiegend bebauten Flächen festgelegt, für welche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. unzumutbare Belästigungen durch Umgebungslärm zu erwarten sind⁸.

Schädliche Auswirkungen von Umgebungslärm auf die menschliche Gesundheit sowie unzumutbare Belästigungen sind dann zu erwarten, wenn die Grenzwerte der WHO (Guidelines for Community Noise (1999), Night Noise Guidelines (NNG) for Europe (2007)) bzw. die Richtwerte der ÖAL-Richtlinie Nr. 3, Blatt 1 („Beurteilung von Schallemissionen im Nachbarschaftsbereich“) überschritten werden.

Weiters sind für den Ruheanspruch von Flächen die Einhaltung der Widmungsgrenzwerte (für die jeweiligen Baulandgebiete) gemäß ÖNORM S 5021 der relevanten Bauplatzteile anzustreben. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist der Beurteilungspegel L_R gemäß ÖNORM S 5021 (unter Berücksichtigung von Korrekturwerten, z.B. Korrekturwert aufgrund der zeitlichen Dauer) heranzuziehen. Die relevanten Bauplatzteile stellen im Tagzeitraum (6-19 Uhr) die erforderlichen Gartenbereiche/ Außenbereiche, im Abendzeitraum (19-22 Uhr) und im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) Bereiche im Gebäudeinneren (Schlafräume) sowie Außenbereiche (bzw. Bereiche vor den Fenstern von Schlafräumen), wo ein Aufenthalt im Freien auch im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden kann, dar.

⁷ DI Dr. Florian Rudolf-Miklau, BMLFUW, in: RdU Heft 2014/109, S. 184ff

⁸ Eine Belästigung ist dann unzumutbar, wenn sie zu erheblichen Störungen des Wohlbefindens, zu psychosomatischen Beschwerden bzw. zu funktionellen oder organischen Veränderungen führen kann.

Für Gebiete mit noch nicht umgesetztem Lärmschutz ist zwischenzeitlich im jeweiligen Anlassfall (bei Neu-, Zu- und Umbauten) zu überprüfen, ob auf Grund von Immissionen keine Gesundheitsgefährdung oder unzumutbare Belästigungen zu erwarten ist bzw. die Baulandvoraussetzungen über Aufschließungsmaßnahmen herstellbar sind.

Bei nachweislichem Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Planungsrichtwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder -gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung an den schallzugewandten Gebäudefronten) und/oder Vorgaben zu Bebauungsformen (gemeint sind Gebäudesituierungen) und zu Grundrisslösungen (Anordnung der Räume mit lärmempfindlichen und lärmempfindlicher Nutzung gemäß ÖAL-Richtlinie Nr. 26) im Verfahren zu implementieren und sind diese im Rahmen der Erteilung der Benützungsbewilligung nachzuweisen.

Als Sanierungszeitraum wird gemäß § 29 (4) StROG 2010 eine Frist von max. 15 Jahren eingeräumt. Die Zuständigkeit zur Sanierung aufgrund von emittierenden Verkehrsträgern (siehe nachfolgende) obliegt der jeweiligen Straßenerhalterin). Eine Verlängerung der Frist bei fruchtlosem Fristablauf ist nach den gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen.

lit. a) Straßenverkehrslärm entlang von emittierenden Verkehrsträgern:

(Basis freie Schallausbreitung bzw. Strategische Lärmkarten 2012 gem. EU-Umgebungs-lärmrichtwerte gemäß GIS-Steiermark bzw. Lärminfo.at)

Aufgrund der fehlenden flächendeckenden Detailuntersuchung (Ist-Maß) bezüglich Schallausbreitung und Immissionsbelastung ist davon auszugehen, dass die unmittelbar entlang der regional bedeutsamen Verkehrsträger (Landesstraßen B 70, L 348 und L 314) gelegenen Wohnbaulandbereiche, die durch keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen geschützt sind, als Sanierungsgebiete Lärm im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 anzusehen sind.

Bei nachweislichem Vorliegen einer Überschreitung wird auf die Bestimmungen unter § 3 (2) Z.3 der Verordnung verwiesen. Als Sanierungszeitraum wird gemäß § 29 (4) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 15/2022 eine Frist von 15 Jahren eingeräumt.

lit. b) Schienenverkehrslärm im Einflussbereich von Bahnanlagen:

Für Gebiete mit noch nicht umgesetztem Lärmschutz ist zwischenzeitlich im jeweiligen Anlassfall (bei Neu-, Zu- und Umbauten) zu überprüfen, ob auf Grund von Immissionen keine Gesundheitsgefährdung oder unzumutbare Belästigung zu erwarten ist bzw. die Baulandvoraussetzungen über Aufschließungsmaßnahmen herstellbar sind. Als Beurteilungsgrundlage sind die jeweiligen Widmungsgrenzwerte gem. ÖNORM S 5021 für die relevanten Bauplatzteile heranzuziehen.

lit. c) Sonstige Lärmquellen

Aufgrund fehlender Detailuntersuchungen (Ist-Maß) bezüglich Schallausbreitung und Immissionsbelastung durch sonstige Lärmquellen (zB Betriebsanlagen) sind im Anlassfall Nachweise zur Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 zu erbringen. Aufgrund des Fehlens aktueller Messdaten erfolgt im Nahbereich zu Betriebsanlagen keine Sanierungsgebietsfestlegung gemäß § 29 (4) StROG 2010 im Planwerk.

§ 4
RÄUMLICH ÜBERLAGERENDE UND ZEITLICH AUF EINANDER FOLGENDE
NUTZUNGEN UND BAUGEBIETE
 gemäß § 26 (2) StROG 2010

Für verschiedene, übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes können verschiedene Nutzungen und Baugebiete, soweit es zweckmäßig ist, auch verschieden zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete für ein und dieselbe Fläche festgelegt werden.

- (1) Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 werden alle Straßenverbindungen (Brücken) über öffentliche Gewässer als **überlagernde Nutzung** gemäß Rechtskonsens festgelegt.
- (2) Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 werden aufgrund der vorhandenen/ künftigen Nutzungen für die folgenden Planungsgebiete **zeitlich aufeinander folgende Nutzungen** für ein und dieselbe Fläche festgelegt:

Grundstück Nr.	Geltende Nutzung	Nachfolgenutzung	Eintrittsbedingung
KG 63307 Gaisfeld			
690	Freiland (Wald)	LF [WR (Gai10)] 0,2-0,3	Nachweis Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung
693/2	Freiland (Wald)	LF [WR (Gai11)] 0,2-0,3	Nachweis Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung
KG 63335 Krottendorf			
498	Freiland (Wald)	LF [WA (K4)] 0,2-0,4	Nachweis Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung
591/1	Industriegebiet 1	I1 [WA] 0,2-0,6	Beendigung der betrieblichen Nutzung (Aufgabe gewerberechtl. Bewilligung und Betriebsanlagengenehmigung), Erstellung eines Bebauungsplanes
1699/1 tw.	Ersichtlichmachung Bahntrasse (GKB)	[KG] 0,5-1,5	Entlassung aus dem Eisenbahngrund und damit verbundener Änderung der Betriebsstruktur, Ausschluss Wohnnutzung (KG)

696, 689/4	Freiland landwirtschaftliche Nutzung	LF[SF-spi]	Umsetzung der Maßnahmen zur Hochwasser- und Gefahrenfreistellung
696, 689/4	Freiland landwirtschaftliche Nutzung	LF[KG] 0,5-1,0 (KIG-1a)	Umsetzung der Maßnahmen zur Hochwasser- und Gefahrenfreistellung - Vorbehaltsfläche Kindergarten
696, 689/4	Freiland landwirtschaftliche Nutzung	LF[KG] 0,5-1,0 (FWB1-1b)	Umsetzung der Maßnahmen zur Hochwasser- und Gefahrenfreistellung – Vorbehaltsfläche Förderbarer Wohnbau

§ 5

UFERSTREIFEN IM SINNE DES SAPRO HOCHWASSER

(1) Freihaltung entlang natürlich fließender Gewässer

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit sowie Freihaltung der Uferzonen im Sinne des § 30 (3) WRG 1959 idGF⁹ und gemäß den geltenden Bestimmungen des Sachprogrammes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005, sowie den Bestimmungen des REPRO Steirischer Zentralraum (Grünzonen) sind 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, von Baulandfestlegungen bzw. von solchen Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, freizuhalten. Abweichend können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen. Geltende Rechtsbestände vor Rechtskraft der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung über das Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (SAPRO Hochwasser), LGBl. Nr. 117/2005 (Rechtskraft mit 01.01.2006), bleiben von den in § 4 (1) leg. cit. genannten Maßnahmen unberührt.

(2) Niederschlags- und Hangwasserentsorgung:

Zur Verringerung jeglicher Hochwassersituation sowie zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes ist es erforderlich, möglichst viel unbehandeltes Meteorwasser und Hangwasser gemäß den gerade in Ausarbeitung befindlichen Hangwasserkarten (Vorentwurf: Ingenos ZT GmbH, vom 04.03.2022, GZ: 5270 20) für die Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld an Ort und Stelle zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions- und Filterbecken etc.) in einen Vorfluter einzuleiten. Belastete Meteorwässer müssen, sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist, vor Versickerung dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden. Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, B 2506-2, B 2506-2, die ÖWAV-Regelblätter 35 und 45 bzw. das DWA-Regelblatt

⁹ Gemäß § 30 (3) WRG 1959 idGF wird unter Schutz der Gewässer in diesem Bundesgesetz die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit des Gewässers und der für die ökologische Funktionsfähigkeit des Gewässers maßgeblichen Uferbereiche sowie der Schutz des Grundwassers verstanden.

tes A 138, jeweils in der geltenden Fassung sowie den Leitfaden für Oberflächenentwässerung, Herausgeber: Land Steiermark, Ausgabe 2.1 aus August 2017 verwiesen (wasserbautechnische Gesamtbetrachtung im Anlassfall).

Betreffend Hangwasserkarten werden gem. Leitfaden¹⁰ die Vorgaben für die Örtliche Raumplanung weitgehend in der Auflage als Vorentwurf bereits berücksichtigt und bei Fertigstellung der Karten und der erarbeiteten Maßnahmen diese in den Beschlussplan übernommen. Großflächig betrifft dies den Bereich Oberes Kleingaisfeld und den sdl. Teil von Unteres Kleingaisfeld. Die ggst. Bereiche mit Wassertiefen über 25 cm werden auf Grund der Hangwassersituation rückgestuft: Bebautes Bauland wird als Sanierungsgebiet für Naturgefahren und unbebaute Baulandbereiche als Aufschließungsgebiete festgelegt.

§ 6 SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND gemäß § 33 (3) Z.1 StROG 2010

- (1) Auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme/-analyse werden aufgrund der bestehenden Verwendungszwecke sowie der festgelegten Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 4.00 im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 Sondernutzungen im Freiland gemäß Plandarstellung und Legende ausgewiesen:

Z.1 KG 63307 Gaisfeld:

Suchgrundstück:	Sondernutzung im Freiland:
74/3	Reitsport
419	Reitsport
133/1	Ballsport: Fußball und Tennis

Z.2 KG 63335 Krottendorf:

Suchgrundstück:	Sondernutzung im Freiland:
698/1	Spielplatz
593/1	Sportplatz der Schule
201/5	Wasserkraftanlage (Kraftwerk Arnstein)

- (2) Die Zulässigkeit der Errichtung von Gebäuden, Bauwerken und Anlagen ist bei nachweislicher Erforderlichkeit (§ 33 (7)) gemäß § 33 (5) Z.1 StROG 2010 zulässig.

§ 7 AUFFÜLLUNGSGEBIETE gemäß § 33 (3) Z.2 StROG 2010

- (1) Gemäß den Kriterien des § 33 (3) Z. 2 StROG 2010 idgF wird nachfolgendes rechtskräftige Auffüllungsgebiet im Gemeindegebiet der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld unverändert über-

¹⁰ Hangwasser, Empfehlung zur Berücksichtigung von Gefahrenhinweisen durch Oberflächenabfluss in der Raumplanung sowie im Bauverfahren“, Herausgeber: Land Steiermark, Abteilung 13 und Abteilung 14, Ausgabe aus Dezember 2021.

nommen und festgelegt. Für dieses Auffüllungsgebiet werden folgende Bebauungsgrundlagen (geltend für alle Neubauten und für allfällige Zu-/ Umbauten der bestehenden Wohngebäude) festgelegt bzw. unverändert übernommen:

Auffüllungsgebiet im Freiland	Grundstücke Nr.
KG 63335 Krottendorf	
afg „Eidexberg“	805/1, 805/2, 807, 808, 813 (jeweils Teilfl.) und die Bauflächen .66/3, .66/4, .66/5 und .146 (Teilfl.)

Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche:

- Die Situierung der Wohngebäude ist innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig.
- Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Wohngebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG 1995 idgF frei situiert werden.

Z.2 Bebauungsweise:

- Für Wohngebäude wird ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl:

- Die max. zulässige Gesamthöhe des Gebäudes¹¹ wird mit 10,5 m festgelegt.
- Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen und ausbaufähigem Dachgeschoß (2+D) oder einem Kellergeschoß mit Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß (K+1+D) festgelegt.

Z.4 Dachformen und Hauptfirstrichtung:

- Als Dachform wird ausschließlich das Satteldach festgelegt.
- Die Hauptfirstrichtung gemäß Planwerk ist einzuhalten.
- Die Dachneigung wird mit mind. 25° und höchstens 45° festgelegt.
- Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich Flächeneindeckungen sowie kleinteilige Beton- und/oder Tonziegel mit Ausschluss von glänzenden Oberflächen.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird ausschließlich mit grauen bis rotbraunen Farbtönen festgelegt.
- Die Errichtung von Seitengiebeln ist zulässig.

Z.5 Fassadengestaltung:

- Die Fassadengestaltung ist ausschließlich als Putzfassade zulässig, wobei bei der Farbgebung grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen sind.
- Eine Holzverkleidung des Obergeschoßes bzw. Dachgeschoßes (in brauner Farbgebung oder natur) ist zulässig.

¹¹ Gemäß § 4 Z. 31 BauG 1995 idgF wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.

- Alternative Energiesysteme (z.B. Photovoltaikanlagen) sind ausschließlich bei Gebäuden in die Gebäudehülle (z.B. Dachhaut) zu integrieren.

Z.6 Geländeveränderungen/Steinschlichtungen:

- Geländeveränderungen sind auf das erforderliche Mindestmaß (z.B. Zufahrten) zu reduzieren und nur im technisch unabdinglichen Ausmaß zulässig.
- Die Errichtung von Steinschlichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten udgl. im technisch unabdingbaren Ausmaß, zulässig.

Z.7 Bepflanzungen/Freiflächen:

- Die Einfriedungen von einzelnen Bauplätzen sind nur in transparenter Form (zB Maschendrahtzaun) zulässig.
- Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Auffüllungsgebiets nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen (vorwiegend Verzicht auf Nadelgehölz, Thujen, u.ä.).

- (2) Gemäß den Kriterien des § 33 (3) Z. 2 StROG 2010 idgF werden nachfolgende rechtskräftige Auffüllungsgebiete im Gemeindegebiet der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld nach den aktuellen Bestimmungen übergeprüft und in ihrer Ausdehnung geringfügig angepasst. Für diese Auffüllungsgebiete werden folgende Bebauungsgrundlagen (geltend für alle Neubauten und für allfällige Zu-/ Umbauten der bestehenden Wohngebäude) festgelegt:

Auffüllungsgebiet im Freiland	Grundstücke Nr.
KG 63309 Gasselberg	
afg „Oberer Gasselberg“	233, 243/2, 249/4 (jeweils Teilfl.)

Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche:

- Die Situierung der Wohngebäude ist innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig.
- Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Wohngebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG 1995 idgF frei situiert werden.

Z.2 Bebauungsweise:

- Für Wohngebäude wird ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl:

- Die max. zulässige Gesamthöhe des Gebäudes¹² wird mit 10,0 m festgelegt.

¹² Gemäß § 4 Z. 31 BauG 1995 idgF wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.

- Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit 2 Geschoßen oder einem Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß (1+D) festgelegt.

Z.4 Dachform und Hauptfirstrichtung:

- Als Dachformen werden ausschließlich das Sattel- und Krüppelwalmdach festgelegt.
- Die Hauptfirstrichtung gemäß Planwerk ist einzuhalten.
- Die Dachneigung wird mit mind. 20° und höchstens 45° festgelegt.
- Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich Flächeneindeckungen sowie kleinteilige Beton- und Tonziegel mit Ausschluss von glänzenden Oberflächen.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird ausschließlich mit grauen bis rotbraunen Farbtönen festgelegt.
- Die Errichtung von Seitengiebeln ist zulässig.

Z.5 Fassadengestaltung:

- Die Fassadengestaltung ist ausschließlich als Putzfassade zulässig, wobei bei der Farbgebung grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen sind.
- Eine Holzverkleidung des Obergeschoßes bzw. Dachgeschoßes (in brauner Farbgebung oder natur) ist zulässig.
- Alternative Energiesysteme (z.B. Photovoltaikanlagen) sind ausschließlich bei Gebäuden in die Gebäudehülle zu integrieren.

Z.6 Geländeveränderungen/Steinschlichtungen:

- Geländeveränderungen sind auf das erforderliche Mindestmaß (zB Zufahrten) zu reduzieren und nur im technisch unabdinglichen Ausmaß zulässig.
- Die Errichtung von Steinschlichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabung ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten im technisch unabdingbaren Ausmaß zulässig.

Auffüllungsgebiet im Freiland	Grundstücke Nr.
KG 63309 Gasselberg	
afg „Reinprechtweg“	279 (Teilfl.), 278/3 (Teilfl.), 280 (Teilfl.), 285/2, 313/2 (Teilfl.) sowie die Bauflächen .48/1 (Teilfl.), .47, .43/3 und .43/2

Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche:

- Die Situierung der Wohngebäude ist innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig.
- Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Wohngebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG 1995 idgF frei situiert werden.

Z.2 Bebauungsweise:

- Für Wohngebäude wird ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl:

- Die max. zulässige Gesamthöhe des Gebäudes¹³ wird mit 9,0 m festgelegt.
- Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen und ausbaufähigem Dachgeschoß (2+D) oder einem Kellergeschoß mit Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß (K+1+D) festgelegt.

Z.4 Dachformen und Hauptfirstrichtung:

- Als Dachform wird ausschließlich das Satteldach festgelegt.
- Die Hauptfirstrichtung gemäß Planwerk ist einzuhalten.
- Die Dachneigung wird mit mind. 30° und höchstens 45° festgelegt.
- Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich Flächeneindeckungen sowie kleinteilige Beton- und/oder Tonziegel mit Ausschluss von glänzenden Oberflächen.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird ausschließlich mit grauen bis rotbraunen Farbtönen festgelegt.
- Die Errichtung von Seitengiebeln ist zulässig.

Z.5 Fassadengestaltung:

- Die Fassadengestaltung ist ausschließlich als Putzfassade zulässig, wobei bei der Farbgebung grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen sind.
- Eine Holzverkleidung des Obergeschoßes bzw. Dachgeschoßes (in brauner Farbgebung oder natur) ist zulässig.
- Alternative Energiesysteme (z.B. Photovoltaikanlagen) sind ausschließlich bei Gebäuden in die Gebäudehülle (z.B. Dachhaut) zu integrieren.

Z.6 Geländeveränderungen/Steinschlichtungen:

- Geländeveränderungen sind auf das erforderliche Mindestmaß (z.B. Zufahrten) zu reduzieren und nur im technisch unabdinglichen Ausmaß zulässig.
- Die Errichtung von Steinschlichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten udgl. im technisch unabdingbaren Ausmaß, zulässig.

Z.7 Bepflanzungen/Freiflächen:

- Die Einfriedungen von einzelnen Bauplätzen sind nur in transparenter Form (z.B. Maschendrahtzaun) zulässig.
- Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Auffüllungsgebiets nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen (vorwiegend Verzicht auf Nadelgehölz, Thujen, u.ä.).

¹³ Gemäß § 4 Z. 31 BauG 1995 idGF wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.

Auffüllungsgebiet im Freiland	Grundstücke Nr.
KG 63309 Gasselberg	
afg „Schneidergrabenweg“	195/2 (Teilfl.), 189/2 (Teilfl.), 187/1, 184 (Teilfl.) und die Baufläche .28/2

Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche:

- Die Situierung der Wohngebäude ist innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig.
- Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Wohngebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG 1995 idgF frei situiert werden.

Z.2 Bebauungsweise:

- Für Wohngebäude wird ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl:

- Die max. zulässige Gesamthöhe des Gebäudes¹⁴ wird mit 8,0 m festgelegt.
- Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen und ausbaufähigem Dachgeschoß (2+D) oder einem Kellergeschoß mit Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß (K+1+D) festgelegt.

Z.4 Dachformen und Hauptfirstrichtung:

- Als Dachform wird ausschließlich das Satteldach festgelegt.
- Die Hauptfirstrichtung gemäß Planwerk ist einzuhalten.
- Die Dachneigung wird mit mind. 25° und höchstens 45° festgelegt.
- Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich Flächeneindeckungen sowie kleinteilige Beton- und/oder Tonziegel mit Ausschluss von glänzenden Oberflächen.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird ausschließlich mit grauen bis rotbraunen Farbtönen festgelegt.
- Die Errichtung von Seitengiebeln ist zulässig.

Z.5 Fassadengestaltung:

- Die Fassadengestaltung ist ausschließlich als Putzfassade zulässig, wobei bei der Farbgebung grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen sind.
- Eine Holzverkleidung des Obergeschoßes bzw. Dachgeschoßes (in brauner Farbgebung oder natur) ist zulässig.
- Alternative Energiesysteme (z.B. Photovoltaikanlagen) sind ausschließlich bei Gebäuden in die Gebäudehülle (z.B. Dachhaut) zu integrieren.

¹⁴ Gemäß § 4 Z. 31 BauG 1995 idgF wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.

Z.6 Geländeveränderungen/Steinschlichtungen:

- Geländeveränderungen sind auf das erforderliche Mindestmaß (zB Zufahrten) zu reduzieren und nur im technisch unabdinglichen Ausmaß zulässig.
- Die Errichtung von Steinschlichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten udgl. im technisch unabdingbaren Ausmaß, zulässig.

Z.7 Bepflanzungen/Freiflächen:

- Die Einfriedungen von einzelnen Bauplätzen sind nur in transparenter Form (zB Maschendrahtzaun) zulässig.
- Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Auffüllungsgebiets nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen (vorwiegend Verzicht auf Nadelgehölz, Thujen, u.ä.).

- (3) Gemäß den Kriterien des § 33 (3) Z. 2 StROG 2010 idgF wird nachfolgendes Auffüllungsgebiet im Gemeindegebiet der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld nach den aktuellen Bestimmungen neu festgelegt. Für dieses Auffüllungsgebiet werden folgende Bebauungsgrundlagen (geltend für alle Neubauten und für allfällige Zu-/ Umbauten der bestehenden Wohngebäude) festgelegt:

Auffüllungsgebiet im Freiland	Grundstücke Nr.
KG 63335 Krottendorf	
afg „Starchlweg“	396/2, 396/2, 435/2 und 394/1 (Teilfl.)

Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche:

- Die Situierung der Wohngebäude ist innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig.
- Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Wohngebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG 1995 idgF frei situiert werden.

Z.2 Bebauungsweise:

- Für Wohngebäude wird ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl:

- Die max. zulässige Gesamthöhe des Gebäudes¹⁵ wird mit 8,0 m festgelegt.
- Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen und ausbaufähigem Dachgeschoß (2+D) oder einem Kellergeschoß mit Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß (K+1+D) festgelegt.

¹⁵ Gemäß § 4 Z. 31 BauG 1995 idgF wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.

Z.4 Dachformen und Hauptfirstrichtung:

- Als Dachform wird ausschließlich das Satteldach festgelegt.
- Die Hauptfirstrichtung gemäß Planwerk ist einzuhalten.
- Die Dachneigung wird mit mind. 35° und höchstens 45° festgelegt.
- Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich Flächeneindeckungen sowie kleinteilige Beton- und/oder Tonziegel mit Ausschluss von glänzenden Oberflächen.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird ausschließlich mit grauen bis rotbraunen Farbtönen festgelegt.
- Die Errichtung von Seitengiebeln ist zulässig.

Z.5 Fassadengestaltung:

- Die Fassadengestaltung ist als Putzfassade zulässig, wobei bei der Farbgebung grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen sind.
- Eine Holzverkleidung des Obergeschoßes bzw. Dachgeschoßes (in brauner Farbgebung oder natur) ist zulässig.
- Alternative Energiesysteme (z.B. Photovoltaikanlagen) sind ausschließlich bei Gebäuden in die Gebäudehülle (z.B. Dachhaut) zu integrieren.

Z.6 Geländeveränderungen/Steinschlichtungen:

- Geländeveränderungen sind auf das erforderliche Mindestmaß (zB Zufahrten) zu reduzieren und nur im technisch unabdinglichen Ausmaß zulässig.
- Die Errichtung von Steinschlichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten udgl. im technisch unabdingbaren Ausmaß, zulässig.

Z.7 Bepflanzungen/Freiflächen:

- Die Einfriedungen von einzelnen Bauplätzen sind nur in transparenter Form (zB Maschendrahtzaun) zulässig.
- Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Auffüllungsgebiets nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen (vorwiegend Verzicht auf Nadelgehölz, Thujen, u.ä.).

§ 8**BEBAUUNGSPLANZONIERUNG**

gemäß § 26 (4) iVm § 40 (1) StROG 2010

Die Erlassung von Bebauungsplänen beinhaltet nicht automatisch die vollständige Umsetzung der zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen. Fehlende Erschließung bzw. öffentliche siedlungs- und wirtschaftspolitische Interessen sollen koordiniert hergestellt/ berücksichtigt werden. Im Bebauungsplanzonierungsplan erfolgt die plangrafische Darstellung jener Gebiete, für welche im öffentlichen Interesse der Gemeinde das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gemäß § 40 StROG 2010 idgF festgelegt ist.

- (1) Die Erlassung von **Bebauungsplänen** wird für jene Aufschließungsgebiete festgelegt, für welche gemäß § 3 (2) (Aufschließungsgebiete) des Wortlautes (Aufschließungserfordernisse) im öffentlichen Interesse der Gemeinde das Planungsinstrument Bebauungsplan festgelegt wurde.

Hinweis:

Neben städtebaulichen Fragestellungen betr. der bestmöglichen Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild haben Bebauungspläne auch die weitergehenden bau- platzbezogenen Festlegungen gemäß geltenden Bestimmungen des StROG 2010 idgF zu berücksichtigen. Dies insbesondere, weil in diesen Gebieten durch eine bestmögliche Einfügung in bestehende Siedlungsstrukturen dem jeweiligen Orts- und Landschaftsbildcharakter der jeweils gebietstypischen städtebaulichen Quartiere bzw. den Siedlungsräumen langfristig Rechnung getragen werden soll.

(2) **Rechtswirksame Bebauungspläne¹⁶**

Z.1 KG 63309 Gasselberg

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft	Verordnungsprüfung bzw. Genehmigung
BGas1r	Bebauungsplan „Lfde. Nr. 14, KG Gasselberg“	DI Maximilian Pumpernig, GZ: 172BN04	21.12.2004	GZ: FA13B-10.10 K12-05/63

Z.2 KG 63307 Gaisfeld

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft	Verordnungsprüfung bzw. Genehmigung
BGai1-2r	Bebauungsplan „Kleingaisfelds-Süd (Mandl)“	DI Maximilian Pumpernig, GZ: 071BN02	19.03.2002	GZ: FA13A-10.10 K12-2003/41
	1. Bebauungsplan-Änderung „Kleingaisfeld-Süd (Mandl)“	DI Maximilian Pumpernig, GZ: 056BÄ03	29.04.2003	GZ: FA13A-10.10 K12-2003/44
	2. Bebauungsplan-Änderung „Kleingaisfeld-Süd (Mandl)“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 092BÄ13	18.03.2013	GZ: ABT13-10.10-K12/2013-92
BGai2r	Bebauungsplan „Lfde. Nr. 2, KG Gaisfeld“	DI Maximilian Pumpernig, GZ: 170BN04	21.12.2004	GZ: FA13B-10.10 K12-06/68
BGai3r	Bebauungsplan „Lfde. Nr. 6, KG Gaisfeld“	DI Maximilian Pumpernig, GZ: 171BN04	21.12.2004	GZ: FA13B-10.10 K12-05/62
BGai4-1r	Bebauungsplan „Lfde. Nr. 11“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 125BN06	03.10.2006	GZ: FA13B-10.10-K12/2008-76
	1. Bebauungsplan-Änderung „Lfde. Nr. 11, KG Gaisfeld“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 094BÄ13	18.04.2013	GZ: ABT13-10.10-K12/2013-91

¹⁶ Im Bebauungsplanzonierungsplan erfolgt die plangrafische Darstellung jener Aufschließungsgebiete, für welche in § 3 (2) des Wortlautes das Planungsinstrument des Bebauungsplanes festgelegt ist. Die rechtswirksamen Bebauungspläne und -richtlinien sind ebenfalls in diesem Planwerk lagerichtig und durchnummeriert dargestellt.

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft	Verordnungsprüfung bzw. Genehmigung
BGai5a	Teilbebauungsplan „Lfde. Nr. 8, KG Gaisfeld (Zone I)“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 222BN06	14.05.2008	GZ: ABT13-55.16-11/2009-38 bzw. FA13B-10.10-K12/2009-75
BGai6r	Teilbebauungsplan „Lfde. Nr. 8, KG Gaisfeld (Zone II)“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 091BN13	18.04.2013	GZ: ABT13-10.10-K12/2013-90
BGai7a	Bebauungsplan „Kleingaisfeld (Poschner)“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 156BN15	04.07.2018	GZ: ABT13-10.100-118/2015-3
BGai8r	Bebauungsplan „Schneckenweg“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 136BN20	16.03.2021	

Z.3 KG 63335 Krottendorf

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ	Rechtskraft	Verordnungsprüfung bzw. Genehmigung
BK1r	Bebauungsplan „Lfde. Nr. 18 (Ortszentrum)“	DI Maximilian Pumpernig, GZ: 121BN05	23.11.2005	
BK2r	Bebauungsplan „Lfde. Nr. 26, KG Krottendorf“	DI Maximilian Pumpernig, GZ: 226BN05	29.06.2006	GZ: FA13B-10.10 K12-2007/70

- (3) Rechtswirksame **Bebauungsrichtlinien** (graphische Darstellung gemäß beiliegender Bebauungsplanzonierung).

Z.1 KG 63335 Krottendorf

Bezeichnung	Rechtswirksame (wiederverlautbarte) Bebauungsrichtlinie	Verfasser, GZ	Rechtskraft	Verordnungsprüfung
RK1-1r	Bebauungsrichtlinie „Krottendorf-Nord (Feichter)“	DI Maximilian Pumpernig, GZ: 160RN01	23.07.2002	GZ: FA13A-10.10 K12-2002/38
	1. Bebauungsrichtlinien-Änderung „Krottendorf-Nord (Feichter)“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 143RÄ07	22.09.2007	GZ: FA 13A 10.10-K12/2007-74

- Z.5 Im Anlassfall ist zur Änderung der Festlegungen der wiederverlautbarten Bebauungsrichtlinien die Erstellung von Bebauungsplänen gemäß § 40 StROG 2010 erforderlich und wird mit Rechtskraftwerdung dieser Bebauungspläne die jeweilige Bebauungsrichtlinie außer Kraft gesetzt.

§ 9 ERSICHTLICHMACHUNGEN gemäß § 26 (7) StROG 2010

Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 werden nachfolgende Ersichtlichmachungen dargestellt:

Die grafische Darstellung der Ersichtlichmachungen im Planwerk erfolgt gem. anzuwendender Planzeichenverordnung 2016, LGBl. 80/2016.¹⁷

(1) Ersichtlichmachungen gemäß § 26 (7) Z.1, 2, 3, 5, 9 StROG 2010

ERSICHTLICHMACHUNGEN	QUELLE
Landesstraßen: L348 - Teigitschgrabenstraße L314 - Schilcherweinstraße Bundesstraßen: B70 - Packer Straße	digitale Katastermappe (DKM), Stand: 21.10.2020
Verwaltungsgrenzen	digitale Katastermappe (DKM), Stand: 21.10.2020
Waldflächen	digitale Katastermappe (DKM), Stand: 21.10.2020
Stehende und fließende Gewässer	digitale Katastermappe (DKM), Stand: 21.10.2020 und Übernahme gem. GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ: ABT17-3360/2018-726
Eisenbahn "Graz-Köflacher Eisenbahn"	digitale Katastermappe (DKM), Stand: 21.10.2020
Hochwassergefährdungsbereich HW30 / HW 100	„ABU III 2010 Kainach“ – GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 04.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726 Wasserrechtliches Einreichprojekt 2019 – Hochwasserfreistellung am Ligistbach der Ingenos ZT GmbH vom 25.02.2021
denkmalgeschützte Objekte	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726 iVm mit der Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz, Stand: 01.07.2021
Bodenfundstätten und Bodendenkmale	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Denkmalgeschützte Objekte	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Archäologische Bodendenkmäler	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Meliorationsgebiete mit ausgebauter Rutschhangsanierung (ME-ER)	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Altablagerungen ALSAG, Steiermark 2017 – 2021	Bekanntgabe durch das Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 15, Auszug aus der Verdachtsflächendatenbank, Schreiben vom 08.02.2019, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Hochspannungsfreileitungen (20 kV) mit Gefährdungsbereichen und Hochspannungserdkabel der Energie Steiermark	lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Download der Energie Steiermark vom 12.10.2020
Gasleitungen	lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Download der Energie Steiermark vom 12.10.2020
20kV Erdkabel, 20KV Freileitung und Trafostationen	lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Download der Stadtwerke Voitsberg vom 27.10.2020 (per E-Mail)
Energieversorgungsanlage „Kraftwerk Arnstein“	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Transformatoren	lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Download der Energie Steiermark vom 12.10.2020

¹⁷ Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. Juli 2016, mit der die Form, der Maßstab und die Verwendung von Planzeichen für die zeichnerische Darstellung von Plänen der örtlichen Raumplanung geregelt werden (Planzeichenverordnung 2016).

Engere und weitere Quell- und Brun- nenschutzgebiete (WB 1, 2)	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018
Landschaftsschutzgebiet LS Nr.02 - „Pack-Reinischkogel-Rosenkogel“ LGBl. Nr. 37/1981	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Naturschutzgebiet Nr. 64c - „Krot- tendorfer Kainachinsel“ - LGBl. Nr. 33/1989	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Geschützte Landschaftsteil Objektnr. 1565 - „Mostbirnbaumreihe Krottendorf“ - GZ: 6.0-18/2007 Bescheid der BH Voitsberg vom 09.10.2012	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Lärmissophonen	www.lärminfo.at
Rückhaltebecken „Grdst. Nr. 112, KG Gaisfeld (63307)“	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Gelbe und Rote Gefahrenzonen	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Blauer Vorbehaltsbereich	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
Baubeschränkungsbereich Funk- o- der Sendeanlage, ORF-Sender Ligist	GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 05.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726

(2) Ersichtlichmachungen gemäß § 26 (7) Z.8 StROG 2010

ERSICHTLICHMACHUNGEN	QUELLE
Gemeindeamt (Ga)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Kindergarten (Kig)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Neue Mittelschule (NMS)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Feuerwehr-Rüsthau (Fw), 2fach	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Polizeistation (Pol)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Bauhof (BHF)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Altstoffsammelzentrum (Asz)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)

(3) Sicherheitsbereiche, Schutzabstände entlang von Hochspannungsfreileitungen (Starkstrom- leitungen)

Bei Bauführungen im Nahbereich von Starkstromfreileitungen ist zur Festlegung der Schutz-
abstände zu Bauwerken die ÖVE/ÖNORM E 8111 (1 bis 45 kV) bzw. die ÖVE/ÖNORM
EN 50341 (> 45 kV) heranzuziehen sowie im Bedarfsfalle die Vertretung des Energieversor-
gungsunternehmens (EVU) verbindlich beizuziehen.

(4) Schutzabstände zu Landes- und Gemeindestraßen

Z.1 Gemäß den Bestimmungen des § 24 (1) Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz
1964, LGBl. 154/1964 idGF, gilt für bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen
Geländes und Einfriedungen an Straßen Folgendes:

An Durchzugsstrecken ist die Baufluchtlinie, insofern eine solche schon festgesetzt ist,
einzuhalten. Die Errichtung von und der Zubau an baulichen Anlagen sowie Verände-
rungen des natürlichen Geländes dürfen innerhalb einer Entfernung von 15 m von der
Landesstraße nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung erfolgen. Die Errichtung und

Änderung von Einfriedungen, ausgenommen Zäune, die die Ablagerung von Schnee nicht behindern, ist innerhalb einer Entfernung von 5 m von der Straße nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung zulässig, auch wenn keine baubehördliche Bewilligung notwendig ist. Die Entfernung zur Straße ist zu messen:

- vom äußeren Rand des Straßengrabens,
- bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß,
- bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittsböschungskante,
- in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette

Z.2 Die zuständige Straßenverwaltung kann auf Antrag Ausnahmen gewähren, soweit dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen, die Verkehrssicherheit und Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Z.3 Bei Gemeindestraßen und öffentlichen Interessentenwegen gilt das gleiche für eine Entfernung bis zu 5 m bzw. für Einfriedungen bis zu 2 m.

(5) Schutzabstände zu Eisenbahnen

Hinsichtlich der Abstände zu Eisenbahnen (GKB) wird zum Bauverbotsbereich und Feuerbereich der Bahnstrecken auf die Bestimmungen des § 42 (Bauverbotsbereich 12 m) und § 43a (Feuerbereich 50 m) Eisenbahngesetz 1957 idGF verwiesen. Diese sind jedenfalls im Rahmen nachfolgender Individualverfahren zu berücksichtigen.

(6) Ersichtlichmachung von Waldflächen

Die Darstellung der Waldgebiete im Sinne des Abschnitts II § 7 lit. a) Forstgesetz 1975, BGBl. Nr. 1975/440 idF BGBl. I Nr. 56/2016, (forstliche Raumplanung) geht auf die Darstellung gem. DKM und die durchgeführte Überprüfung durch die zuständige Bezirkshauptmannschaft zurück. Bestehen Zweifel, ob eine Grundfläche Wald ist, so hat die Behörde von Amtswegen oder auf Antrag eines Berechtigten gemäß § 19 (1) leg. cit. ein Feststellungsverfahren gemäß § 5 leg. cit. durchzuführen. Hierbei ist § 19 (4) (Partei iSd § 8 AVG) sinngemäß anzuwenden. Für jene Flächen, die z.B. als Bauland mit der Ersichtlichmachung Wald festgelegt sind, ist vor einer Bebauung ggf. eine Rodungsbewilligung oder Nichtwaldfeststellung zu erwirken.

(7) Altablagerungen

Eine genauere Abschätzung und Beurteilung der im Planwerk zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 ersichtlich gemachten Altablagerungen (ALT), die gem. § 11 (2) Z.2 Altlastensanierungsgesetz¹⁸ im Verdachtsflächenkataster des Landes Steiermark geführt werden, ist im

¹⁸ Bundesgesetz vom 7. Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung (Altlastensanierungsgesetz), BGBl. Nr. 299/1989 idF BGBl. I Nr. 104/2019.

Zuge nachfolgender Individualverfahren (Bauverfahren) im jeweiligen Anlassfall verbindlich vorzunehmen.

Die Erfassung, Abschätzung und Bewertung von allfälligen Altlasten hat nach Maßgabe der geltenden Bestimmungen des § 13 ff. Altlastensanierungsgesetz zu erfolgen. Allfällige erforderliche Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung von vorhandenen Altlasten sind nach den geltenden Bestimmungen des IV. Abschnittes des Altlastensanierungsgesetzes vorzunehmen.

(8) Naturschutzrechtliche Tatbestände

Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist im jeweiligen Anlassfall zu prüfen, ob eine Bewilligung gem. den Bestimmungen des Stmk. Naturschutzgesetzes 2017 idgF bei Lage innerhalb der im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten geschützten Landschaftsteile, Naturschutzgebiete, Biotope, Naturhöhlen und Naturdenkmäler, etc. erforderlich ist.

(9) Bodenfundstätten

Bei allen Bautätigkeiten innerhalb der ersichtlich gemachten Bodenfundstätten ist die Beiziehung des Bundesdenkmalamtes (qualifizierte Vorfragenabklärung) bei allen Planungen sowie im Anlassfall die Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen sowie der punktuelle Nachweis der Standsicherheit erforderlich und sind diese Nachweise im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren verpflichtend beizubringen. Bei sogenannten Zufallsfunden ist die Behörde gem. Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 idF BGBl. I Nr. 92/2013 umgehend zu kontaktieren.

§ 10 MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK gemäß §§ 34 bis 37 StROG 2010

Gemäß § 34 StROG 2010 hat jede Gemeinde Maßnahmen oder Festlegungen im Sinne der §§ 35, 36 oder 37 im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf zu treffen.

(1) PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN gem. § 35 StROG 2010:

Für alle im Rahmen der Revision neu festgelegten Baulandflächen unter zusammenhängend 3.000 m² Gesamtfläche, schließt die Gemeinde gemäß den Bestimmungen des § 35 StROG 2010 privatwirtschaftliche Maßnahmen ab.

Die im Rahmen von zwischenzeitlichen Änderungen abgeschlossenen und noch geltenden privatwirtschaftlichen Maßnahmen gemäß § 35 StROG 2010, werden im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 als privatwirtschaftliche Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik fortgeführt bzw. neu festgelegt. Die Definition der Investitionsabgabe findet sich unter Abs. 2. Es

wird darauf hingewiesen, dass tw. Baulandverträge vorliegen, welche vor 2010 abgeschlossen wurden und keine Sanktionen festgelegt wurden.

Die Liste der privatwirtschaftlichen Maßnahmen befindet sich im Erläuterungsbericht.

(2) FESTGELEGTE BEBAUUNGSFRISTEN gem. § 36 StROG 2010:

Für alle unbebauten bestehenden und neu festgelegten Baulandflächen gem. § 29 (2) und (3) StROG 2010 eines Eigentümers, die zusammenhängend mind. 3.000 m² umfassen, gelten formal die Bestimmungen des § 36 StROG 2010.

Dabei handelt es sich um nachfolgende Flächen:

Grdst. Nr.	Flächenwidmung im FWP Nr. 4.00	Beginn der Bebauungsfrist
KG Krottendorf		
638/1	GG (K13) 0,2-0,5 / I1 0,2-0,5 5.877 m ²	Rechtskraft Bebauungsplan
616/1, 615/2	GG (K14) 0,2-0,6 4.690 m ²	Rechtskraft FWP 4.00
975/2	I1 (K6) 0,2-0,6 8.799 m ²	Rechtskraft Bebauungsplan
763	I1 (K5) 0,2-0,6 9.282 m ²	Rechtskraft Bebauungsplan
658, 657/2	WA (K11) 0,2-0,5 3.757 m ²	Rechtskraft Bebauungsplan
499/2, 499/3, 499/4, 499/5, 499/6	WA (K1) 0,2-0,4 3.263 m ²	Rechtskraft FWP 4.00
KG Gaisfeld		
420, 433/1 (Teilfl.), 433/2 (Teilfl.)	DO (Gai8) 0,2-0,3 5.852 m ²	Rechtskraft Bebauungsplan
432, 430 (Teilfl.), .46/3	DO (Gai9) 0,2-0,3 3.080 m ²	Rechtskraft Bebauungsplan
140/2 (Teilfl.), 140/1	GG 0,2-0,5 3.148 m ²	Rechtskraft FWP 4.00
KG Gasselberg		
156/1, 153/4 (Teilfl.)	DO 0,2-0,4 3.039 m ²	Rechtskraft FWP 4.00

Z.1 Der Beginn des Fristenlaufes wird für neue Baulandgebiete mit Rechtskraft des 4. Flächenwidmungsplanes festgelegt, welche Baulandgebiete gemäß § 29 (2) StROG 2010 bzw. Aufschließungsgebiete nach § 29 (3) leg. cit. darstellen und ausschließlich die Grundstückseigentümer/-innen bzw. Konsenswerber/-innen für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich sind. Bei allen übrigen Aufschließungsgebieten nach § 29 (3) leg. cit. erfolgt der Fristbeginn nach Rechtskraft des zu erlassenden Bebauungsplanes bzw. Entfall von rechtlichen Einschränkungen gem. § 3 (2) Z.1 (RE) aufgrund geltender Materienrechte.

Z.2 Die neu festgelegte Bebauungsfrist erstreckt sich gem. § 36 (1) StROG 2010 über eine Planungsperiode (10 Jahre).

- Z.3 Als Sanktion wird für alle oben aufgelisteten Flächen bei fruchtlosem Fristablauf die Investitionsabgabe von € 1,00/m²/Jahr gemäß § 36 (2) lit. c) iVm (3) und (4) StROG 2010 festgelegt.

(3) VORBEHALTSFLÄCHEN gem § 37 StROG 2010

Im Gemeindegebiet von Krottendorf-Gaisfeld werden im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 folgende Vorbehaltsflächen gemäß den Bestimmungen des § 37 (1) und (2) StROG 2010 festgelegt:

- Vorbehaltsfläche für Förderbaren Wohnbau (FWB1) für Grdst. Nr. 698/1 und 695/2, KG 63335 Krottendorf
- Vorbehaltsfläche für Kindergarten (KIG) für Grdst. Nr. 698/1, KG 63335 Krottendorf

§ 11

TIERHALTUNGSBETRIEBE

gemäß § 27 (3) StROG 2010

- (1) Für Tierhaltungsbetriebe wird auf die geltenden Bestimmungen des StROG 2010 (§ 27 leg. cit.) und Stmk. BauG 1995 idgF (§ 95 leg. cit.) verwiesen. Die errechneten Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche werden im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 (Betriebe kleiner G=20) als Symbol ausgewiesen bzw. im Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 ersichtlich gemacht (Darstellung sämtlicher Tierhaltungsbetriebe G kleiner 20).
- (2) Innerhalb von Belästigungsbereichen liegen die Baulandvoraussetzungen für vollwertiges Bauland der Kategorien Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Kerngebiete (KG), Erholungs- (EH) und Ferienwohngebiet (FW) gem. § 29 Abs. 2 Z.2 StROG 2010 nicht vor und werden diese Bereiche als Sanierungsgebiet Immissionen (Luft) festgelegt.
- (3) Die Berechnung der dargestellten Abstände erfolgte nach der vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen¹⁹ jedoch unter der Annahme von „Worst Case Szenarien“ (meteorologischer Faktor fM und Raumordnungsfaktor fR jeweils 1,0), sodass die dargestellten Abstände die zu erwartenden Geruchsimmissionen nicht exakt wiedergeben.
- (4) Das tatsächliche Ausmaß der Belästigungsbereiche ist daher ggf. im Anlassfall (Einzelfallbetrachtung) gutachterlich zu beurteilen (Einzelfallbeurteilung) und sind in Bauverfahren baurechtliche Konsequenzen aus einer Detailbetrachtung der Geruchsimmissionen abzuleiten.

¹⁹ Seit Jänner 2017 liegt die endgültige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen vor. Nach Rücksprache mit der ABT13 ist bis zur Anpassung des gelt. Stmk ROG 2010 die VRL weiterhin anzuwenden.

§ 12

INKRAFTTRETEN / AUSSERKRAFTTRETEN

- (1) Diese Verordnung (bestehend aus Wortlaut, Planwerken und Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld) des vierten Flächenwidmungsplanes, GZ: 124FR18, tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist (§ 38 (13) StROG 2010) folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld tritt der rechtskräftige Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 außer Kraft.

Krottendorf, am 24.03.2022.....

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
Johann Feichter

VERFAHRENSBLATT

GEMEINDE KROTTENDORF-GAISFELD

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR 4.00

KUNDMACHUNG (§ 38 (2) und (3) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022) und
ÖFFENTL. AUFLAGE (§ 38 (4) StROG 2010 idgF)

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFLAGE
(§ 38 (1) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl.
Nr. 15/2022) am 24.03.2022

Kundmachung vom

Zahl: P220455

Anschlag am

Datum: 24.03.2022

Abnahme am

Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister

Öffentliche Auflage in der Zeit von 19.04.2022 bis
17.06.2022 (mind. 8 Wochen)

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
(§ 38 (6) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl.
Nr. 15/2022) am

Zahl:

Datum:

Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister

GENEHMIGUNG DER STEIERMÄRKISCHEN LAN-
DESREGIERUNG (§ 38 (12) StROG 2010)

KUNDMACHUNG GENEHMIGUNGS-
BESCHEID (§ 38 (13) StROG 2010)

Kundmachung vom

Anschlag am.....Abnahme am

Rechtskraft mit

Rundsiegel der Bürgermeister

PLANVERFASSER:

PUMPERNIG & PARTNER ZT GMBH

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
RAUMPLANUNG, RAUMORDNUNG UND GEOGRAPHIE
vd MAG. CHRISTINE SCHWABERGER
A-8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20/1/9
TEL: 0316/833170



124FR18

Graz,

17.03.2022

Geschäftszahl

Ort

Stand d. Ausfertigung

Rundsiegel, Unterschrift

ERLÄUTERUNGSBERICHT
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 4.00

der Gemeinde
Krottendorf-Gaisfeld



– AUFLAGEENTWURF –

Stand: 17.03.2022

Verfasser:



zt:

Pumpernig & Partner ZT GmbH
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Raumplanung, Raumordnung und Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabberger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9

GZ:

124FR18

Inhaltsverzeichnis

1	Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan-Wortlaut.....	1
1.1	Ad § 1 Rechtsplan / Plangrundlage / Verfasser	1
1.2	Ad § 3 (1): Vollwertiges Bauland	1
1.3	Ad § 3 (2): Aufschließungsgebiete	2
	1.3.1 Zufahrt	2
	1.3.2 Innere Erschließung.....	3
	1.3.3 Parzellierung.....	3
	1.3.4 Lärm.....	3
	1.3.5 Lärmfreistellung:	5
	1.3.6 Oberflächen- und Hangwässer:.....	5
	1.3.7 Nachweis der Gefahren-/ Hochwasserfreistellung:	6
1.4	Ad § 3 (3): Sanierungsgebiete	7
	1.4.1 Altlasten/ Erdrutschgebiete	7
	1.4.2 Hochwasserabflussgebiete	7
	1.4.3 Wildbachgefahrenzonen (GZ):.....	8
	1.4.4 Abwasserplan der Gemeinde:	12
	1.4.5 Lärmsanierungsgebiete:.....	12
1.5	Ad § 4: Zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete	13
1.6	Ad § 6: Sondernutzungen im Freiland	14
	1.6.1 Auffüllungsgebiete im Freiland	14
1.7	Ad § 7: Bebauungsplanzonierung	18
1.8	Ad § 8: Ersichtlichmachungen	18
	1.8.1 Nahelage zu Landes-/Gemeindestraßen	19
	1.8.2 Naturräumliche Schutzgebiete.....	19
	1.8.3 Wald	20
	1.8.4 Altablagerungen/ Verdachtsflächen	20
	1.8.5 Denkmalschutz/Bodenfundstätten	22
	1.8.6 Uferstreifen entlang von Gewässern gem. § 5 Wortlaut	22
1.9	Ad § 9: Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	23
1.10	Ad § 10: Tierhaltungsbetriebe	27
1.11	Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf	30
	1.11.1 Grundstücksverfügbarkeiten:.....	30
	1.11.2 Zum Mobilitätsfaktor/Flächenbilanz.....	30
2	Änderungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 3.00 zum neuen Flächenwidmungsplan Nr.	
4.00		32
2.1	Allgemeines.....	32
2.2	Änderungen im Detail (Differenzliste)	36
3	Umweltprüfung.....	45
4	Anhang	46

1 Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan-Wortlaut

1.1 Ad § 1 Rechtsplan / Plangrundlage / Verfasser

Der mit 24.03.2022 zur öffentlichen Auflage beschlossene Entwurf des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld wurde auf dem digitalen Kataster (Stand: 09.10.2021) aufgesetzt. Die Gebäudenachführungen sowie die grafische Umsetzung des Planwerkes erfolgten durch die Pumpernig & Partner ZT GmbH. Weiters wurden die zwischenzeitlich erteilten Grundstücksteilungen eingearbeitet.

Dem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 (Auflagebeschluss vom 24.03.2022) liegt das **StROG 2010**, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, zugrunde.

1.2 Ad § 3 (1): Vollwertiges Bauland

Das StROG 2010 sieht vor, dass als vollwertiges Bauland nur solche Grundflächen festgelegt werden, die eine (verkehrliche und infrastrukturelle) Anschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet, die keiner der beabsichtigenden Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelastung udgl.) sowie naturräumlichen Gefahren (Hochwasser, Gefahrenzonen, Rutschungen, etc.) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind, und in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

Entsprechend den geltenden Raumordnungsgrundsätzen des StROG 2010 ist eine Entwicklung der Siedlungsstruktur nur dort zulässig, wo keine nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Schon im Zuge der Baulandfestlegung sind „die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften aufeinander abzustimmen“. Im Zuge der Fortführung/Erstellung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ wie auch des „Flächenwidmungsplanes“ ist unter Rückgriff auf vorliegende Sachbereichskonzepte (z.B. die Hangwasseruntersuchungen), Untersuchungen/Gutachten (z.B. der WLV oder Geruchsgutachten von landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben), die durchgeführte flächendeckende Bestandsaufnahme (inkl. Fotodokumentation) und die darauf aufbauende Bestandsanalyse dafür Vorsorge zu treffen, dass nur dort Bauland festgelegt wird, wo mit keinen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich allfällig auftretender erheblicher Beeinträchtigungen, auch von absehbaren Naturereignissen, zu rechnen ist.

Für die Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld bedeutet dies nach fachlicher Prüfung und Evaluierung, dass sämtliche als Bauland festgelegten Siedlungsgebiete mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserentsorgung sowie jene Gebiete mit Lage außerhalb von Hochwasserabflussbereichen (HQ₃₀ und HQ₁₀₀), ausgebauten Meliorationen und Gefahrenzonen bzw. Hinweisbereichen der WLV als vollwertiges Bauland festgelegt werden.

Ausgenommen davon sind die gem. § 29 (3) StROG festgelegten Aufschließungsgebiete und die gem. § 29 (4) StROG festgelegten Sanierungsgebiete z.B. betreffend die Lärmbelastung durch die Landesstraße B 70.

Für Baulandflächen entlang von übergeordneten Straßen (Landes- und (ehem.) Bundesstraßen) gilt, dass hier aufgrund der erhöhten Immissionsbelastungen bei Neu-, Zu- und Umbauten die entsprechenden Vorgaben der ÖNORM S 5021 zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich gelten die Festlegungen des § 3 hins. Sanierungsgebiete des gegenständlichen Verordnungswortlautes zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00.

1.3 **Ad § 3 (2): Aufschließungsgebiete**

Als Bauland – Aufschließungsgebiete werden jene Flächen festgelegt, die die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland zum Zeitpunkt des Endbeschlusses nicht erfüllen, für die die Herstellung der Baulandvoraussetzungen jedoch zu erwarten ist bzw. die Baulandvoraussetzungen im öffentlichen Interesse der Gemeinde über einen Bebauungsplan sicherzustellen sind und somit u.a. das öffentliche Interesse derzeit der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegensteht. Für jene Aufschließungsgebiete, für welche siedlungspolitische Interessen hinsichtlich der bestmöglichen Integration in die bestehende Siedlungsstruktur bzw. die Vermeidung von Nutzungskonflikten und Sicherstellung der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse bestehen, ist ein Bebauungsplan zu erlassen. Wenn ein Räumliches Leitbild erlassen wird, so kann diese Verpflichtung entfallen (derzeit liegt kein Räumliches Leitbild vor).

1.3.1 Zufahrt

Für jene als Bauland – Aufschließungsgebiet festgelegten Flächen, die derzeit über keine rechtlich gesicherte und für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierte Zufahrt verfügen, wird das Aufschließungserfordernis des Nachweises der äußeren Anbindung festgelegt.

Eine ausreichend dimensionierte äußere Anbindung liegt dann vor, wenn entsprechend den technischen Normen und Richtlinien (RVS; Stmk. Baugesetz 1995 idgF, Vorgaben der Feuerwehr, ...) eine für den jeweiligen Verwendungszweck dimensionierte Zufahrt errichtet wurde.

Bei Landesstraßen sind die Bestimmungen des Landesstraßenverwaltungsgesetzes bzw. des regionalen Verkehrskonzeptes zu berücksichtigen. Entsprechend den verkehrsplanerischen Grundsätzen der Abteilung 16 sind dabei bestehende Zufahrten zu verwenden. Wenn eine Bestandszufahrt nicht gegeben ist, soll eine Mehrfachzufahrt angestrebt werden. Neue Einzelzufahrten sollten grundsätzlich vermieden werden.

Für jene als Bauland – Aufschließungsgebiet festgelegten Flächen, die aufgrund der Größe des Aufschließungsgebietes eine Parzellierung und/oder eine infrastrukturelle Erschließung aller zukünftigen Bauplätze erfordern, werden diese Nachweise als Aufschließungserfordernis verbindlich festgelegt.

1.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfordert den Nachweis der bauplatzbezogenen verkehrstechnischen und infrastrukturellen Erschließung (Errichtung der Zufahrten und der erforderlichen Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz, das Wasserleitungsnetz sowie an das Stromnetz,...). Da die innere Erschließung durch bauplatzbezogene Maßnahmen herzustellen ist, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten.

Die Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld ist Mitglied des Abwasserverbandes Mittleres Kainachtal mit Södingtal. Der Abwasserverband hat noch 6.000 EGW frei. Die Verbandskläranlage ist auf 38.000 EGW ausgebaut und die VKA-Söding kann noch auf 57.000 EGW erweitert werden. Mit Stand 01.03.2022 hat die Gemeinde 2.467 Einwohner.

Für die Trinkwasserversorgung ist die Gemeinde tw. selbst zuständig. Die Gemeinde ist Mitglied des Wasserverbandes Söding-Lieboch. Laut Angaben der Gemeinde stehen noch ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Seitens des Wasserverbandes gibt es keine Begrenzungsvorgaben.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung ist somit auch für die künftige Siedlungsentwicklung gesichert.

1.3.3 Parzellierung

Der Nachweis der Parzellierung ist dann erfüllt, wenn die erforderliche Grundstücksteilung durch ein Vermessungsbüro erstellt, seitens der Gemeinde bewilligt und grundbücherlich durchgeführt wurde. Bei dieser Vorgangsweise sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten.

1.3.4 Lärm

Gem. § 29 (3) Z. 2 StROG 2010 idgF dürfen nur jene Flächen als vollwertiges Bauland festgelegt werden, die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm) unterliegen, wobei entsprechende Normen und Richtlinien heranzuziehen sind. Durch die ÖNORM S 5021 „Schalltechnische Grundlagen für die Örtliche und Überörtliche Raumplanung und -ordnung“, Ausgabe 04.04.2010 sind die Planungsrichtwerte für Immissionen der jeweiligen Baulandkategorie für den Ruheanspruch von Standplätzen und Flächen festgelegt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen gem. ÖNORM S 5021 wird dabei der Beurteilungspegel L_r herangezogen. Dieser ist der auf die Bezugszeit bezogene A-bewertete energieäquivalente Dauerschallpegel eines beliebigen Geräusches, der mit Anpassungswerten (Pegelu- oder -abschlag für bestimmte Arten von Geräuschquellen bzw. -charakteristika: Schienenverkehr -5 dB, Straßenverkehr 0 dB, Anlagen + 5 dB) versehen wird.

- Für die Beurteilung im Tagzeitraum wesentlich ist die Immissionsbelastung des Freiraumes (Gartenbereiche) - also die wesentlichen Grundstücksteile im Freien - und der Aufenthaltsräume, da hier während des Zeitraumes „Tag“ Aufenthalt stattfindet.
- Für die Beurteilung im Abendzeitraum wesentlich ist die Immissionsbelastung des Freiraumes (Terrassen) und der Aufenthaltsräume, da hier während des Zeitraumes „Abend“ Aufenthalt stattfindet.

- Für die Beurteilung im Nachtzeitraum wesentlich ist die Immissionsbelastung innerhalb der Wohngebäude (insbesondere der Schlafräume) und der entsprechenden Terrassenbereiche.

Kategorie	Gebiet	Standplatz	Beurteilungspegel, in dB			$L_{r,DEN}$ in dB
			Tag	Abend	Nacht	
1	Bauland	Ruhegebiet, Kurgebiet	45	40	35	45
2		Wohngebiet in Vororten, Wochenendhausgebiet, ländliches Wohngebiet	50	45	40	50
3		städtisches Wohngebiet, Gebiet für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit Wohnungen	55	50	45	55
4		Kerngebiet (Büros, Geschäfte, Handel, Verwaltungsgebäude ohne wesentlicher störender Schallemission, Wohnungen, Krankenhäuser) Gebiet für Betriebe ohne Schallemission	60	55	50	60
5		Gebiet für Betriebe mit gewerblichen und industriellen Gütererzeugungs- und Dienstleistungsstätten	65	60	55	65
6		Gebiet mit besonders großer Schallemission (zB Industriegebiete)	— ^a	— ^a	— ^a	— ^a
1	Grünland	Kurbezirk	45	40	35	45
2		Parkanlagen, Naherholungsgebiet	50	45	40	50

^a Für Industriegebiete besteht kein Ruheanspruch, daher sind auch keine Richtwerte festgelegt.

Planungsrichtwerte für Immissionen, Quelle ÖNORM S 5021-Ausgabe 2010

Schiene: Es ist im jeweiligen Anlassfall zu prüfen, ob die festgelegten Planungsrichtwerte, abgestellt auf die beabsichtigte Nutzung im Sinne des § 30 (1) StROG 2010 idgF, auf dem jeweils zu bebauenden Grundstück eingehalten werden. Bei Vorliegen einer Überschreitung dieser Werte sind bei Neu-, Zu- und Umbauten entsprechend aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen als Aufschließungserfordernis nachzuweisen bzw. durch die Baubehörde vorzuschreiben und sind diese im Rahmen der Erteilung der Benützungsbewilligung nachzuweisen.

Straße: Im jeweiligen Anlassfall ist zu prüfen, ob die festgelegten Planungsrichtwerte, abgestellt auf die beabsichtigte Nutzung im Sinne des § 30 (1) StROG 2010 idgF, auf dem zu bebauenden Grundstück eingehalten werden. Für die Hauptverkehrsachsen liegen gerechnete Lärmwerte vor, die im Differenzplan zum Flächenwidmungsplan dargestellt werden. Bei Vorliegen einer Überschreitung dieser sind bei Neu-, Zu- und Umbauten entsprechend aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen als Aufschließungserfordernis nachzuweisen bzw. durch die Baubehörde vorzuschreiben und sind diese im Rahmen der Erteilung der Benützungsbewilligung nachzuweisen.

Sonstige Lärmquellen: Aufgrund des Fehlens konkreter lärmtechnischer Untersuchungen ist im jeweiligen Anlassfall zu prüfen, ob bei Neu-, Zu- und Umbauten im Nahbereich der bestehenden Betriebsstandorte die festgelegten Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021, abgestellt auf die beabsichtigte Nutzung im Sinne des § 30 (1) StROG 2010 idgF, auf dem zu bebauenden Grundstück eingehalten werden. Bei Vorliegen einer Überschreitung dieser sind bei Neu-, Zu- und Umbauten entsprechende aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen als Aufschließungserfordernis nachzuweisen bzw. durch die Baubehörde vorzuschreiben und sind diese im Rahmen der Erteilung der Benützungsbewilligung nachzuweisen.

1.3.5 Lärmfreistellung:

Für die Freiraumbereiche (Außenbereiche) sind die Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 dort einzuhalten, wo ein Aufenthalt im Freien stattfindet. Im Wesentlichen handelt es sich hier um wesentliche relevante Garten- und Terrassenbereiche und die Bereiche vor Schlafzimmerfenstern. Eine Lärmfreistellung kann dabei u.a. durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) oder durch entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude (Lärmabschirmung der relevanten Freiraumbereiche) erreicht werden. Hinsichtlich Einhaltung der Planungsrichtwerte für den jeweils relevanten Freiraumbereich (z.B. Terrassen, Gartenbereiche) wird auf das „Handbuch Umgebungslärm“ (Verfasserin: BMLFUW 2007/IG Umwelt und Technik) und die darin enthaltenen Vorschläge von „Lärmschutzmaßnahmen“ verwiesen. Die Einhaltung der Planungsrichtwerte für den Nachtzeitraum innerhalb der Wohngebäude (Schlafräume) kann dabei ebenso durch entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude erreicht werden. Weiters sind im Anlassfall bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung vorzusehen.

1.3.6 Oberflächen- und Hangwässer:

Zur Verringerung jeglicher Hochwassergefährdung sowie zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes ist es erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen Oberflächenwässer dem Vorfluter zugeleitet werden. Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der aktuellen Normen und Regelblätter (das sind die ÖNORM B 2506-1, B 2506-2, die ÖWAV-Regelblätter 35 und 45 bzw. das DWA-Regelblattes A 138, jeweils in der geltenden Fassung sowie der Leitfaden für Oberflächenentwässerung, Herausgeber: Land Steiermark, Ausgabe 2.1 aus August 2017) im nachfolgenden Bewilligungsverfahren festzulegen. Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist im Zuge der Bebauungsplanung und/oder im nachfolgenden Individualverfahren auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung nachzuweisen.

Das Aufschließungserfordernis wird durch Beibringung des Nachweises der Entsorgung der Oberflächenwässer (u.a. durch Versickerung auf Eigengrund oder durch eine retentierete Einleitung in einen Vorfluter oder einen Oberflächenwasser) erfüllt. Da es sich dabei überwiegend um bauplatzbezogene Maßnahmen handelt, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten.

Hangwasser:

Oberirdisches Hangwasser kann als „Hochwasser“ bezeichnet werden, das nicht durch Bäche oder Flüsse, sondern in sonst trockenen Einzugsgebieten durch flächenhaften Abfluss von Oberflächenwasser infolge von Niederschlag und Schmelzwasser entsteht. Hochwasser aus Hangwasserabflüssen kann zusätzlich zum Hochwasser aus Fließgewässern zu erheblichen Schäden an Bauwerken und Infrastruktureinrichtungen führen.

Die vorliegende Untersuchung (Vorentwurf: Ingenos ZT GmbH, vom 04.03.2022, GZ: 5270 20) stellt eine flächige Darstellung der Hangwassergefährdung aus Starkregen für das gesamte Gemeindegebiet, unterteilt nach unterschiedlichen Wasserhöhen der Fließpfade dar. Die Hangwasserkarten sind bei allen Planungen, z.B. durch Freihaltung stark betroffener Bereiche oder durch Abflussgassen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Fließpfade sind in nachfolgenden Verfahren (Bebauungspläne und Bauverfahren) zu berücksichtigen. Fließpfade bilden keine direkte Überflutungsgefahr ab, geben aber bei richtiger Interpretation wertvolle Hinweise auf mögliche Hangwasserabflüsse und deren Auswirkungen bei künftigen Bebauungen.

1.3.7 Nachweis der Gefahren-/ Hochwasserfreistellung:

Für jene als Bauland – Aufschließungsgebiet festgelegten Flächen, die sich innerhalb von Gelben Wildbachgefahrenzonen oder Braunen Hinweisbereichen gemäß dem geltenden Gefahrenzonenplan der WLV bzw. innerhalb von Hochwasserabflussbereichen der Bundeswasserbauverwaltung befinden, ist die Beiziehung der WLV bzw. der Baubezirksleitung im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren erforderlich und wird der Nachweis der Gefahrenfreistellung/Hochwasserfreistellung als Aufschließungserfordernis im Flächenwidmungsplan näher festgelegt. Dieser Nachweis der Freistellung ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren (z.B. Bauverfahren) verpflichtend beizubringen, wenn für den betroffenen Bereich kein Bebauungsplan mit entsprechenden Vorgaben hinsichtlich der Aufschließungserfordernisse/ Hinderungsgründe vorliegt.

Das Aufschließungserfordernis wird durch Umsetzung/Einhaltung der jeweils festgelegten Auflagen der WLV bzw. der Baubezirksleitung erfüllt. Da es sich dabei überwiegend um bauplatzbezogene Maßnahmen handelt, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten.

Neubaulandausweisung in einem Braunen Hinweisbereich – Rutschung (RU) sind detailliert im Einzelfall zu betrachten und ist daher für die Baulanddeignung ein Geologisches Gutachten beizubringen.

1.4 Ad § 3 (3): Sanierungsgebiete

1.4.1 Altlasten/ Erdrutschgebiete

Alle im Zuge der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes mit der Nr. 4.00 als Bauland festgelegten, überwiegend bebauten Grundflächen, für welche eine Verdachtsfläche für Alt-ablagerungen und Altstandorte ersichtlich gemacht wurde, werden als Sanierungsgebiete „Beschaffenheit bzw. Tragfähigkeit des Untergrundes“ gemäß § 29 (4) StROG 2010 festgelegt.

Eine genauere Abschätzung und Beurteilung der im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Altablagerung und Altstandorte (ALTL/ALV – Evidenz ABT15), die gemäß § 11 (2) Z.2 Altlastensanierungsgesetz 1989 im Verdachtsflächenkataster des Landes Steiermark geführt werden, sind im Zuge nachfolgender Individualverfahren (Bauverfahren) im jeweiligen Anlassfall verbindlich vorzunehmen.

Innerhalb der gem. Plandarstellung sonstigen von Erdrutschen gefährdeten Bereichen, ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren der Nachweis der Standsicherheit zu erbringen.

1.4.2 Hochwasserabflussgebiete

Bei künftigen Bauführungen innerhalb der HQ₃₀-Hochwasserabflussbereiche ist die zuständige Dienststelle (Baubezirksleitung) beizuziehen, da sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der 30-jährlichen Hochwasserabflussgebiete gemäß § 38 WRG 1959 idgF wasserrechtlich bewilligungspflichtig sind. Darüber hinaus ist in Siedlungsgebieten zwischen HQ₃₀ und HQ₁₀₀ im Zuge von künftigen Bauführungen das wasserwirtschaftliche Planungsorgan der zuständigen Baubezirksleitung zur Beratung der Baubehörde 1. Instanz verbindlich beizuziehen.

Gemäß § 3 Abs 1 des Programms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005 (SAPRO Hochwasser) sind zur Minimierung des Risikos bei Hochwasserereignissen im Sinne der Raumordnungsgrundsätze gemäß § 3 Abs 1 und der dabei zu berücksichtigenden Ziele nach § 3 Abs 2 Z.2 des StROG die räumlichen Voraussetzungen für den Wasserrückhalt im Einzugsgebiet und im Abflussbereich eines Hochwassers zu erhalten und zu verbessern. Zusammenhängende Freiräume sind zu erhalten, um das Gefährdungs- und Schadenspotenzial bei Hochwasserereignissen so gering wie möglich zu halten.

Gemäß § 4 Abs 1 des o. genannten SAPRO sind folgende Bereiche von Baugebieten gemäß § 30 und von solchen Sondernutzungen im Freiland gemäß § 33 Abs 2 StROG 2010 freizuhalten, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen (wie z.B. Auffüllungsgebiete im Freiland):

1. Hochwasserabflussgebiete des HQ₁₀₀ und Rote Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung
2. Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mind. 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus). In diesen Bereichen können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen.
3. Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen.

Folgende Hochwasserstudien liegen in der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld zum Zeitpunkt der Auflage vor:

- ABU III 2010 Kainach – GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 04.07.2018, GZ.: ABT17-3360/2018-726
- Wasserrechtliches Einreichprojekt 2019 – Hochwasserfreistellung am Ligistbach der Ingenos ZT GmbH vom 25.02.2021

1.4.3 Wildbachgefahrenzonen (GZ):

Kompetenzbereich des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung

Die in der zeichnerischen Darstellung zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 räumlich abgegrenzten Roten und Gelben Wildbachgefahrenzonen, Braunen und Violetten Hinweisbereiche und die Blauen Vorbehaltsbereiche werden entsprechend dem geltenden Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld einschließlich der damit verbundenen Rechtsfolgen gemäß § 26 (7) StROG 2010 idgF ersichtlich gemacht.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG) gemäß § 29 Abs 4 StROG 2010 gilt für sämtliche bebaute Baulandflächen, die innerhalb einer **Gelben Wildbachgefahrenzone oder eines Braunen Hinweisbereiches** gemäß § 7 der Verordnung des Bundesministers für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus vom 29. März 2021 über die Gefahrenzonenpläne (BGBl. Nr. 132/2021) liegen. Bei Bauführungen im Nahbereich von Wildbächen iSd § 99 Abs 1 des Bundesgesetzes vom 3. Juli 1975, mit dem das Forstwesen geregelt wird, BGBl. Nr. 440/1975 idF BGBl. Nr. I 55/2007 (in der Folge „ForstG 1975“) bzw. innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzonen oder eines Braunen Hinweisbereiches ist die zuständige Dienststelle verbindlich beizuziehen.

Der Bundesgesetzgeber hat den Gefahrenzonenplan als „qualifiziertes Gutachten mit Indizienwirkung ohne Verordnungscharakter oder sonstige normative Außenwirkungen“ gestaltet (VwGH 30.10.1980, 3424/78). Als Grundlage für Raumplanung, Bauwesen und Katastrophenschutz ist der Gefahrenzonenplan als unverbindliche Informationsbereitstellung des Bundes „nach Maßgaben der gebotenen Möglichkeiten“ (§ 1 (2) WLV-GZPV) zu sehen. Die Darstellung im Flächenwidmungsplan hat nur unverbindlichen Informationscharakter (VwGH 86/06/0047, VwGH 98/05/0147). Die Genauigkeit der Gefahrenzonenpläne hängt von der Aktualität, der Planungsgenauigkeit und der Informationsverarbeitung ab.¹

¹ DI Dr. Florian Rudolf-Miklau, BMLFUW, in: RdU Heft 2014/109, S. 184

Rote Wildbachgefahrenzonen entsprechen gemäß ForstG 1975 iVm mit der Verordnung über die Gefahrenzonenpläne (BGBl. Nr. 436/1976) einem Bauverbot für die Errichtung (Neu-, Zu- und Umbauten) von Objekten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen; bei allen anderen baulichen Errichtungen ist ein Gutachten der Wildbach- und Lawinenverbauung verbindlich einzuholen bzw. ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Gelbe Wildbachgefahrenzonen entsprechen gemäß ForstG 1975 iVm mit der Verordnung über die Gefahrenzonenpläne (BGBl. Nr. 436/1976) einem Baubeschränkungsbereich, der wegen seinen unterschiedlichen Gefährdungen durch Wildbäche und deren Folgen (von der Beschädigungsgefahr für Gebäude und Lebensgefahr auf den Verkehrswegen bis zur bloßen Belästigung z.B. durch Überflutungen geringen Ausmaßes) zur Bebauung nicht oder minder geeignet ist, in welchem aber andererseits in einzelnen Bereichen ein Schutz von Objekten wie auch Grundstücken sinnvoll möglich ist. Für Bauvorhaben innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone ist immer ein Gutachten der WLV einzuholen.

Braune Hinweisbereiche entsprechen jenen Bereichen, hinsichtlich derer anlässlich von Erhebungen festgestellt wurde, dass sie vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren wie nicht im Zusammenhang mit Wildbächen stehenden Überflutungen ausgesetzt sind. Im Falle einer Bebauung dieser Flächen ist ein Gutachten des jeweiligen Fachgebietes oder anderer zuständiger Stellen einzuholen.

Violette Hinweisbereiche sind Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt.

Blaue Vorbehaltsbereiche sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen der Dienststellen benötigt werden und entsprechen einem Bauverbot für die Errichtung (Neu-, Zu- und Umbauten) von Objekten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen.

Gemäß Gefahrenzonenplan sind somit folgende Punkte bei der Durchführung baurechtlicher oder raumplanerischer Verfahren zu beachten (im Sinne einer Ersichtlichmachung der Inhalte des Gefahrenzonenplanes):

- Beiziehung eines Sachverständigen der Wildbach- und Lawinenverbauung, welcher die nach den örtlichen Gegebenheiten notwendigen Bauauflagen vorschreibt (öffnungsfreies Herausheben der Objekte je nach örtlicher Geländelage über das umliegende Gelände, hochgezogene Kellerschächte, Eingänge erhöht und an ungefährdeten Gebäude-seiten flache Geländeanschlüttungen, keine abflussbehindernden Einfriedungen, Ausführung von verdeckten Steinberollungen um die Fundamente bei Annäherung an Rote Gefahrenzone, keine Überbauung von verrohrten Gerinnen u.a.). Im Interesse des Bauwerbers wird die Herstellung des Einvernehmens mit der Wildbachverbauung bereits vor der Bauplanerstellung empfohlen.

- Objekte und Anlagen mit der Möglichkeit von Menschenansammlungen in Gefahrenzeiten dürfen keinesfalls (wenn sie nicht kurzfristig räum- und sperrbar sind) in jenem Bereich der „Gelben Wildbachgefahrenzone“ liegen, wo Menschenleben außerhalb von Gebäuden gefährdet sind; dazu gehören u.a. Schulen, Camping- und Sportplätze. Die Erteilung einer Baubewilligung für o.g. Objekte und Anlagen ist daher in diesen Bereichen nicht zulässig. Im jeweiligen Anlassfall ist eine Stellungnahme der WLV einzuholen.

Die Anwendung der GZP-Informationen auf konkrete Planungen und Bauvorhaben bedarf schon deshalb einer einzelfallbezogenen Bewertung, da alle für die Liegenschaft relevanten (auch nicht im Gefahrenzonenplan ausgewiesenen) Naturgefahren, die impliziten GFZ-Informationen sowie der Auswirkungen (Risiken) für das konkrete Planungs- und Bauvorhaben durch einen Sachverständigen ausgewogen beurteilt werden müssen. Allein die Lage eines Grundstückes in der Roten Gefahrenzone ist nicht ausreichend, um eine Bewilligung zu versagen (VwGH, 27.03.1995, 91/10/0090).²

Für Baulandausweisungen ist der Leitfaden „Parameter für Ausweisungen (ÖEK u. FWP) in Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung“ (veröffentlicht am 03.10.2013 vom Amt der. Stmk. Landesregierung, Abteilung 13, GZ: ABT13-50.1/2013-610) heranzuziehen. Die Bebauung ist in Bereiche (Teilflächen der Gelben Wildbachgefahrenzone) zu lenken, welche im Allgemeinen weniger gefährdet sind (Schutz von Leben und Gut der Bauwerber sowie Einsparung vermeidbarer Aufwendungen der Öffentlichen Hand im Zusammenhang mit künftigen Schutzbauten). Aufschüttungen und neue Abflussgassen bzw. Flächenverluste in der Gelben Wildbachgefahrenzone dürfen zu keiner Verschärfung der Hochwassergefährdung für Dritte (Unterlieger) führen.

Im Rahmen von Raumplanungsverfahren sind der Gefährdungsgrad der neu auszuweisen Flächen und die Auswirkungen der Ausweisung auf die Abflussverhältnisse von der zuständigen Wildbach- und Lawinenverbauung zu beurteilen. Dabei ist jedenfalls konkret darzulegen, ob und durch welche Maßnahmen wesentliche Teile der zu bebauenden Flächen gefahrenfreigestellt werden können. Aus diesem Grunde wurde im Sinne der durchzuführenden Vorfragenabklärung sowie der geltenden Raumordnungsgrundsätze eine Besprechung mit dem Vertreter des zuständigen Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark West für bestehende unbebaute Baugebiete bzw. für neu festgelegte Baugebiete innerhalb von Gelben Wildbachgefahrenzonen am 12.01.2022 abgehalten und die Ergebnisse bzw. die am 01.09.2021 (Stand 19.08.2021) schriftliche eingelangte Stellungnahme in den Auflageentwurf des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 eingearbeitet.

² DI Dr. Florian Rudolf-Miklau, BMLFUW, in: RdU Heft 2014/109, S. 185f

Freihaltezone (Uferstreifen) entlang natürlich fließender Gewässer/ Niederschlagswasser

Der Anfall und die Ableitung von Niederschlagswässern haben in Siedlungsgebieten in den letzten Jahren verstärkt zu Problemen geführt. Diese Probleme entstanden durch eine unzureichende Beachtung des Abflusses von Hangwässern, der technischen Rahmenbedingungen von Kanalisationsanlagen sowie von Grundstücksentwässerungs- und Versickerungsmöglichkeiten.

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hinten zu halten, wird die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bzw. der Boden- und Grundwasserverhältnisse (Grundwasserstand und Sickerfähigkeit des Bodens) als notwendig erachtet. Die örtliche Abgrenzung hat nach hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Kriterien zu erfolgen. Generell ist jedoch erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-/Filterbecken) Oberflächenwasser einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens und unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden. Belastete Meteorwässer müssen – sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist – vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik bzw. den Qualitätszielverordnungen entsprechend gereinigt werden.

Informationen über diese Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 – August 2017 erstellt durch die Abteilung 14, Abteilung 13 und Abteilung 15 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung entnommen werden³.

Hinsichtlich hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 bzw. nunmehr anzuwendenden ÖWAV Regelblatt 45 verwiesen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erstellung eines gesamthaften wasserwirtschaftlichen Entwicklungsplanes gemäß ÖWAV-Leitfaden „Kommunaler Wasserentwicklungsplan“ die Möglichkeit besteht, sich mit der Problematik der Regenwasserbewirtschaftung zu beschäftigen. So besteht unter anderem die Möglichkeit im kommunalen Wasserentwicklungsplan Bereiche auszuweisen, für die z.B. in Flächenwidmungsplan- und Bauverfahren die Regenwasserableitung besonders zu beachten ist. Im Rahmen eines kommunalen Wasserentwicklungsplanes können die Gemeinden ihre Wasserwirtschaft (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Hochwasserschutz und Niederschlagswasserproblematik) ganzheitlich analysieren, um sich mittel – bis langfristige Entwicklungsziele zu setzen. Mit einem kommunalen Wasserentwicklungsplan verfügen sie über eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage für zukünftige Vorhaben. Für weitere Informationen kann mit der Abteilung 14 Kontakt aufgenommen werden.

³

(<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11630238/6392227/> und http://www.umwelt.steiermark.at/cms/dokumente/11082125602965/0088e6a2/Leitfaden_Oberfl%C3%A3chenentw%C3%A4sserung2.pdf)

Nach § 26 Abs. 2 des Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetzes (LStVG) haben die Anrainer die durch die ordnungsgemäße Erhaltung der Straße verursachten Einwirkungen von der Straße zu dulden. Dazu gehört unter anderem auch die Wasserableitung. Die Straßenverwaltung hat jedoch nach § 27 Abs. 3 Stmk. LStVG dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten die dadurch entstandenen Schäden zu ersetzen.

Die Ableitung von Dachwässern auf die Straße oder in die Straßengräben bedarf der Zustimmung der Straßenverwaltung (§ 26 Abs. 2 Stmk. LStVG).

Diese Bestimmungen gelten für alle Arten von öffentlichen Straßen, die im Stmk. LStVG erfasst sind, also neben Landesstraßen auch für Eisenbahnzufahrtsstraßen, Konkurrenzstraßen und Gemeindestraßen.

1.4.4 Abwasserplan der Gemeinde:

Laut Steiermärkischem Kanalgesetz 1988 in der Fassung LGBl. 87/2013 haben Gemeinden auf Grundlage der Novelle 1998 einen Abwasserplan zu erlassen. Dieser Gemeindeabwasserplan ist gemäß § 2a Abs. 3 des Kanalgesetzes an den jeweiligen Entwicklungsstand der örtlichen Raumplanung anzupassen.

Bezüglich der Abstimmung des Flächenwidmungsplanes – insbesondere bei beabsichtigten Neuausweisungen von Bauland, von Auffüllungsgebieten und Sondernutzungen im Freiland im Nahbereich von Gewässern – mit den Erfordernissen der Wasserwirtschaft (Freihalten der Hochwasserabflussgebiete, Hochwasserschutz, Vermeidung von abflussverschärfenden Maßnahmen) sind vorzeitig die zuständigen Dienststellen einzubeziehen.

1.4.5 Lärmsanierungsgebiete:

Gemäß § 29 Abs 2 Z.2 StROG 2010 dürfen nur jene Flächen als vollwertiges Bauland festgelegt werden, die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm) unterliegen, wobei die relevanten Normen und Richtlinien heranzuziehen sind.

Durch die ÖNORM S 5021 „Schalltechnische Grundlagen für die Örtliche und Überörtliche Raumplanung und -ordnung“, Ausgabe 04.04.2010 sind die Planungsrichtwerte für Immissionen für den Ruheanspruch von Standplätzen und Flächen festgelegt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen gemäß ÖNORM S 5021 wird dabei der Beurteilungspegel L_r herangezogen.

Straßenlärm:

Entlang der weiteren Landesstraßen im Gemeindegebiet liegen keine spezifischen lärmtechnischen Untersuchungen vor und erfolgten daher Berechnungen zur freien Schallausbreitung, die im Differenzplan zum Flächenwidmungsplan plangrafisch dargestellt werden. Aufgrund des Fehlens konkreter lärmtechnischer Untersuchungen erfolgt keine plangrafisch exakte Sanierungsgebietsfestlegung im Nahbereich der Landesstraßen. Im Differenzplan zum Flächenwidmungsplan erfolgt eine planliche Darstellung von Lärmisophonen entlang der Landesstraßen gemäß den Strategischen Lärmkarten 2017 (60 dB bzw. 55 dB – Tag/Abend/Nacht und 50 dB bzw. 45 dB – Nacht) und in Form einer freien Schallausbreitung (55 dB – Tag und 45 dB – Nacht) auf Basis der zul. Geschwindigkeiten und des Verkehrsaufkommens der Landesstraßen gemäß Verkehrsserver des Landes Steiermark.

Im jeweiligen Anlassfall (Bauverfahren) ist zu prüfen, ob die festgelegten Planungsrichtwerte auf dem zu bebauenden Grundstück eingehalten werden. Bei Vorliegen einer Überschreitung dieser sind bei Neu-, Zu- und Umbauten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durch die Baubehörde vorzuschreiben.

Bahnlärm: Für die GKB-Bahnstrecke können mangels aktueller Daten keine Lärmsanierungsgebiete zusätzlich abgegrenzt werden und entfällt daher die Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan. Im jeweiligen Anlassfall ist daher zu prüfen, ob bei Neu-, Zu- und Umbauten im Nahbereich der bestehenden Betriebsstandorte die festgelegten Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021, abgestellt auf die beabsichtigte Nutzung im Sinne des § 30 (1) StROG 2010 idgF, auf dem zu bebauenden Grundstück eingehalten werden. Bei Vorliegen einer Überschreitung dieser sind bei Neu-, Zu- und Umbauten entsprechende aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Baubehörde vorzuschreiben und ist im Rahmen der Erteilung der Benützungsbewilligung die Lärmfreistellung nachzuweisen.

Sonstige Lärmquellen: Aufgrund des Fehlens konkreter lärmtechnischer Untersuchungen erfolgt keine planlich abgegrenzte Sanierungsgebietsfestlegung im Nahbereich der Betriebsstandorte. Im jeweiligen Anlassfall ist zu prüfen, ob bei Neu-, Zu- und Umbauten im Nahbereich der bestehenden Betriebsstandorte die festgelegten Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 auf dem zu bebauenden Grundstück eingehalten werden. Bei Vorliegen einer Überschreitung dieser sind bei Neu-, Zu- und Umbauten entsprechende aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Baubehörde vorzuschreiben und sind diese im Rahmen der Erteilung der Benützungsbewilligung nachzuweisen.

1.5 Ad § 4: Zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete

Für verschiedene übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebietes können gem. § 26 (2) StROG 2010 idgF verschiedene Nutzungen und Baugebiete, soweit es zweckmäßig ist, auch verschiedene zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete für ein und dieselbe Fläche näher festgelegt werden.

Diesbezüglich werden im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 per Wortlautfestlegung alle Straßenverbindungen über öffentliche Gewässer (Brücken) als überlagernde Nutzung gem. Rechtskonsens festgelegt.

Ferner werden einigen Bereichen zeitlich aufeinander folgende Nutzungen für jeweils ein und dieselbe Fläche (sh. Wortlaut) mit Angabe der geltenden Nutzungen sowie die jeweilig angestrebten Nachfolgenutzungen einschließlich erforderlicher Eintrittsbedingungen festgelegt.

Hiezu zählen:

Festlegungen von Bauland als Nachfolgenutzung zu rechtlich bestehenden Waldflächen. Dies bedeutet, dass vor einer Nutzung im Sinne eines Baugebietes eine Rodungsbewilligung (oder eine Nichtwaldfeststellung) zu erwirken ist. Der forstrechtliche positive Bescheid gilt als Nachweis und ist der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld zu übermitteln und zu prüfen. Eine gesonderte Beschlussfassung durch den Gemeinderat ist für den Eintritt der Nachfolgenutzung nicht erforderlich.

In einigen Flächen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 kann daher nach Vorliegen einer Rodungsbewilligung bzw. Durchführung eines Feststellungsverfahrens nach dem Forstrecht die bisherige Ausweisung als Freiland – Wald in z.B. Bauland - Allgemeines Wohngebiet (WA) automatisch abgeändert werden.

1.6 Ad § 6: Sondernutzungen im Freiland

Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 werden gemäß § 33 (3) StROG 2010 Sondernutzungen im Freiland ausgewiesen. Im Wortlaut werden die Kurzbezeichnungen gemäß geltender Planzeichenverordnung 2016, die zulässigen Nutzungen und die betroffenen Grundstücks(teil-)flächen festgelegt.

1.6.1 Auffüllungsgebiete im Freiland

Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 wird ein rechtskräftig bestehendes Auffüllungsgebiet unverändert übernommen, da die Festlegungen den Kriterien des StROG 2010 idGF. entspricht bzw. 3 bestehende Auffüllungsgebiete überprüft und an die aktuelle Rechtslage hin angepasst. 1 Auffüllungsgebiet (afg) im Freiland wird gemäß § 33 (3) Z.2 StROG 2010 idGF neu ausgewiesen. Zu dem rechtmäßig errichteten Bestand wird auf die vorliegenden Bauakte der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld verwiesen. Nachfolgend werden die Auffüllungsgebiete beschrieben:

Eidexberg“ Gebietsbeschreibung:

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich westlich des Hauptortes Krottendorf und nördlich des Amreichweges (Gemeindestraße, öffentliches Gut, Grdst. Nr. 1682/1, KG 63335 Krottendorf). Die bestehende kleingliedrige Siedlungsstruktur wird durch bestehende Wohnobjekte mit zugehörigen Nebengebäuden, vorwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß mit grauem und rotem Satteldach, geprägt. Der gegenständliche Siedlungsbereich wird im Norden, Süden und Westen von Waldflächen umschlossen und weist eine teilweise steile Hanglage auf.

Der relevante Gebäudebestand umfasst 3 Wohnobjekte mit zugehörigem Nebengebäude und einem Wirtschaftsgebäude.

Da die bestehenden Wohngebäude in offener Bauweise errichtet wurden, wird diese als zulässige Bebauungsweise festgelegt. Die o.a. Wohngebäude weisen eine Geschoßigkeit mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss bzw. zwei oberirdischen Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Aufbauend auf den Bestandsobjekten im gegenständlichen Siedlungsbereich wird die Gesamthöhe nach örtlicher Erhebung seitens der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld mit max. 10,5 m festgelegt. Die prägende Dachform der bestehenden Wohngebäude stellt das Satteldach dar. Basierend auf der bestehenden Siedlungsstruktur wird als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° festgelegt. Die Dach- und Fassadengestaltung wird entsprechend den bestehenden Gebäuden in den Verordnungswortlaut aufgenommen, um ein nach außen hin einheitliches sowie auf die örtlichen Gegebenheiten hin abgestimmtes Erscheinungsbild der Bebauungsstruktur zu gewährleisten.



Das gegenständliche Auffüllungsgebiet liegt zur Gänze außerhalb der ersichtlich gemachten Wildbachgefahrenzonen sowie des Meliorationsgebietes mit ausgebauter Rutschhangsanierung (ME-RU).

„Oberer Gasselberg“ Gebietsbeschreibung:

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Norden des Gemeindegebietes der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld in der Katastralgemeinde Gasselberg und westlich der Gemeindegrenze zur Stadtgemeinde Voitsberg.

Der relevante Gebäudebestand umfasst 4 Wohnobjekte mit zugehörigen Nebengebäuden, wobei 1 Einfamilienwohnhaus im Rahmen der Auffüllungsgebietsfestlegung errichtet wurde.

Die bestehende Wohnsiedlungsstruktur westlich der Gemeindestraße weist eine zeilenartige Bebauungsstruktur auf und stellt somit eine visuelle Einheit dar. Der südlich angrenzende Bestand stellt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Freiland dar und erfolgt für diesen keine Berücksichtigung im Verfahren.

Da die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Auffüllungsgebietes in offener Bebauungsweise errichtet wurden, wird diese als zulässige Bebauungsweise festgelegt. Die Wohngebäude weisen eine Geschoßigkeit mit einem Erdgeschoß, ersten Obergeschoß bzw. Kellergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß auf. Aufbauend auf den Bauakten der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld zu den bestehenden Wohngebäuden wird die Gesamthöhe der Gebäude mit max. 10,0 m festgelegt. Die prägende Dachform der bestehenden Wohngebäude stellt das Satteldach dar, wobei im untergeordneten Ausmaß auch Seitengiebel vorhanden sind. Das Südlich des Auffüllungsgebietes liegende Wohngebäude weist ein Krüppelwalmdach auf.



„Reinprechtweg“ Gebietsbeschreibung:

Das gegenständliche Untersuchungsgebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebietes, östlich des Reinprechtweges in leichter Hanglage. Westlich wird der ggst. Bereich durch Waldflächen begrenzt. Der südlich angrenzende Bestand stellt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Freiland dar und erfolgt für diesen keine Berücksichtigung im Verfahren.

Der relevante Gebäudebestand umfasst 4 Wohnobjekte mit zugehörigen Nebengebäuden.

Da die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Auffüllungsgebietes in offener Bebauungsweise errichtet wurden, wird diese als zulässige Bebauungsweise festgelegt. Die Wohngebäude weisen eine Geschoßigkeit mit einem Erdgeschoß, ersten Obergeschoß bzw. Kellergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß auf. Aufbauend auf den Bauakten der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld zu den bestehenden Wohngebäuden wird die Gesamthöhe der Gebäude mit max. 9,0 m festgelegt. Die prägende Dachform der bestehenden Wohngebäude stellt das Satteldach dar. Die Dachneigung wird mit 30° - 45° festgelegt.



„Schneidergrabenweg“ Gebietsbeschreibung:

Das gegenständliche Untersuchungsgebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebietes, nördlich des Schneidergrabenweges in Hanglage. Der nordwestlich angrenzende Bestand stellt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Freiland dar und erfolgt für diesen keine Berücksichtigung im Verfahren.

Der relevante Gebäudebestand umfasst 4 Wohnobjekte mit zugehörigen Nebengebäuden.

Da die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Auffüllungsgebietes in offener Bebauungsweise errichtet wurden, wird diese als zulässige Bebauungsweise festgelegt. Die Wohngebäude weisen eine Geschoßigkeit mit einem Erdgeschoß, ersten Obergeschoß bzw. Kellergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß auf. Aufbauend auf den Bauakten der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld zu den bestehenden Wohngebäuden wird die Gesamthöhe der Gebäude mit max. 8,0 m festgelegt. Die prägende Dachform der bestehenden Wohngebäude stellt das Satteldach dar. Die Dachneigung wird mit 25° - 45° festgelegt.



„Strachlweg“ Gebietsbeschreibung:

Das gegenständliche Untersuchungsgebiet befindet sich östlich des Hauptortes Krottendorf, entlang des Strachlweges. Im Norden grenzen bestehende Waldflächen an den Gebäudebestand an.

Der relevante Gebäudebestand umfasst 3 Wohnobjekte mit zugehörigen Nebengebäuden und Kellerstöckl.

Die vorherrschende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine offene Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern. Die Satteldächer weisen eine einheitliche Dachneigung auf und ist für die unbebauten Lücken (Auffüllungsfläche) ausschließlich das Satteldach zulässig. Die Wohngebäude sind eingeschösig mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. zweigeschoßig jeweils mit zugehörigem Kellergeschoß.

Die im Norden angrenzende Waldfläche bildet eine eindeutige naturräumliche Grenze und befindet sich in einem Abstand einer Bauplatzbreite zu den Bestandsgebäuden. Somit ist eine Erweiterung nach außen zulässig und wird diese im Zuge der Auffüllungsgebietsfestlegung berücksichtigt.

1.7 Ad § 7: Bebauungsplanzonierung

Gemäß den Bestimmungen des § 40 (1) StROG 2010 idgF hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Die Gemeinde kann Teile des Baulandes, für die Bebauungspläne nicht erforderlich sind, mit Beschluss festlegen (Zonierung). Die Gründe für eine derartige Festlegung sind der Aufsichtsbehörde mitzuteilen. Der Bebauungsplanzonierungsplan stellt in graphischer Art und Weise jene Bereiche dar, für die Bebauungspläne gemäß den o.a. Bestimmungen zu erstellen sind.

Weiters sind im Bebauungsplanzonierungsplan alle geltenden Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien (Planzeichen „r“) plangrafisch lagerichtig dargestellt und im Wortlaut aufgelistet, um einen Gesamtüberblick über die rechtswirksamen Planungsinstrumente innerhalb der Gemeinde bieten zu können.

Ebenso dargestellt werden jene Flächen, für die Bebauungspläne im öffentlichen Interesse der Gemeinde noch zu erlassen sind.

Weiters befindet sich im Gemeindegebiet eine rechtswirksame Bebauungsrichtlinie.

Anpassungsbedarf

Mit dem Attribut „a“ wird im Bebauungsplanzonierungsplan festgehalten, dass ein Anpassungsbedarf für den jeweils geltenden Bebauungsplan bzw. der geltenden Bebauungsrichtlinie (über einen Bebauungsplan) vorliegt. Die jeweilige Begründung zur erforderlichen Anpassung von Bebauungsplänen bzw. Neuerstellung von Bebauungsplänen anstelle geltender Bebauungsrichtlinien ist im Wortlaut näher beschrieben.

1.8 Ad § 8: Ersichtlichmachungen

Die im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 (Planwerk) darzustellenden Ersichtlichmachungen werden im Wortlaut näher angeführt und finden sich u.a. auch in der Legende zum Planwerk. Nachfolgend werden jene Themenbereiche angeführt, für die ergänzende Erläuterungen erforderlich sind.

1.8.1 Nahelage zu Landes-/Gemeindestraßen

Bei Nahelage zu Landes-/ Gemeindestraßen ist für bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen innerhalb einer Entfernung von 15,0 m (Landesstraße) bzw. 5,0 m (Gemeindestraßen) zur äußeren Begrenzung des Straßenkörpers eine Ausnahmegewilligung gem. § 24 (1) Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 idgF bei der zuständigen Straßenverwaltung einzuholen.

Zu- und Abfahrten an bestehende Landesstraßen dürfen nur mit Zustimmung der Landesstraßenverwaltung errichtet werden. Dazu ist zur Benützung des Straßengrundes ein Gestattungsvertrag mit der zuständigen Landesstraßenverwaltung (Baubezirksleitung Obersteiermark Ost) gem. § 24 (1) Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 idgF abzuschließen. Bei Gemeindestraßen ist die erforderliche Zustimmung bei der Gemeindestraßenverwaltung einzuholen.

Grundsätzlich sind vor allem im Bereich der B70 Zufahrten zu bündeln und ist deren Anzahl zu verringern. Die bestehenden Zufahrten sind zu nutzen und allenfalls bedarfsorientiert anzupassen.

1.8.2 Naturräumliche Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet LS 02

Im Westen des Gemeindegebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet lfd. Nr. LS 02 – „Pack-, Reinisch-, Rosenkogel“ und ist dieses Gebiet somit gem. Stmk. Naturschutzgesetz unter Schutz gestellt. In Landschaftsschutzgebieten bedürfen außerhalb geschlossener Ortschaften und des Bereiches von eiszeitlich entstandenen Seen und Weihern sowie natürlich fließenden Gewässern einer Bewilligung:

1. Bodenentnahmen (Steinbrüche, Lehm-, Sand-, Schotter- und Torfgewinnungsanlagen, Abbau von Lagerstätten u. dgl.) oder die Ausweitung bestehender Gewinnungsstätten;
2. die Errichtung von nicht im Bauland liegenden Bauten und Anlagen, ausgenommen Anseinrichtungen, Fütterungen sowie Bauten und Anlagen, die für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung unerlässlich sind;
3. Erdbewegungen, die nicht im Zusammenhang mit der Errichtung von Bauten und Anlagen stehen, sofern sie Beeinträchtigungen im Sinn des § 3 Abs. 1 Stmk. NSchG zur Folge haben;
4. die dauerhafte Beseitigung von Flurgehölzen oder Hecken abseits von Hausgärten.

Im Rahmen nachfolgender Verfahren ist daher die Prüfung der o.g. Festlegungen erforderlich.

Alpenkonvention

Die Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention. Das „Übereinkommen zum Schutz der Alpen“ (Alpenkonvention) ist ein völkerrechtlicher Vertrag zum Schutz der Alpen. Es wurde in Österreich im Jahr 1995 ratifiziert, dessen Durchführungsprotokolle traten im Jahr 2002 in Kraft. 77 % der Steirischen Landesfläche liegt im Geltungsbereich der Alpenkonvention. Deren Durchführungsprotokolle enthalten zahlreiche Zielsetzungen, die u.a. auch für die örtliche Raumplanung relevant sind. Dennoch gibt es im Zusammenhang mit der praktischen Anwendung der Alpenkonvention und ihrer Protokolle noch ein großes Verbesserungspotential. Unsicherheiten entstehen oft schon bei der Selektion der für eine Fragestellung relevanten Ziele der Alpenkonvention und ihrer Durchführungsprotokolle (die Protokolle beinhalten insgesamt mehr als 350 Zielbestimmungen) und mit dem Umgang von unterschiedlich konkreten Zielvorgaben.

Zu den Zielen kann für die Raumplanung und der nachhaltigen Entwicklung des Alpenraumes gemäß Art. 1 des Protokolls „Raumplanung (BGBl. III Nr. 232/2002 idF BGBl. III Nr. 114/2005) und den weiteren Protokollen der Alpenkonvention kein Widerspruch abgeleitet werden

1.8.3 Wald

Auf Basis der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM, Zuordnung der Nutzung Wald) werden die aktuellen Waldflächen für das gesamte Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 ersichtlich gemacht.

Die Darstellung der Waldgebiete im Sinne des Abschnitts II § 7 lit. a) Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 1975/440 idGF (forstliche Raumplanung) geht auf die im Entwicklungsplan dargestellten Orthofotos zurück.

Bestehen Zweifel, ob eine Grundfläche Wald ist, so hat die Behörde von Amtswegen oder auf Antrag eines Berechtigten gemäß § 19 (1) leg. cit. ein Feststellungsverfahren gemäß § 5 Forstgesetz 1975 idGF durchzuführen. Hierbei ist § 19 (4) leg. cit. (Parteistellung) sinngemäß anzuwenden (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den nachfolgenden Nutzungen).

1.8.4 Altablagerungen/ Verdachtsflächen

Aufgrund des mit Schreiben der ABT15 vom 26.09.2018, GZ: ABT15-155510/2017-24 übermittelten Auszuges auf der Verdachtsflächendatenbank des Landes werden die darin enthaltenen Grundstücke ersichtlich gemacht.

Gemeinde/GemNr.	interne Nr.	VDF-Nr.	Katastralgem.	Parzellen	Status
Krottendorf-Gaisfeld 61611	16/7		Gaisfeld	395 396	AxE

Die Darstellung erfolgt im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 gem. gelt. Planzeichenverordnung 2016:

Kurzbeschreibung	Bezeichnung	
	Verdachtsflächendatenbank Steiermark	Planzeichenverordnung 2016*
Altlast (Altstandort)	SxA	AL
Altlast (Altablagerung)	AxA	
(Altlasten-) Verdachtsfläche - Altstandort	SxK	ALV
(Altlasten-) Verdachtsfläche - Altablagerung	AxK	
Altstandort Evidenz (Verdachtsflächendatenbank Stmk)	SxE	ATL
Altablagerung Evidenz (Verdachtsflächendatenbank Stmk)	AxE	
Altablagerung/Altstandort mit erfolgter Gefährdungsabschätzung	AxR<2 SxR<2 AxR2-4 SxR2-4	
Altstandort registriert	SxReg	

* Planzeichenverordnung 2016 LGBl. Nr.80/2016

Eine genauere Abschätzung und Beurteilung der im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 ersichtlich gemachten Altablagerungen (ATL) die gem. § 11 (2) Z.2 Altlastensanierungsge-
setz⁴ im Verdachtsflächenkataster des Landes Steiermark geführt werden, ist im Zuge
nachfolgender Individualverfahren (Bauverfahren) im jeweiligen Anlassfall verbindlich vor-
zunehmen.

Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist daher im jeweiligen Anlassfall im
Bereich oder im Nahbereich dieser Flächen die zuständige Behörde vorab zu konsultieren
und ist im Anlassfall der Nachweis der gesundheitlichen Unbedenklichkeit durch ein ein-
schlägiges Fachgutachten bzw. der Nachweis der Standsicherheit des Untergrundes durch
ein bodenmechanisches Gutachten zu erbringen.

Gemäß Begriffsdefinition nach § 2 (11) Altlastensanierungsgesetz, BGBl. Nr. 299/1989 idF
BGBl. I Nr. 52/2009 sind potenzielle Verdachtsflächen mögliche Flächen, welche in der
internen Evidenz der ABT15 des Amtes der Stmk. Landesregierung bzw. im LUIS (Landes-
umwelt-Informationssystem) in Form von unbewerteten Rohdaten evident sind und i.S. die-
ses Bundesgesetzes abgrenzbare Bereiche von Altablagerungen und Altstandorten darstel-
len, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit
des Menschen oder die Umwelt ausgehen können.

Gesetzliche Grundlage: Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) BGBl. Nr. 299/1989, idgF
BGBl. I Nr.40/2008

- *§ 2 (1) Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese konta-
minierten Böden und Grundwasserkörper, von denen - nach den Ergebnissen einer
Gefährdungsabschätzung - erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen
oder die Umwelt ausgehen. Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft ver-
ursacht werden, unterliegen nicht dem Geltungsbereich des Gesetzes.*

⁴ Bundesgesetz vom 7. Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung (Altlastensanierungsgesetz), BGBl. Nr. 299/1989 idF BGBl. I Nr. 103/2013

- § 2 (2) Altablagerungen sind Ablagerungen von Abfällen, die befugt oder unbefugt durchgeführt wurden.
- § 2 (3) Altstandorte sind Standorte von Anlagen, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.
- § 2 (11) Verdachtsflächen im Sinne dieses Bundesgesetzes sind abgrenzbare Bereiche von Altablagerungen und Altstandorten, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen können.

1.8.5 Denkmalschutz/Bodenfundstätten

Laut Bekanntgabe des Bundesdenkmalamtes, Landeskonservatorat für Steiermark stehen die angeführten Objekte im Gemeindegebiet unter Denkmalschutz sowie bestehen nachfolgend angeführte Bodendenkmale bzw. archäologische Fundstellen. Diese werden im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Die angeführten Bodendenkmale bzw. archäologischen Fundstellen sowie die unter Denkmalschutz stehenden Objekte gem. Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz, Stand: 01.07.2021 werden im Flächenwidmungsplan gesondert ersichtlich gemacht.

1.8.6 Uferstreifen entlang von Gewässern gem. § 5 Wortlaut

Gemäß § 2 (1) a) WRG 1959 idGF gelten als öffentliche Gewässer die im Anhang A zum WRG 1959 idGF namentlich aufgezählten Ströme, Flüsse, Bäche und Seen mit allen ihren Armen, Seitenkanälen und Verzweigungen und die gemäß § 2 (1) b) und c) leg cit angeführten Gewässer.

Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 werden die Gewässer entsprechend den aktualisierten digitalen Datengrundlagen und gemäß aktueller Digitaler Katastralmappe (DKM) ersichtlich gemacht und benannt.

Gemäß § 3 (1) des nach wie vor geltenden (in Überarbeitung befindlichen) Programmes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005 sind zur Minimierung des Risikos bei Hochwasserereignissen die räumlichen Voraussetzungen für den Wasserrückhalt im Einzugsgebiet und im Abflussbereich eines Hochwassers zu erhalten und zu verbessern. Zusammenhängende Freiräume sind zu erhalten, um das Gefährdungs- und Schadenspotenzial bei Hochwasserereignissen so gering wie möglich zu halten. So ist der vorausschauenden Freihaltung der Hochwasserretentions- und Abflussräume (sowie der Gefahrenzonen von Wildbächen) Priorität vor der nachträglichen Sanierung einzuräumen.

Als Maßnahme wird im SAPRO Hochwasser angeführt, dass nachfolgende Bereiche von Baugebieten (vollwertiges Bauland und Aufschließungsgebiete) und von solchen Sondernutzungen im Freiland freizuhalten sind, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, ebenso von Neubauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe:

- Hochwasserabflussgebiete des HQ₁₀₀.
- Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mind. 10 m, jeweils gemessen von der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus).
- Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen.
- Rote Gefahrenzonen und Blaue Vorbehaltsbereiche der Wildbach- und Lawinenverbauung auf Grundlage des Forstgesetzes 1975 idgF.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 (2) des SAPRO Hochwasser (z.B. bei Baulückenschließung) sind im Bedarfsfalle auf ihre Anwendbarkeit hin zu prüfen.

Gemäß § 5 (5) des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 gelten Uferstreifen an natürlich fließenden Gewässern von mind. 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus) als Grünzonen. In diesen Bereichen können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen. Die Festlegung von Bauland und Sondernutzungen im Freiland für Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche und Bodenentnahmeflächen sind unzulässig. Die Erweiterung rechtmäßig bestehender Rohstoffgewinnung ist zulässig.

Weiters sind gemäß § 5 (1) des REPRO die wasserwirtschaftlichen Vorrangzonen von Baulandfestlegungen freizuhalten. Als wasserwirtschaftliche Vorrangzonen gelten alle Flächen innerhalb von HQ₁₀₀-Bereichen. Somit sind die unbebauten HQ₁₀₀-Bereiche gemäß REPRO und gemäß SAPRO Hochwasser von künftiger Bebauung freizuhalten.

Genaue Vermessungen der Böschungsoberkanten und -verläufe liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor. Im Anlassfall hat hier eine Überarbeitung der getroffenen Festlegung auf Basis einer vermessungstechnischen Naturbestandsaufnahme der Böschung zu erfolgen.

Nicht ständig wasserführende Gewässer, die nicht auf einem eigenen Grundstück liegen und deren Lage ohne Vermessung bzw. Naturbestandsaufnahme nicht verifiziert werden kann, werden im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00, sofern möglich, als Gerinne symbolisch dargestellt (blau strichlierte Linien).

1.9 Ad § 9: Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Jede Gemeinde hat gemäß § 34 StROG 2010 Maßnahmen oder Festlegungen nach den Bestimmungen der § 35 (privatwirtschaftliche Maßnahmen), § 36 (Bebauungsfrist) oder § 37 (Vorbehaltsflächen) im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele entsprechend dem zu erwartenden Bauland-Bedarf zu treffen. § 34 StROG 2010 stellt eine Verpflichtung zur Bodenpolitik im Zuge der Revision dar und gibt den Gemeinden die rechtliche Möglichkeit zum Handeln.

Die Baulandmobilisierungsmaßnahmen betreffen alle unbebauten Baugebiete. Eine Grundfläche ist gemäß § 2 (1) Z. 33 StROG 2010 als unbebaut anzusehen, wenn diese nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlage (wie Carport, Schwimmbecken u. dgl.) bebaut ist. Industrie- und Gewerbegrundstücke, welche unbebaut, aber industriell oder gewerblich genutzt sind (z.B. Holzlagerplatz, Parkplatz für Gasthöfe und Handelsbetriebe u. dgl.) und im räumlich-funktionellen Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, unterliegen nicht der Baulandmobilisierung, da eine widnungsgemäße Nutzung vorliegt (vgl. Erlass des Amtes der Stmk. Landesregierung, GZ: FA13B – 10.00 5 – 05/27 vom 08.02.2005).

Privatwirtschaftliche Maßnahmen (BV): Für neu als Bauland festgelegte Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen unter 3.000 m² können im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 gemäß den Bestimmungen des § 35 StROG privatwirtschaftliche Maßnahmen getroffen werden. Im Sinne eines sparsamen Bodenverbrauches gemäß § 3 (1) Z.1. StROG 2010 idGF. hat sich die Gemeinde entschlossen für alle Baulandarrondierungen/-erweiterungen im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 privatwirtschaftliche Maßnahmen abzuschließen, um damit das ausgewiesene Bauland zu mobilisieren.

Da für Flächen unter 3.000 m² eine Bebauungsfrist keine rechtliche Deckung findet, wurde stattdessen die Verpflichtung zur privatwirtschaftlichen Maßnahme in den Flächenwidmungsplan- Wortlaut für alle neu festgelegten Baulandbereiche aufgenommen.

Die im Rahmen von zwischenzeitlich durchgeführten Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren abgeschlossenen und noch geltenden privatwirtschaftlichen Maßnahmen gemäß § 35 StROG 2010 werden in den Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 als Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik übernommen.

Im Rahmen des FWP 3.00 war die Festlegung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen gesetzlich noch nicht festgelegt. Die in den zwischenzeitlichen Änderungsverfahren festgelegten privatwirtschaftlichen Maßnahmen wurden im Zuge der Revision des FWP 4.00 überprüft. Die ggst. Flächen wurden entweder konsumiert bzw. läuft die Frist noch. Bei einigen Baulandverträgen (grau hinterlegt), welche vor 2010 festgelegt wurden, wurden keine Sanktionen festgelegt und sind diese bereits abgelaufen und/oder tw. bebaut.

Grdst. Nr.	Flächenwidmung Flächenausmaß	Frist zur Rohbau- feststellung	Sanktion
KG Krottendorf			
603/4	WR 0,2-0,4 715 m ²	5 Jahre ab Rechtskraft FWP-Änderung 3.10, Vertrag vom 18.07.2014	Investitionsabgabe (erst ab Vollwertigkeit) / BV läuft noch
271/3	WR 0,2-0,3 794 m ²	10 Jahre ab Rechtskraft FWP-Änderung 3.19, Vertrag vom 01.08.2017	Investitionsabgabe/ BV läuft noch

498 tw.	LF [WA (K4)] 0,2-0,4 2.956 m ²	10 Jahre ab Eintritt der Nachfolgenut- zung	Investitionsabgabe
603/6	WR 0,2-0,4 1.401 m ²	5 Jahre ab Rechts- kraft FWP-Änderung 3.10, Vertrag vom 18.07.2014	Investitionsabgabe (erst ab Vollwertigkeit) / BV läuft noch
600/2	WR 0,2-0,4 980 m ²	5 Jahre ab Rechts- kraft FWP-Änderung 3.10, Vertrag vom 18.07.2014	Investitionsabgabe (erst ab Vollwertigkeit) / BV läuft noch
546/1 (Teilfl.)	WR (K2) 0,2-0,4 tw. 1.885 m ²	10 Jahre ab Rechts- kraft Bebauungsplan	Investitionsabgabe
256/6	WR (K8) 0,2-0,3 1.507 m ²	10 Jahre ab Rechts- kraft FWP 4.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
301 (Teilfl.), 302 (Teilfl.)	DO 0,2-0,3 882 m ²	10 Jahre ab Rechts- kraft FWP 4.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
KG Gaisfeld			
131/2	WR (Gai20) 0,2-0,3 1.162 m ²	10 Jahre ab Rechts- kraft FWP 4.00	Investitionsabgabe
139/6, 139/7	WA 0,2-0,3 1.200 m ²	Frist 4 Jahre FWP-Änderung 3.02a, Vertrag vom 28.11.2005	Keine – Bauvorhaben wurde eingereicht
482/11	WR 0,2-0,3 990 m ²	10 Jahre ab Rechts- kraft FWP-Änderung 3.03, Vertrag vom 15.01.2007	Vertragsstrafe, sonst keine Sanktion
427/1	WR (Gai12) 0,2-0,3 2.200 m ²	5 Jahre ab Rechts- kraft FWP-Änderung 3.06a, Vertrag vom 28.03.2013	Investitionsabgabe (erst ab Vollwertigkeit) / BV läuft noch
448, 473/2	WR (Gai7) 0,2-0,3 2.140 m ²	5 Jahre ab Rechts- kraft FWP-Änderung 3.11, Vertrag vom 18.07.2014	Investitionsabgabe (erst ab Vollwertigkeit) / BV läuft noch
286/1, 287, 300, 283 (Teilfl.)	WR (Gai13) 0,2-0,3 2.779 m ²	5 Jahre ab Rechts- kraft FWP-Änderung 3.23, Vertrag vom 17.12.2020	Investitionsabgabe / BV läuft noch
117/1 (Teilfl.), 116 (Teilfl.)	WA 0,2-0,3 1.119 m ²	10 Jahre ab Rechts- kraft FWP 4.00	Investitionsabgabe
463/6	WR 0,2-0,3 1.200 m ²	10 Jahre ab Rechts- kraft FWP 4.00	Investitionsabgabe
14/1, 14/2, 14/4 (Teilfl.)	DO 0,2-0,4 1.743 m ²	10 Jahre ab Rechts- kraft FWP 4.00	Investitionsabgabe
693/2 (Teilfl.)	[WR(Gai11)] 0,2-0,3 1.446 m ²	10 Jahre ab Rechts- kraft FWP 4.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland

690 (Teilfl.)	[WR(Gai10)] 0,2-0,3 780 m ²	10 Jahre ab Rechtskraft FWP 4.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
280	DO (Gai14) 0,2-0,4 2.582 m ²	10 Jahre ab Rechtskraft FWP 4.00	Investitionsabgabe
44/1	DO 0,2-0,4 997 m ²	10 Jahre ab Rechtskraft FWP 4.00	Investitionsabgabe
43/2 (Teilfl.), .26 (Teilfl.), 43/1 (Teilfl.)	DO (Gai1) 0,2-0,4 2.377 m ²	10 Jahre ab Rechtskraft FWP 4.00	Investitionsabgabe
KG Gasselberg			
153/7, 153/8	DO 0,2-0,4 1.339 m ²	3 Jahre ab Rechtskraft FWP-Änderung 3.04, Vertrag vom 20.06.2007	Vertragsstrafe, sonst keine Sanktion
364/8	WR 0,2-0,3 1.006 m ²	10 Jahre ab Rechtskraft FWP-Änderung 3.13, Vertrag vom 27.10.2015	Investitionsabgabe/ BV läuft noch
364/4	WR (Gas1) 0,2-0,3 0,2-0,3 1.615 m ²	10 Jahre ab Rechtskraft FWP 4.00	Investitionsabgabe
216/5 (Teilfl.), 216/1 (Teilfl.), 217/1 (Teilfl.)	DO (Gas2) 0,2-0,4 2.676 m ²	10 Jahre ab Rechtskraft FWP 4.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland

Bebauungsfrist (BF): Für nicht bebaute zusammenhängende Grundstücksflächen (Baulandflächen) ab 3.000 m² und größer derselben Grundeigentümer:innen erfolgt die Festlegung der Bebauungsfrist gemäß § 36 StROG 2010 idgF.

Für jene Baulandgebiete, welche Bauland gem. § 29 (2) StROG 2010 idgF bzw. Aufschließungsgebiete nach § 29 (3) StROG 2010 idgF darstellen und ausschließlich die Grundstückseigentümerinnen für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich sind, wird der Beginn des Fristenlaufes mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes festgelegt. Bei allen übrigen Bauland-Aufschließungsgebieten nach § 29 (3) leg. cit. erfolgt der Fristbeginn nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Erklärung zu vollwertigem Bauland (Aufhebung des Aufschließungsgebietes).

Als Sanktion wird bei fruchtlosem Fristablauf die Investitionsabgabe von € 1,-/ m² pro Jahr festgelegt. Diesbezüglich gelten die Bestimmungen des § 36 (2) bis (5) StROG 2010 idgF. Im Rahmen des FWP 3.00 war die Festlegung von Bebauungsfristen gesetzlich noch nicht festgelegt. Daher fand diesbezüglich keine Überprüfung statt.

Vorbehaltsflächen: Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 werden für die Grdst. Nr. 698/1 und 695/2, KG 63335 Krottendorf, die Vorbehaltsfläche für Förderbarer Wohnbau und für das Grdst. Nr. 698/1, KG 63335 Krottendorf, die Vorbehaltsfläche für Kindergarten unverändert aus der Flächenwidmungsplan-Änderung, VF Ifde. Nr. 3.26 übernommen und festgelegt.

1.10 Ad § 10: Tierhaltungsbetriebe

Im Nahbereich von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung kann es insbesondere bei Nahelagen von Wohngebieten zu allfälligen Konflikten aufgrund von Geruchsbelästigungen kommen.

Die „Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Ställen“ von Oktober 2000⁵ bietet für alle Anwendungsfälle ein objektiv nachvollziehbares Kriterium zur quantitativen und qualitativen Abschätzung des zu erwartenden Ausmaßes der Immissionen. Die Abschätzung der Immissionen der zu beurteilenden Objekte erfolgt anhand der Tierart und Nutzungsrichtung, der Tierzahl und der landtechnischen Ausstattung. Für die Bewertung der sich daraus ergebenden Immissionen sind die Ausbreitungsbedingungen durch eine meteorologische Beurteilung und die, in der Raumordnung festgelegten Flächenwidmungen in eine Abstandsregelung eingebunden. Dies ist in einer umwelt-hygienischen Bewertung mit besonderer Berücksichtigung des Geruches zusammengefasst. Diese Einflussfaktoren sind Bestandteile des empirisch verifizierten Modells (worst-case Szenario), das auf die Übereinstimmung mit vorhandenen Situationen überprüft wurde.

Damit wird die Festlegung von Mindestabständen zwischen Nutztierhaltungsbetrieben und Wohngebieten ermöglicht, wodurch ein weitgehender Schutz vor Immissionen aus der Nutztierhaltung zu erwarten ist.

Im Zuge der Revision zum Flächenwidmungsplan wurden die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe seitens der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld bzw. durch den Raumplaner überprüft. Auf Basis der im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes erhobenen Tierzahlen (Erhebung durch die Gemeinde und Übermittlung an den Raumplaner in Abstimmung mit der Gemeinde) wurde jeweils der Geruchsschwellenabstand sowie der Belästigungsbereich (worst-case) für alle Tierhaltungsbetriebe vom Raumplaner ermittelt.

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl über $G = 20$ und werden diese im Flächenwidmungsplan gemäß geltendem ROG und geltender PZVO mit Geruchskreis und Belästigungsbereich dargestellt.

Entsprechend den Bestimmungen des § 27 (2) StROG 2010 werden sämtliche Tierhaltungsbetriebe $G < 20$ im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 mit dem Symbol lt. gelt. Planzeichenverordnung lagerichtig ausgewiesen. Die Darstellung der Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche erfolgt im Differenzplan im Anhang des Erläuterungsberichtes zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00.

Baulandbereiche, welche innerhalb von Belästigungsbereichen landwirtschaftlicher Betriebe (auch unter $G 20$) als WR, WA oder KG ausgewiesen wurden, weisen nach den Bestimmungen unter § 29 (2) StROG 2010 die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht

⁵ Seit Jänner 2017 liegt die endgültige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Ställen vor. Nach Rücksprache mit der ABT13 ist bis zur Anpassung des gelt. StROG 2010 die VRL weiterhin anzuwenden.

auf. Dies gilt jedoch nur für den Belästigungsbereich und nicht für den Wahrnehmungsbereich. Die geforderte Darstellung der Geruchskreise erfolgt im Differenzplan und ist ein entsprechender Hinweis im Wortlaut diesbezüglich verankert.

Der Geruchsschwellenabstand bzw. der davon abgeleitete Belästigungsbereich stellt in erster Linie mögliche Konfliktzonen dar. Diese beiden Bereiche sollen sowohl die Baubehörde als auch die Gemeinde im Rahmen der Raumordnung dabei unterstützen, entsprechende Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen frühzeitig zu erkennen und die gesetzlich vorgesehenen Maßnahmen zu ergreifen.

Der Geruchsschwellenabstand dient der Information, ab welchem Bereich mit der Wahrnehmbarkeit von Gerüchen zu rechnen ist. Für die Baubehörde dient dieser Abstand als Ausschlusskriterium für Neu- und Zubauten im Freiland in Auffüllungsgebieten.

Der Belästigungsbereich dient ebenfalls in erster Linie der Information der Bevölkerung und der Baubehörde über mögliche Konfliktzonen unterschiedlicher Nutzungen. Innerhalb dieser Bereiche hat die Baubehörde bei Verfahren im Zusammenhang mit Wohnnutzungen außerhalb von betriebszugehörigen Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes zu prüfen, ob ein tatsächlicher Belästigungsbereich vorliegt (Einzelfalluntersuchung – Abgehen von der worst-case-Betrachtung – [sh. nachfolgender Textteil). Liegt dieser nicht vor, so kann auch keine unzumutbare Belästigung vorliegen, liegt ein solcher vor, ist ein medizinisches Gutachten einzuholen, ob eine unzumutbare Belästigung vorliegt.

Bei Vorliegen einer unzumutbaren Belästigung hat die Baubehörde entsprechende Schritte gem. § 29 (6) Stmk. BauG 1995 zu prüfen.

Für Bauverfahren wird eine Handlungsanleitung der ABT 13 im Sinne einer Einzelfallbeurteilung nachfolgend näher dargestellt:

Handlungsanleitung für Gemeinden im Rahmen der Einzelfallbeurteilung von Emissionen aus Nutztierhaltung in Stallungen:

Bei der Erhebung der Grundlagen für die Berechnung der Geruchszahl und darauf basierend des Geruchsschwellenabstandes im Rahmen einer Flächenwidmungsplan-Änderung oder –Revision ist von jenem Tierbestand auszugehen, der baurechtlich bewilligt ist (Grundlage ist das Projekt, das baubehördlich bewilligt wurde). Liegt für Stallgebäude keine Baubewilligung vor, ist grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 40 Stmk. Baugesetz die Feststellung der Rechtmäßigkeit erforderlich. Auf Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens ist in der Folge die Ermittlung der Geruchszahlen und des Geruchsschwellenabstandes vorzunehmen. Desgleichen ist bei Beständen, bei denen weder eine Baubewilligung noch eine Feststellung der Rechtmäßigkeit vorliegt, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, auf deren Grundlage wiederum die Geruchsschwellenabstände zu ermitteln sind.

Da jedoch nachträgliche Baubewilligungsverfahren oder Feststellungsverfahren sowohl in inhaltlicher als auch in zeitlicher Hinsicht sehr aufwendig sind und es dadurch zu einer unverhältnismäßigen Verzögerung der Raumplanungsverfahren kommen würde, kann auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes nachfolgende Vorgangsweise zur Anwendung kommen:

Unter Beiziehung von Sachverständigen ist die maximal mögliche Anzahl der Tiere abhängig von der Stallgröße und aktuellen tierschutzrechtlichen Vorschriften zu ermitteln und der weiteren Berechnung zugrunde zu legen. Aus dieser Vorgangsweise ergibt sich eine „worst case“ Annahme hinsichtlich der maximal möglichen Tieranzahl, der meteorologischen Gegebenheiten und Voraussetzungen sowie der Lüftungstechnik.

Um präzisere Ergebnisse über die Geruchsimmissionssituation zu erhalten, sind bei der Berechnung der Geruchsschwellenabstände im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung folgende Daten bzw. Unterlagen zu berücksichtigen:

1. Erhebung des bewilligten bzw. als bewilligt anzusehenden Stallbestandes

A) Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungs- oder Feststellungsverfahrens:

Diesbezüglich sind einem Bauansuchen bzw. einem Antrag auf Feststellung der Rechtmäßigkeit als Unterlagen jedenfalls ein Einreichplan samt Baubeschreibung und Angaben über den Verwendungszweck (Art, Anzahl und Haltungsform der Tiere, Art der Fütterung, Lüftungs- und Entmistungstechnik) anzuschließen. In einem amtswegig eingeleiteten Feststellungsverfahren ist der Landwirt zu beauftragen, diese Projektunterlagen binnen einer entsprechenden Frist vorzulegen.

B) Nähere Angaben zur Lüftungstechnik bei genehmigten Stallgebäuden:

Wenn kein(e) Lüftungsplan/-beschreibung im genehmigten Projekt vorhanden ist, ist die technische Anlage seitens eines Bausachverständigen nachvollziehbar zu beschreiben. Folgende Angaben sind erforderlich:

die Höhe der Abluftaustrittsöffnung gegenüber dem Umgebungsniveau des Stallgebäudes, die Lüftungstechnischen Parameter für den Sommer- und Winterbetrieb wie Luftraten, Austrittsgeschwindigkeit an der Abluftkaminoberkante in Meter/sec, Lage der Kaminoberkante in Bezug zum First - Über- bzw. Unterfirstlüftung (Angabe in Meter).

2. Meteorologie

A) Repräsentatives Windgutachten

Für den konkreten Standort ist ein repräsentatives Windgutachten von einem meteorologischen Wetterdienst auf Basis langjähriger Datenanalysen zu erstellen (z.B. ZAMG - Zentralanstalt f. Meteorologie und Geodynamik, Regionalstelle Stmk u.a.). Dazu sind die Angaben zu den Häufigkeiten der Windrichtungen in Prozent der Jahresstunden (8- oder 16-teilige Windrose) notwendig bzw. sind ggf. Daten einer örtlichen Windmessung zu berücksichtigen.

B) Bewertung der Geländeklimatologie unter Berücksichtigung der konkreten Lage des Stallobjektes:

Die Bewertung der Geländeklimatologie ist von seiner Orographie abhängig. Eine genaue Einschätzung dieser ist anhand der Tabelle 5 (Seite 28) der vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen durchzuführen.

Die auf Grund dieser genaueren Grundlagenerhebung errechneten Geruchsschwellenabstände bzw. Belästigungsbereiche sind im Anlassfall bei Betrieben G größer gleich 20 im

Flächenwidmungsplan auszuweisen. Bei Betrieben G kleiner gleich 20 sind die Berechnungen zumindest dem Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan beizufügen bzw. ggf. in einem Differenzplan darzustellen.

Innerhalb von Belästigungsbereichen von Betrieben mit einer Geruchszahl $G > 20$ ist im Sinne des § 27 Abs. 5 Z.1 StROG 2010 in Bauverfahren für Wohnnutzungen zu prüfen, ob eine unzumutbare Belästigung vorliegt. Dazu ist seitens eines medizinischen Sachverständigen abzuklären, ob die Geruchsimmissionen medizinisch relevant sind.

Werden die Interessen gem. § 95 Stmk BauG 1995 durch eine aufrechte baubehördliche Bewilligung im Rahmen der Landwirtschaft nicht mehr ausreichend geschützt, hat die Behörde gem. § 29 Abs.6 Stmk BauG 1995 – insbesondere auf Antrag eines Nachbarn – in begründeten Fällen andere oder zusätzliche Auflagen nach dem Stand der Technik vorzuschreiben.

1.11 Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf

Trotz eines zunehmenden Anteils sog. „mobilisierter Flächen“ stehen bei weitem nicht alle Flächen, die der Flächenwidmungsplan als Wohnbauland (Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet; vgl. § 2 Abs 1 Z.11 StROG 2010) festlegt, zur Befriedigung des für die Geltungsdauer des Flächenwidmungsplanes ermittelten Wohnbaulandbedarfes zur Verfügung. Ungeachtet der Ursachen für diese nicht mobilen Flächenreserven (z.B. alte Planungsansätze, die zum Teil in die 70er und 80er Jahre zurückgehen, Fehlentwicklungen, divergierende Vorstellungen der Grundeigentümer, Verwertungsinteressen etc.) muss ein methodischer Ansatz dieser Tatsache Rechnung tragen.

1.11.1 Grundstücksverfügbarkeiten:

Untersuchungen zeigen, dass oft nur ein geringer Anteil der gewidmeten Bauflächenreserven verfügbar sind, bzw. (kurzfristig) verfügbar gemacht werden können. Vielfältige, zum Teil übergeordnete Randbedingungen sind dafür verantwortlich, dass dieser Wert breit streut. Einfluss haben z.B. die Lage (peripher oder zentral), die damit zusammenhängenden Renditechancen, makroökonomische Randbedingungen (Konjunktur), Investoren- und Eigentümerverhalten, steuerrechtliches Umfeld, externe Maßnahmen im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur etc. Selbst räumlich noch so differenzierte Bewertungsschlüssel können die Situation nicht exakt abbilden und Entwicklungen – der Planungshorizont eines Flächenwidmungsplanes wird inkl. Überarbeitungsdauer mit 12 Jahren angesetzt - nicht vorhersehen. Auch im Sinne der Ziele „einfach“ und „nachvollziehbar“ kann daher für alle Gemeinden (Ausnahmen siehe weiter unten) bei der Flächenbilanzierung ein erhöhter Faktor argumentiert und gutgeheißen werden.

1.11.2 Zum Mobilitätsfaktor/Flächenbilanz

Aufgrund der bisherigen Entwicklungen/Demographie kann jedenfalls mit einem Zuwachs der Bevölkerung gerechnet werden. Es wird angenommen, dass die festgelegten Potenziale und der festgelegte Bevölkerungszielwert unter der damit verbundenen Schaffung einer

neuen, abwechslungsreichen und viel bietenden Großgemeinde mit gut ausgestattetem Zentrum und dennoch zahlreichen Freilandbereichen erreicht werden kann.

Die erforderlichen Baulandbereiche wurden festgelegt und begründen sich diese dadurch. Die Zunahme der Baulandbereiche wird durch maßvolle Arrondierungen in Hauptsiedlungsgebieten mit zentralen Lagen erreicht.

Hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzung von großen Baulandflächen wird auf die Bestimmungen des Wortlautes zum FWP Nr. 4.00 und die festgelegten Bebauungsfristen verwiesen.

Weiters wurden für alle neu als Bauland festgelegten unbebauten Grundstücksflächen zur Vermeidung eines Widerspruches zum § 3 (1) Z.3 StROG 2010 privatwirtschaftliche Maßnahmen getroffen.

Anhand der im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.00 der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld geführten Bevölkerungsprognose wird für das Jahr 2037 ein Einwohnerstand von 2.580 Personen bei sinkender Haushaltsgröße angenommen und gilt es, ausreichend Wohnbauland bereit zu stellen.

Die im Entwurf zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 ausgewiesenen unbebauten Wohnbaulandflächen liegen unter dem für den 12-jährigen Berechnungszeitraum (Planungsperiode 10 Jahre + durchschnittliche 2-jährige Bearbeitungsdauer des Flächenwidmungsplanes Nr. 3.00) rechnerisch ermittelten 3fachen Bedarf (sh. Flächenbilanz im Anhang). Somit bleibt ein (geringer) Handlungsspielraum für zwischenzeitliche Änderungsverfahren.

2 Änderungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 3.00 zum neuen Flächenwidmungsplan Nr. 4.00

2.1 Allgemeines

- Geltendes Stmk. Raumordnungsgesetz 2010:

Auf Basis der Bestimmungen des geltenden Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl. Nr. 15/2022 erfolgt eine Anpassung des gesamten Planwerkes und Wortlautes an die geltende Rechtslage (Baugebiete, Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik, etc.).

- Festlegungen gemäß Stmk. Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016:

Sämtliche Darstellungen im gesamten Gemeindegebiet werden im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 an die geltende Stmk. Planzeichenverordnung 2016 angepasst.

- Tierhaltungsbetriebe:

Die bestehenden Tierhaltungsbetriebe werden gemäß § 27 StROG 2010 idGF im Planwerk (FWP) als Punktsymbol ($G < 20$) oder mit Geruchsschwellen- und Belästigungsbereich ($G > 20$) ersichtlich gemacht. Im Differenzplan finden sich alle anhand der Mitteilung der Gemeinde errechneten Kreisdarstellungen mit einer Kurzbezeichnung. Eine Liste der Geruchszahlen samt Abstandsberechnungen findet sich im Anhang zum Erläuterungsbericht. Zu den vorgesehenen Kategorie-Änderungen, z.B. von Bauland - Allgemeinem Wohngebiet in Bauland Dorfgebiet ist festzuhalten, dass gemäß den Bestimmungen des geltenden StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, der Geruchsschwellenabstand folgende Rechtswirkung entfaltet: Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wird, Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes. Gemäß § 27 (5) Z.3 lit. a) StROG 2010 ist ferner die Ausdehnung des Belästigungsbereiches eines Betriebes mit einer Größe der Geruchszahl $G = \text{mind. } 20$ nur dann zulässig, wenn keine unzumutbare Belästigung bei Grundflächen mit Gebäuden für Wohnnutzungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden und die Ausdehnung des Geruchsschwellenabstandes keine Baugebiete gemäß Z.2, das sind Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, Erholungsgebiete, Ferienwohngebiete und Kurgebiete betrifft oder sich durch die Sanierung von bestehenden Stallgebäuden durch Einbau zusätzlicher Maßnahmen zur Luftreinhaltung oder durch Änderung des Tierbestandes die Geruchszahl G nicht erhöht (lit. b)). Es ist daher auch bei Festlegung eines Dorfgebietes die Wohnnutzung hinsichtlich der vorhandenen Emissionen und einer etwaigen Erweiterung von Emissionen durch das StROG 2010 geschützt. Die dem Bauland - Allgemeinen Wohngebiet zuzuschreibende weitgehende „Immissionsfreiheit“ ist im gegenständlichen Nahbereich von Tierhaltungsbetrieben mit einer Geruchszahl $G > 20$ innerhalb des Geruchsschwellenabstand und vor allem innerhalb des Belästigungsbereiches nicht gegeben. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist es daher unbedingt erforderlich, das Bauland – Allgemeines Wohngebiet innerhalb der Belästigungsbereiche und Geruchsschwellenabstände in Dorfgebiet abzuändern. Dies auch zum Schutze der anrainenden Bevölkerung und gleichzeitig zum Schutz der bestehenden Tierhaltungsbetriebe. Abschließend wird festgehalten, dass die allenfalls bestehenden Wohngebiete innerhalb eines Geruchsschwellenabstandes und eines Belästigungsbereiches die

erforderlichen Immissionsbestimmungen für das Bauland - Allgemeine Wohngebiet nicht einhalten können. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes Luft würde demzufolge keine Besserung der Bestandssituation erbringen und nicht zur rechtlichen Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungen beitragen.

Hierzu wird ergänzend festgehalten, dass allein aus der Tatsache, dass ein beabsichtigtes Wohnbauvorhaben im Belästigungsbereich eines Tierhaltungsbetriebes zu liegen kommt, noch kein absolutes Bauverbot für die Wohnnutzung ableitbar ist. Eine allfällige gesundheitliche Relevanz ist durch einen medizinischen Sachverständigen im Rahmen eines Gutachtens zu beurteilen. Ein Bauverbot für Wohnnutzungen wird daher nur dann gerechtfertigt sein, wenn vom medizinischen Sachverständigen eine Unzumutbarkeit der auftretenden Immissionsbelastung festgestellt wird (ungeachtet ob Dorfgebiet oder Allgemeines Wohngebiet).

- Bebauungsfristen

Für nicht bebaute zusammenhängende Grundflächen (Baulandflächen) ab 3.000 m² und größer derselben Grundeigentümer/-Innen erfolgt die Festlegung einer Bebauungsfrist von 10 Jahren gemäß § 36 StROG 2010 idgF.

- Rückführung von vollwertigen Baugebieten in Aufschließungsgebiete (türkis umrandete Bereiche im Differenzplan):

Aufgrund nachweislich gegebener Hinderungsgründe werden bisher bestehende, vollwertige Baugebiete teilweise in Aufschließungsgebiete rückgeführt. Die Hinderungsgründe sind z.B. jeweils eine fehlende rechtlich gesicherte Zufahrt, der Nachweis der Lärmfreistellung (Nachweis der Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen), die Lage innerhalb von Hochwasserabflussgebieten (Nachweis der Umsetzung der Hochwasser Schutzmaßnahmen) sowie der Nachweis der Oberflächen-/ Hangwasserentsorgung aufgrund der mangelnden Sickerfähigkeit des Untergrundes. Die betroffenen Gebiete werden im Differenzplan mit einer türkis gefärbten Umrandung dargestellt und in der Differenzliste zusätzlich beschrieben und erläutert.

- Änderung der Baugebiete (schräg strichlierte Darstellung im Differenzplan):

Alle Baugebiete, die auf Basis der Bestandssituation oder geänderter siedlungspolitischer Interessen geändert werden, werden im Differenzplan schräg strichliert (Farbe abhängig vom jeweiligen neuen Baugebiet) dargestellt und in der Differenzliste näher beschrieben und begründet.

- Vollwertiges Bauland (blau umrandete Bereiche im Differenzplan):

Zwischenzeitlich bebaute Baugebiete, welche in den wiederverlautbarten Flächenwidmungsplänen als Aufschließungsgebiet festgelegt waren, werden bei nachweislich erfüllter Umsetzung der Aufschließungserfordernisse im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 als vollwertiges Bauland festgelegt und im Differenzplan mit einer blauen Umrandung dargestellt und in der Differenzliste aufgrund der o.g. Begründung zusätzlich erläutert.

- Anpassung der Verkehrsflächen:
Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Verkehrsflächen eingehend geprüft und bei Erfordernis in den Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 aktualisiert eingearbeitet. Die neu festgelegten Verkehrsflächen (Nachführung des öffentlichen Gutes, bestehende Parkplätze/Garagen, im öffentlichen Interesse liegende Straßen und Wege, ...) werden im Differenzplan mit einer gelben Farbe dargestellt. Rücknahmen von (privaten) Verkehrsflächen (bestehende Hauszufahrten, ...) und Anpassung des umgebenden Baulandes werden in der jeweiligen Farbe der Baugebietskategorie im Differenzplan dargestellt. Die Anpassungen der Verkehrsflächen werden mit der gegebenen Bestandssituation, der aktuellen DKM und dem öffentlichen Interesse begründet und in der Differenzliste aufgrund der o.g. Begründung zusätzlich erläutert.
- Anpassung der Gewässer/Gerinne:
Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Gewässer und Gerinne (offen oder verrohrt) auf Basis der aktuellen DKM in den Flächenwidmungsplan eingearbeitet. Die damit neu ersichtlich gemachten Gewässer werden im Differenzplan nicht dargestellt.
- Kleinräumigkeiten/Bestandsanpassungen:
Kleinräumige Ergänzungen/Bestandsanpassungen werden aufgrund von aktuellen bzw. geänderten digitalen Plangrundlagen (DKM, Anpassungen an die Grundstücksgrenzen oder Nutzungsgrenzen), digitale Geländemodelle, ...), von Planunschärfen (unterschiedliche Zeit-horizonte der Erstellung) oder einer Richtigstellung der Festlegungen im Plan aufgrund der tatsächlich bestehenden Nutzung vor Ort begründet.
- Gefahrenzonenplan:
Der aktuelle Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung wird für das gesamte Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 plangrafisch ersichtlich gemacht.

Aus diesem Grunde werden die Festlegungen im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 an den aktuellen Gefahrenzonenplan angepasst und nachfolgende Änderungen durchgeführt:

- Festlegung von bebauten Baugebieten innerhalb der Gelben Gefahrenzonen als Sanierungsgebiete Naturgefahren (NG). Bei allen Planungen innerhalb der Gelben Gefahrenzonen ist die WLVB bzw. die Bundeswasserbauverwaltung beizuziehen.
- Festlegung von unbebauten Baugebieten innerhalb der Gelben Gefahrenzonen oder als Aufschließungsgebiete mit dem Aufschließungserfordernis der Gefahrenfreistellung in Abstimmung mit der WLVB bzw. mit der Bundeswasserbauverwaltung.
- Für Bestandsgebäude, welche sich geringfügig innerhalb einer Roten Gefahrenzone befinden, wird Sanierungsgebiet Naturgefahren festgelegt, da gebäudebezogene Schutzmaßnahmen möglich sind. Bei allen Planungen innerhalb der Roten Gefahrenzonen ist die WLVB/Bundeswasserbauverwaltung verpflichtend beizuziehen und ist eine Ausnahmegewilligung durch die WLVB/Bundeswasserbauverwaltung erforderlich.

- Hochwassergefährdungsbereiche:

Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 werden die aktuellen HQ₃₀ und HQ₁₀₀-Anschlaglinien der Abflussuntersuchungen ersichtlich gemacht.

Aus diesem Grunde werden nachfolgende Änderungen im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 durchgeführt:

- Festlegung von bebauten Baugebieten innerhalb der Hochwasserabflussbereiche als Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG).
- Festlegung von unbebauten Baugebieten innerhalb der Hochwasserabflussbereiche als Aufschließungsgebiete mit dem Aufschließungserfordernis der Hochwasserfreistellung in Abstimmung mit der Bundeswasserbauverwaltung.

- Gefährdung durch Hangwasser:

Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 wurde im Anhang zum Erläuterungsbericht die in Ausarbeitung befindlichen Hangwasserkarten (Vorentwurf: Ingenos ZT GmbH, vom 04.03.2022, GZ: 5270 20) beigelegt und die betroffenen bebauten Bereiche bereits als Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG) festgelegt.

- Wald:

Auf Basis der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM, Zuordnung der Nutzung Wald) werden die aktuellen Waldflächen für das gesamte Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 ersichtlich gemacht.

Aus diesem Grunde werden die Festlegungen im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 an den aktuellen Waldplan angepasst:

- Festlegung von bestehendem Bauland, welches nunmehr als Wald ersichtlich gemacht wird, zukünftig als Freiland – Ersichtlichmachung Wald bzw. mit zeitlich aufeinanderfolgender Nutzung als Bauland. Als Eintrittsbedingung wird der Nachweis einer Rodungsbewilligung bzw. einer Nichtwaldfeststellung festgelegt.

- Sondernutzung im Freiland:

Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Sondernutzungen im Freiland geprüft und im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 eingearbeitet. Die im geltenden 3. Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Sondernutzungen im Freiland hatten bisher teilweise mehrere Zuordnungen (z.B. Spiel- und Sportzwecke). Nunmehr werden alle ausgewiesenen Sondernutzungen entsprechend ihrer Abgrenzung geprüft und hinsichtlich der bestehenden bzw. angestrebten Nutzung konkret zugeordnet. Diese werden mit der gegebenen bzw. angestrebten Bestandssituation und dem gegebenen öffentlichen Interesse gemäß ÖEK 4.00 näher begründet.

- Neufestlegung der Bebauungsdichten:

Auf Basis der Raumordnungsgrundsätze des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und soweit erforderlich,

nachhaltig zu verbessern), den Raumordnungszielen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (Entwicklung der Siedlungsstruktur), den Vorgaben des Regionalen Entwicklungsprogrammes (flächensparende Wohnformen) und den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde wurden gemeindeweit im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 die zulässigen Bebauungsdichten systematisch und gebietsweise, unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, gesamtheitlich geprüft und teilweise reduziert (in peripheren Siedlungslagen) festgelegt.

Zur Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters in den genannten Ortsteilen ist im Anlassfall gem. § 43 (4) Stmk. Baugesetz 1995 idgF jedenfalls sicherzustellen, dass bei Ausnutzung der zul. Bebauungsdichte der jeweilige Gebietscharakter gem. Umgebungsraum (z.B. Geschossigkeit, Gebäudevolumina,...) beibehalten wird.

2.2 Änderungen im Detail (Differenzliste)

Nachfolgend werden die im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 gegenüber dem geltenden 3. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld vorgenommenen Änderungen, Anpassungen und Adaptierungen kurz beschrieben, wobei sich die laufenden Nummern (Änderungen im Detail in alphabetischer Reihenfolge gem. KG-Bezeichnung) auf die plangrafische Darstellung im Differenzplan beziehen:

Ifde. Nr. gemäß Diff.-Plan zum FWP Nr. 4.00	Vorgenommene Änderungen, Begründung und planungsfachliche Erläuterungen
KG 63307 Gaisfeld	
Kg1 Oberes Kleingais- feld	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Bereich der Grdst. Nr. 257, 259...) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Innere Erschließung, Nachweis der Gefahrenfreistellung innerhalb der Gelben Gefahrenzone).
Kg2 Oberes Kleingais- feld	Geringfügige Baulandarrondierung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (Teilfl. Grdst. Nr. 254, 256/2) als Anpassung an die aktuelle DKM bzw. geringfügige Baulandarrondierung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (Teilfl. Grdst. Nr. 256/3) als Anpassung an die aktuelle DKM bzw. zur besseren Nutzbarkeit des bereits tw. bebauten Grundstückes.
Kg3 Oberes Kleingais- feld	Festlegung von Bauland – Dorfgebiet (Bereich Grdst. Nr. 118...) auf Grund des bereits vorhandenen Bestandes und kleinflächige Festlegung als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Grdst. Nr. 280) zur aktuellen Bedarfsdeckung im Anschluss an bebautem Bauland innerhalb bestehender Entwicklungsgrenzen in einem Siedlungsbereich mit Entwicklungspriorität 1.
Kg4 Oberes Kleingais- feld	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Reinem Wohngebiet in künftig Dorfgebiet (Grdste. Nr. 305/2, 305/1...) auf Grund der Bestandssituation (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.
Kg5 Oberes Kleingais- feld	Änderung der zeitlichen Nachfolgenutzung ppA [WR] in Bauland – Reines Wohngebiet. Die private Parkanlage wurde aufgelassen. Die Eintrittsbedingungen (Rodung des vorhandenen Gehölzbestandes, Nachweis des Baulandbedarfes) sind zwischenzeitlich erfüllt.
Kg6 Oberes Kleingais- feld	Neufestlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an bebautes Bauland (Aufnahme des bereits bestehenden Gebäudebestandes) in einem Siedlungsbereich mit Entwicklungspriorität 1.
Kg7 Oberes Kleingais- feld	Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle Vermessung und damit verbunden kleinstflächige Arrondierung von Bauland – Dorfgebiet.
Kg8 Oberes Kleingais- feld	Geringfügige Baulandarrondierung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (Grdste. Nr. 341/4, 341/2...) als Anpassung an die aktuelle DKM.

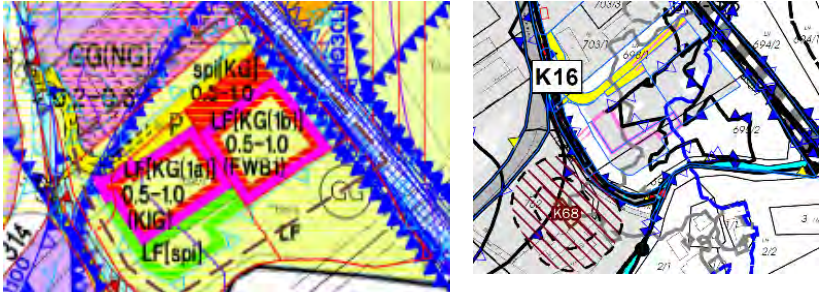
Mkg1 Mittleres Klein- gaisfeld	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Bereich der Grdste. Nr. 320/2, 320/3...) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Innere Erschließung, Parzellierung, Sicherstellung einer rechtlich gesicherten Verkehrserschließung – tw. über Eigengrund gesichert). Geringfügige Arrondierungen von Bauland – Reines Wohngebiet (Hinzunahme bzw. Rücknahme) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM bzw. Aufnahme des Gebäudebestandes ins Bauland.
Mkg2 Mittleres Klein- gaisfeld	Festlegung von zeitlich aufeinander folgenden Nutzungen dzt. Freiland (Wald) – zukünftig Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet auf Grund des aktuellen Bedarfes zur raschen Verwertung (im Bereich der Grdste. 690 und 693/2, jeweils Teilfl.) im direkten Anschluss an bereits bebautem Bauland außerhalb jeglicher Nutzungskonflikte in einem Siedlungsbereich mit Entwicklungspriorität 1.
Mkg3 Mittleres Klein- gaisfeld	Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (Gai8 und Gai9), im Bereich der Grdste. Nr. 432, 430 bzw. 420, 433/2 zur Deckung des aktuellen Bedarfes, bei vorhandenem bereits bebautem Baulandanschluss in einem Siedlungsbereich mit Entwicklungspriorität 1. Festlegung einer Sondernutzung im Freiland – Reitsport auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung in geeigneter Lage.
Mkg4 Mittleres Klein- gaisfeld	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Reinem Wohngebiet in künftig Dorfgebiet (Grdste. Nr. 422/1, 422/8, 447/3...) auf Grund der Bestandssituation (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Geringfügige Arrondierungen von Bauland – Reines Wohngebiet (Grdst. 422/3 und 450) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM.
Mkg5 Mittleres Klein- gaisfeld	Kleinflächige Baulandfestlegung von Bauland – Reines Wohngebiet (Grdst. Nr. 436/5) zur aktuellen Bedarfsdeckung bei gegebenem 3seitigen Baulandanschluss innerhalb der bestehenden festgelegten Entwicklungsgrenzen in einem Siedlungsbereich mit Entwicklungspriorität 1.
Mkg6 Mittleres Klein- gaisfeld	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Bereich der Grdste. Nr. 478/1, 478/20...) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Innere Erschließung, rechtlich gesicherte Zufahrt, Gestaltungs- und Bauungskonzept). Rechtskräftiger Bebauungsplan.
Mkg7 Mittleres Klein- gaisfeld	Geringfügige Arrondierungen von Bauland – Reines Wohngebiet zur besseren Nutzbarkeit des Grundstückes, Anpassung an die aktuelle DKM.

Ukg1 Unteres Kleingaisfeld	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Bereich der Grdste. Nr. 496/16, 496/13, 508/1, 508/3...) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Äußere und Innere Erschließung, Parzellierung, rechtlich gesicherte Zufahrt, Gestaltungs- und Bauungskonzept, Nachweis der natürlichen Voraussetzungen wie Bodenbeschaffenheit...). Rechtskräftiger Bebauungsplan. Rückführung von vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet (Gai16) auf Grund der Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone für Wildbach.
Ukg2 Unteres Kleingaisfeld	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Allgemeines Wohngebiet in künftig Reines Wohngebiet (Grdst. 559/12) als Teilraumabstimmung (Vermeidung von 2 Baulandkategorien auf einem Bauplatz).
Ukg3 Unteres Kleingaisfeld	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Reinem Wohngebiet in künftig Allgemeines Wohngebiet (Grdst. 559/8) als Teilraumabstimmung (Vermeidung von 2 Baulandkategorien auf einem Bauplatz).
Ukg4 Unteres Kleingaisfeld	Rückführung von vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet lfd. Nr. Gai4 auf Grund der Lage innerhalb des Hochwasserabflussbereiches.
Ukg5 Unteres Kleingaisfeld	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Bereich der Grdste. Nr. 564/3, 564/1...) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Äußere und Innere Erschließung, Parzellierung, Gestaltungs- und Bauungskonzept, Nachweis der Lärmfreistellung). Rechtskräftiger Bebauungsplan.
Gai1 Gaisfeld	Geringfügige Arrondierungen von Bauland – Dorfgebiet als Anpassung an die aktuelle DKM.
Gai2 Gaisfeld	Kleinflächige Baulandfestlegung von Bauland – Dorfgebiet (Grdste. Nr. 5/6...) zur aktuellen Bedarfsdeckung für weichende Erben bei gegebenem Baulandanschluss.
Gai3 Gaisfeld	Kleinflächige Baulandfestlegung von Bauland – Dorfgebiet (Grdst. Nr. 5/6...) zur aktuellen Bedarfsdeckung bei gegebenem 3seitigem Baulandanschluss im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt
Gai4 Gaisfeld (KG Krottendorf)	Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (K1) und Festlegung von zeitlich aufeinander folgender Nutzung dzt. Freiland (Wald) – zukünftig Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (K4) auf Grund des aktuellen Bedarfes im direkten Anschluss an bebautem Bauland im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt Gaisfeld.
Gai5 Gaisfeld	Kleinflächige Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet Dorfgebiet (Gai1) und von Bauland – Dorfgebiet im direkten Anschluss an bebautem Bauland zur aktuellen Bedarfsdeckung im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt Gaisfeld.

Gai6 Gaisfeld	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Allgemeines Wohngebiet in künftig Dorfgebiet (Grdst. Nr. 48/2, 46, 53...) auf Grund der Bestandssituation (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Teilraumabstimmung).
Gai7 Gaisfeld	Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle Vermessung.
Gai8 Gaisfeld	Kleinflächige Erweiterung der Sondernutzung im Freiland – Reitsport als Anpassung an den Bestand.
Gai9 Gaisfeld	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Bereich des Grdst. Nr. 73/1) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Hochwasserfreistellung und geordnete Oberflächenentwässerung).
Gai10 Gaisfeld	Rückführung von vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet (Gai3) auf Grund der Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone für Wildbach.
Gai11 Gaisfeld	Rückführung von vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet (K2) auf Grund der Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone für Wildbach.
Gai12 Gaisfeld	Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Gai17) zur Sicherung des Bedarfes durch die Gemeinde im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt Gaisfeld nach erfolgter tw. Rücknahme des Blauen Vorbehaltsbereiches (Schreiben der WLV).
KG 63309 Gasselberg	
Gas1 Vorderer Gasselberg	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Reinem Wohngebiet in künftig Dorfgebiet (Bereich der Grdst. Nr. 382, 381...) auf Grund der Bestandssituation (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.
Gas2 Vorderer Gasselberg	Kleinflächige Baulandfestlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (Gas1), Grdst. Nr. 364/4 zur Deckung des aktuellen Bedarfes, bei 3seitigem Baulandanschluss. Aufnahme des Grdst. Nr. 364/9 in Bauland - Reines Wohngebiet (Berichtigung).
Gas3 Gasselberg	Anpassung des bestehenden Auffüllungsgebietes an die aktuelle Rechtslage nach Überprüfung der Kriterien (Erweiterung bzw. Reduktion des Abgrenzungsbereiches).
Gas4 Gasselberg	Anpassung des bestehenden Auffüllungsgebietes an die aktuelle Rechtslage nach Überprüfung der Kriterien und Ersichtlichmachung einer Verkehrsfläche (Anpassung an Bestand).
Gas5 Oberer Gasselberg	Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle Vermessung.

Gas6 Oberer Gasselberg	Kleinflächige Baulandfestlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (Gas2), Tfl. Grdst. Nr. 216/1 zur Deckung des aktuellen Bedarfes, bei 2seitigem Baulandanschluss. Geringfügige Baulandarrondierung (Dorfgebiet) bzw. Anpassung der Verkehrsfläche im Bereich des Grdst. Nr. 153/6 auf Grund der Anpassung an den Bestand bzw. an die aktuelle Vermessung.
Gas7 Oberer Gasselberg	Kleinflächige Baulandfestlegung von Bauland – Dorfgebiet (Teilfl. von Grdst. Nr. 157/1) zur besseren Verwertung der Grundstücksflächen auf Grund gegebener Topografie. Anpassung der Verkehrsfläche (Grdst. 160) an die aktuelle Vermessung.
Gas8 Eichner-Siedlung	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Bereich der Grdste. Nr. 110/1...) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Innere Erschließung). Rechtskräftiger Bebauungsplan.
Gas9 Eichner-Siedlung	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Reinem Wohngebiet in künftig Allgemeines Wohngebiet (Bereich der Grdste. 114/3, 114/6...) und geringfügige Arrondierung des Allgemeinen Wohngebietes auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM bzw. an den Bestand.
Gas10 Eichner-Siedlung	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Allgemeinem Wohngebiet in künftig Dorfgebiet (Grdst. Nr. 22/3) auf Grund der Bestandssituation (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Arrondierung des bestehenden bereits bebauten Baulandbereiches bis zur Gemeindestraße auf Grund des Bedarfes.
Gas11 Oberes Kleingaisfeld	Kleinflächige Baulandfestlegung von Bauland – Allgemeines Wohngebiet (Teilfl. Grdst. Nr. 117/1) auf Grund des aktuellen Bedarfes bei 2seitigem Baulandanschluss innerhalb der bestehenden Entwicklungsgrenzen in einem Siedlungsbereich mit Entwicklungspriorität 1.
Gas12 Oberes Kleingaisfeld	Kleinflächige Baulandarrondierung von Bauland – Dorfgebiet (Teilfl. von Grdst. Nr. 130/2) auf Grund des aktuellen Bedarfes bzw. besserer Nutzbarkeit des Grundstückes bei zweiseitigem Baulandanschluss in einem Siedlungsbereich mit Entwicklungspriorität 1.
KG 63335 Krottendorf	
K1 Krottendorf	Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle Vermessung.
K2 Krottendorf	Kleinflächige Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet und Rückführung von vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet (Gai20) auf Grund des aktuellen Bedarfes im Anschluss an 2seitig bebautes Bauland im Siedlungsschwerpunkt Krottendorf.

K3 Krottendorf	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Bereich der Grdste. Nr. 118/2, 118/3, ...) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Innere Erschließung, Parzellierungsvorschlag, Nachweis Gefahrenfreistellung).
K4 Krottendorf	Festlegung einer Verkehrsfläche nach aktueller Vermessung als Zufahrtsstraße zum Fußballplatz zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (bestehende Zufahrt führt durch Wohngebiete).
K5 Krottendorf	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Gewerbegebiet (altes J/1) in künftig Industriegebiet 1 auf Grund der tatsächlichen Nutzung bei gegebener Teilraumabstimmung.
K6 Krottendorf	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Grdst. Nr. 619/2) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Parzellierung, Sicherstellung einer rechtlich gesicherten Zufahrt).
K7 Krottendorf	Kleinflächige Festlegung von bereits vollständig bebautem Gebiet als Bauland – Dorfgebiet als Anpassung an die tatsächliche Nutzung (Wohnen), im Bereich der Grdste. 611/2...., Pufferstreifen zwischen bestehendem Gewerbegebiet im Norden und Industriegebiet im Süden auf Grund der erforderlichen Errichtung einer Garage.
K8 Krottendorf	Geringfügige Baulandarrondierungen (Industriegebiet, Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM bzw. an den Bestand.
K9 Krottendorf	Festlegung von Bauland Sanierungsgebiet Reines Wohngebiet (NG) im Bereich der Grdste. Nr. 653/2, 653/11....). Aufnahme des Gebäudebestandes im Freiland als Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches im Siedlungsschwerpunkt Krottendorf.
K10 Krottendorf	Rückführung von vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet (K10) auf Grund der Lage innerhalb des Hochwasserabflussbereiches.
K11 Krottendorf	Geringfügige Baulandarrondierungen (Dorfgebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM.
K12 Krottendorf	Geringfügige Baulandarrondierungen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM.
K13 Krottendorf	Kleinflächige Festlegung von Bauland – Reines Wohngebiet zur besseren Nutzung des bestehenden bebauten Grundstückes im Anschluss an vollständig bebautes Bauland.
K14 Krottendorf	Geringfügige Baulandarrondierungen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM.
K15 Krottendorf	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Industriegebiet (altes J/2) in künftig Gewerbegebiet auf Grund der tatsächlich möglichen Nutzung bei gegebener Teilraumabstimmung. Gesamtes Grundstück dient als Puffer zum benachbarten Wohngebiet.

K16 Krottendorf	Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle Vermessung. Änderung der zeitlichen Nachfolgenutzungen Kindergarten bzw. Spielplatz (Verf. ÖEK 3.07 und FWP 3.26 dzt. in Auflage) im Öffentlichen Interesse. 
K17 Krottendorf	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Grdst. Nr. 688) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Äußere und Innere Erschließung, Gestaltungs- und Bebauungskonzept, Sicherstellung einer rechtlich gesicherten Verkehrserschließung). Rechtskräftiger Bebauungsplan.
K18 Krottendorf	Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet Industriegebiet 1. Aufnahme des Gebäudebestandes und Erweiterung des bestehenden Betriebes im Öffentlichen Interesse. Wasserrechtliche Bewilligung bereits vorhanden.
K19 An Gemeindegrenze zu Ligist	Rücknahme des bestehenden Auffüllungsgebietes im Freiland nach erfolgter Kriterienprüfung gem. StROG 2010 idGF. Das AFG erfüllt die aktuellen Kriterien nicht mehr und wird ins Freiland rückgeführt.
K20 An Gemeindegrenze zu Ligist	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Reinem Wohngebiet in künftig Dorfgebiet (Grdst. Nr. 1117/1, 1117/2) auf Grund der Bestandssituation (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle Vermessung.
K21 Östlich Krottendorfberg	Geringfügige Baulandarrondierungen (Dorfgebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM.
K22 Östlich Krottendorfberg	Kleinflächige Festlegung von bereits bebautem Gebiet als Bauland – Dorfgebiet als Anpassung an die tatsächliche Nutzung (Wohnen), Grdst. 1031, zur Errichtung eines weiteren Gebäudes (Bedarf).
K23 Krottendorfberg	Geringfügige Baulandarrondierungen (Dorfgebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM. Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle Vermessung.
K24 Lori-Siedlung	Geringfügige Baulandarrondierungen (Reines Wohngebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM.

K25 Lori-Siedlung	Geringfügige Baulandarrondierungen (Reines Wohngebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM bzw. an den Bestand.
K26 Lori-Siedlung	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und somit Festlegung von vollwertigem Bauland (Grdst. Nr. 1455/2, 1455/4) auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (Innere Erschließung, Nachweis der Standsicherheit).
K27 Lori-Siedlung	Kleinflächige Festlegung von tw. bebautem Gebiet als Bauland – Reines Wohngebiet (Grdst. Nr. 1456/2 tw.) im Anschluss an vollständig bebautem Bauland für den aktuellen Bedarf und besseren Berücksichtigung der topografischen Lage.
K28 Lori-Siedlung	Geringfügige Baulandarrondierungen (Reines Wohngebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM.
K29	Festlegung eines Auffüllungsgebietes „Starchlweg“ nach erfolgter positiver Prüfung der Kriterien gem. StROG 2010 idgF.
Ks1 Kleinstrunz	Kleinflächige Festlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (K8) für den aktuellen Bedarf und Kleinflächige Festlegung von Bauland Reines Wohngebiet zur besseren Ausnutzung des Grundstückes im direkten Anschluss an bereits bebautem Bauland unter Einhaltung der 20% Regelung gem. geltendem REPRO.
Ks2 Kleinstrunz	Geringfügige Baulandarrondierungen (Reines Wohngebiet) auf Grund der Anpassung an die aktuelle DKM.
Ks3 Kleinstrunz	Kleinflächige Baulandarrondierung (Dorfgebiet) für den aktuellen Bedarf zur besseren Nutzbarkeit des Grundstückes im direkten Anschluss an bereits bebautem Bauland unter Einhaltung der 20% Regelung gem. geltendem REPRO.
Ks4 Kleinstrunz	Abänderung der Baulandkategorie von bisher Reinem Wohngebiet in künftig Dorfgebiet (Grdst. Nr. 277/1, 277/2...) auf Grund der Bestandssituation (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle Vermessung (südwestlich von Kleinstrunz).
Ks5 Preschan-Siedlung	Rücknahme der Sondernutzung im Freiland – Tennisplatz. Konsens besteht nicht mehr.
Ks6	Geringfügige Arrondierung der Sondernutzung im Freiland wka als Anpassung an den Bestand im öffentlichen Interesse.

3 Umweltprüfung

Gem. § 4 (1) StROG 2010 idgF ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen eine Umweltprüfung (Strategische Umweltprüfung gemäß SUP-Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates, Richtlinie 2001/42/EG) durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, wenn die Planungen und Programme geeignet sind, Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des UVP-G 2000 idgF einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder geeignet ist, Europaschutzgebiete nach dem Stmk. Naturschutzgesetz 2017 idgF erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind („Abschichtung“ gemäß § 4 Abs. 3 Z. 1 StROG 2010), wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen (kleine Gebiete) handelt oder die Eigenart und der Charakter unverändert bleiben. Diesbezüglich wurde im Auftrag der Stmk. Landesregierung von freiland Umweltconsulting der „Leitfaden SUP in der Örtlichen Raumplanung Steiermark“ (2. Auflage, Stand: 04/2011) herausgegeben. Konkret ist keine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, wenn mindestens eines der festgelegten Ausschlusskriterien (Prüfschritte 1 und 2) erfüllt werden kann und wenn die Planung nicht geeignet ist, Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des UVP-G 2000 idgF einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder geeignet ist, Europaschutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Da im Verfahren der Revision des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 4.00 eine strategische Umweltprüfung (Prüfschritte 1 und 2 hinsichtlich Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden) erfolgte und die Flächenwidmungsplan-Inhalte den Bestimmungen des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 4.00 entsprechen, trifft als Ausschlusskriterium die Abschichtung (Prüfschritt 1) zu. Für den Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 ist somit keine gesonderte Umweltprüfung mehr durchzuführen, da aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4 Anhang

- 4.1 Differenzplan im M 1:5.000
- 4.2 Baulandflächenbilanz und Baulandflächenbilanzplan im Maßstab M 1:5.000
- 4.3 Bebauungsplanzonierung im M 1:5.000
- 4.4 Liste der landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztierhaltung
- 4.5 Bestandsaufnahme (im pdf)
- 4.6 Plandarstellungen zur 20 %-Berechnung gem. REPRO Steir. Zentralraum
- 4.7 Liste der Bodendenkmale bzw. archäologischen Fundstellen
- 4.8 Stellungnahme der Wildbach und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark West, GZ: Flä-521/3-2020, vom 19.08.2021, Konkrete Prüfung
- 4.9 Stellungnahme der Wildbach und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark, GZ: Flä-521/5-2020, vom 14.01.2022, Ergänzende Stellungnahme tw. Entfall der Wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsfläche
- 4.10 Hangwasserkarten Vorentwurf, Ingenos ZT GmbH, vom 04.03.2022, GZ: 5270 20 (unmaßstäblich)
- 4.11 Bebauungsgrundlagen zu den Auffüllungsgebieten im Freiland

gesondert:

- Flächenwidmungsplan (Planwerk) Nr. 4.00 im M 1:5.000

4.1 Differenzplan im M 1:5.000

4.2 Baulandflächenbilanz und Baulandflächenbilanzplan im Maßstab M 1:5.000

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: Krottendorf-Gaisfeld
Bezirk: Voitsberg
Flächenwidmungsplan Nr. 4.00

Planer: Pumpernig & Partner ZT GmbH
GZ: 124FR18
Datum: 17.03.2022

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2020 bis 2035
10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

					Planungs- jahr 2022 ¹⁾	Prognose für	
						10 Jahre	15 Jahre ²⁾
						FWP	ÖEK
						2031	2037
Bevölkerungszahl	2144	2232	2266	2429	2467	2 540	2 580
Haushaltsgröße	3,5	3,1	2,7	2,7	2,4	2,3	2,2
Haushaltszahl	613	720	839	907	1022	1122	1140

Neubaubedarf ³⁾ für 10 Jahre

100 WE

1.2 Ersatzbedarf ⁴⁾

bei problematischen Standorten etc.

5 WE

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

105 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein- und 2-Familienhäuser	97	900 m ²	5,82	ha
Mehrfamilienhäuser	8	600 m ²	0,16	ha

Summe
x Faktor 3 ⁵⁾

5,98 ha

17,94 ha

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus **Flächenbilanz** (siehe nächste Seite)

17,88 ha

¹⁾ Stand:01.03.2022 gem. Bekanntgabe der Gemeinde (Hauptwohnsitzfälle)

²⁾ Quelle: ÖEK Nr. 4.00

³⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und sinkender Haushaltsgröße in ländlichen Gemeinden.

⁴⁾ Ersatzbedarf 5%, siehe Erläuterungsbericht

⁵⁾ Faktor 3 fehl. Abminderungsfaktor

FLÄCHENBILANZ

SYNERGIS

Gemeinde: Krottendorf-Gaisfeld

Nummer:

	Gesamt- fläche	Aufschlie- ßungsgebiet	bebaute Fläche	unbebaute Fläche	Bauland- reserve
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[%]
Bauland					
Reine Wohngebiete	48,04	2,82	40,64	7,40	
Allgemeine Wohngebiete	25,82	3,10	20,64	5,17	
Kerngebiete	5,22	0,00	5,06	0,17	
Gewerbegebiete	5,66	1,46	3,65	2,01	
Gewerbe- und Industriegebiete 1	10,29	2,45	7,36	2,93	
Gewerbe- und Industriegebiete 2					
Dorfgebiete	31,04	1,66	25,90	5,14	
Kurgebiete					
Erholungsgebiete					
Gebiete für Einkaufszentren 1					
Gebiete für Einkaufszentren 2					
Ferienwohngebiete					
Summe	126,07	11,49	103,25	22,82	

4.3 Bebauungsplanzonierung im M 1:5.000

GEMEINDE KROTTENDORF-GAISFELD

(61611)



BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 4.00

StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGB. Nr. 15/2022

- Öffentliche Auflage -

Stand: 17.03.2022

KG Gaisfeld (63307)
KG Gasselberg (63309)
KG Krottendorf (63335)

Planverfasser und digitale Bearbeitung:

staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabinger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

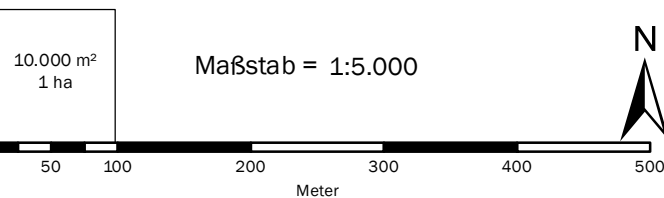
**Pumpernig
& Partner**

Datenquelle:
Amt d. Stmk. LR, A17



Plangrundlage: BEV - DKM
Stand: 09.10.2021
Bearb.: Sc/HI/Kr/Bu/Te
GZ: 124FR18

S:\02 - Workbench-GIS\01 - ArcGIS-ArcView\
Gemeinden\Krottendorf-Gaisfeld\
124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_400_GIS_105\Benutzer\
AllUsers\BLZ0400_Krottendorf_Auflage.mxd



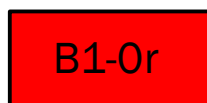
Legende:



gem. Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016

Bebauungsplan erforderlich

(Fortführung u. Neufestlegungen) mit fortlaufender Nummerierung und Zonierung zB Nd1a und 1b



Bebauungsplan Bestand

mit fortlaufender Nummerierung
-1 (Nr. Änderung), r (rechtswirksam), anpassungsbedürftig (a)

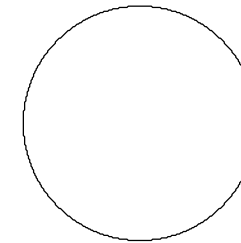


Bebauungsrichtlinie Bestand

mit fortlaufender Nummerierung
-1 (Nr. Änderung), r (rechtswirksam)

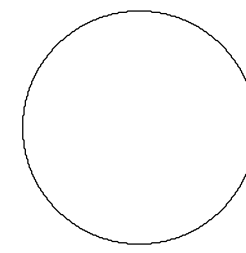
Sonstige Planinhalte siehe Legende zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00

FÜR DEN GEMEINDERAT
DER BÜRGERMEISTER

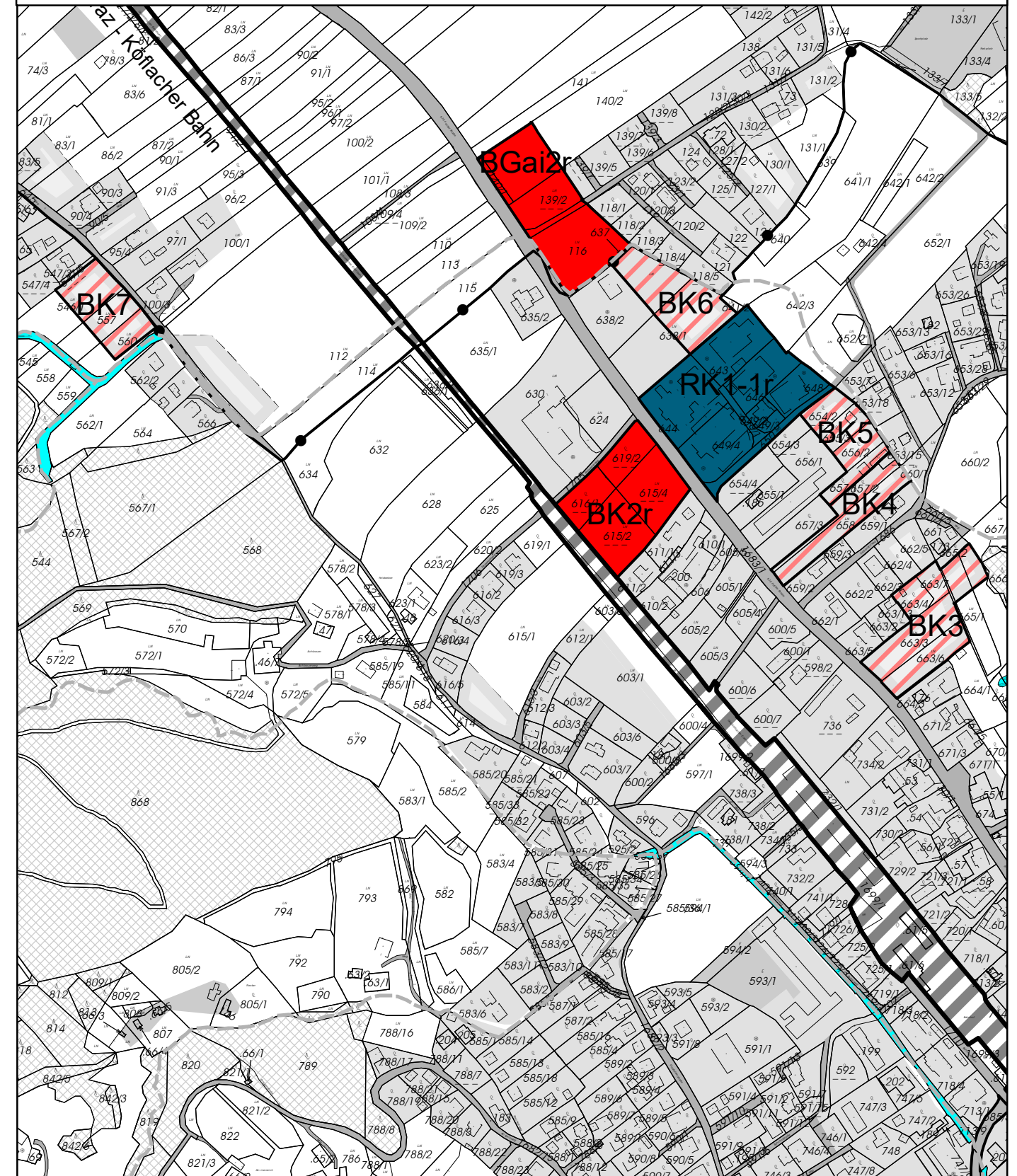


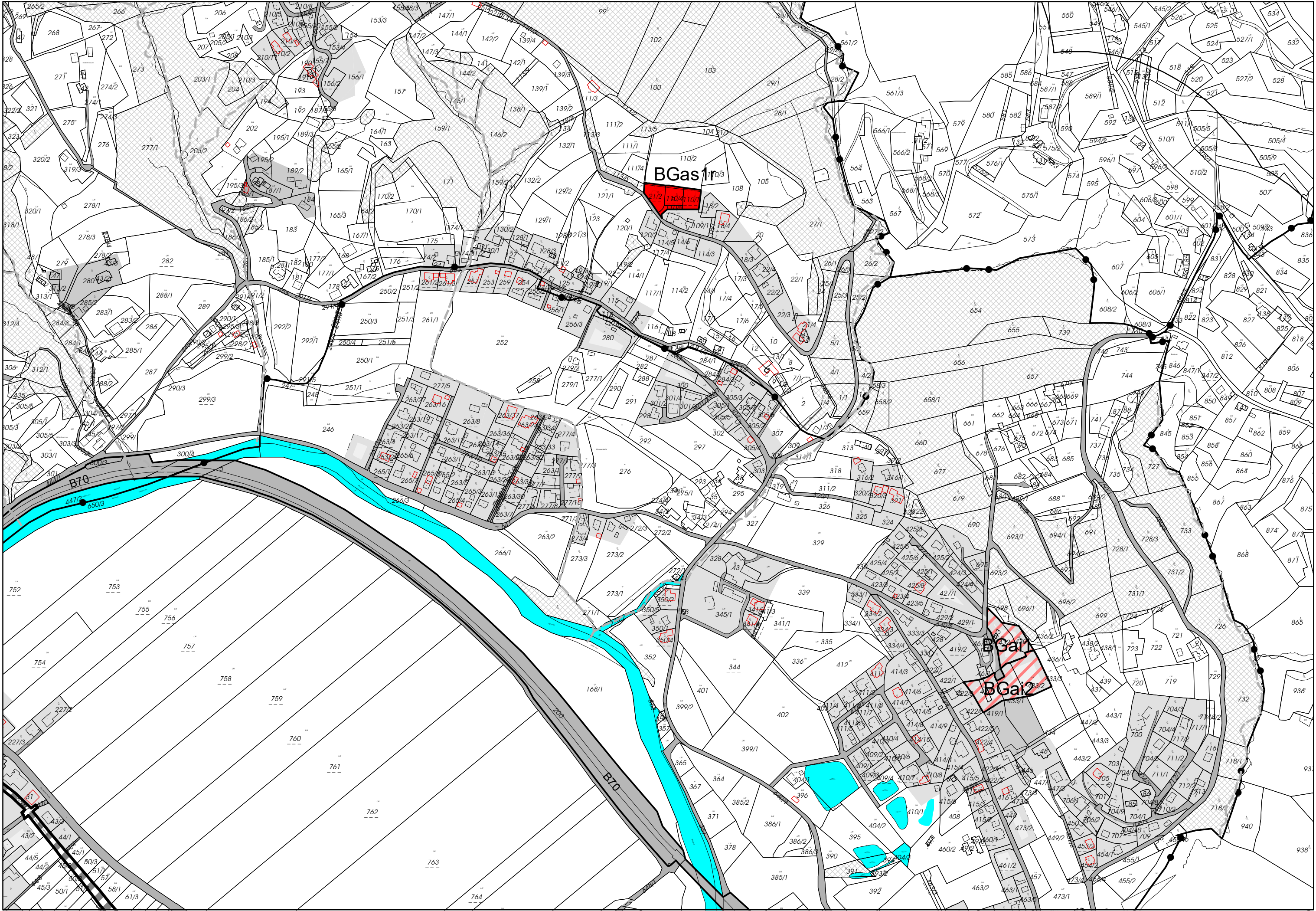
DATUM:
GZ:

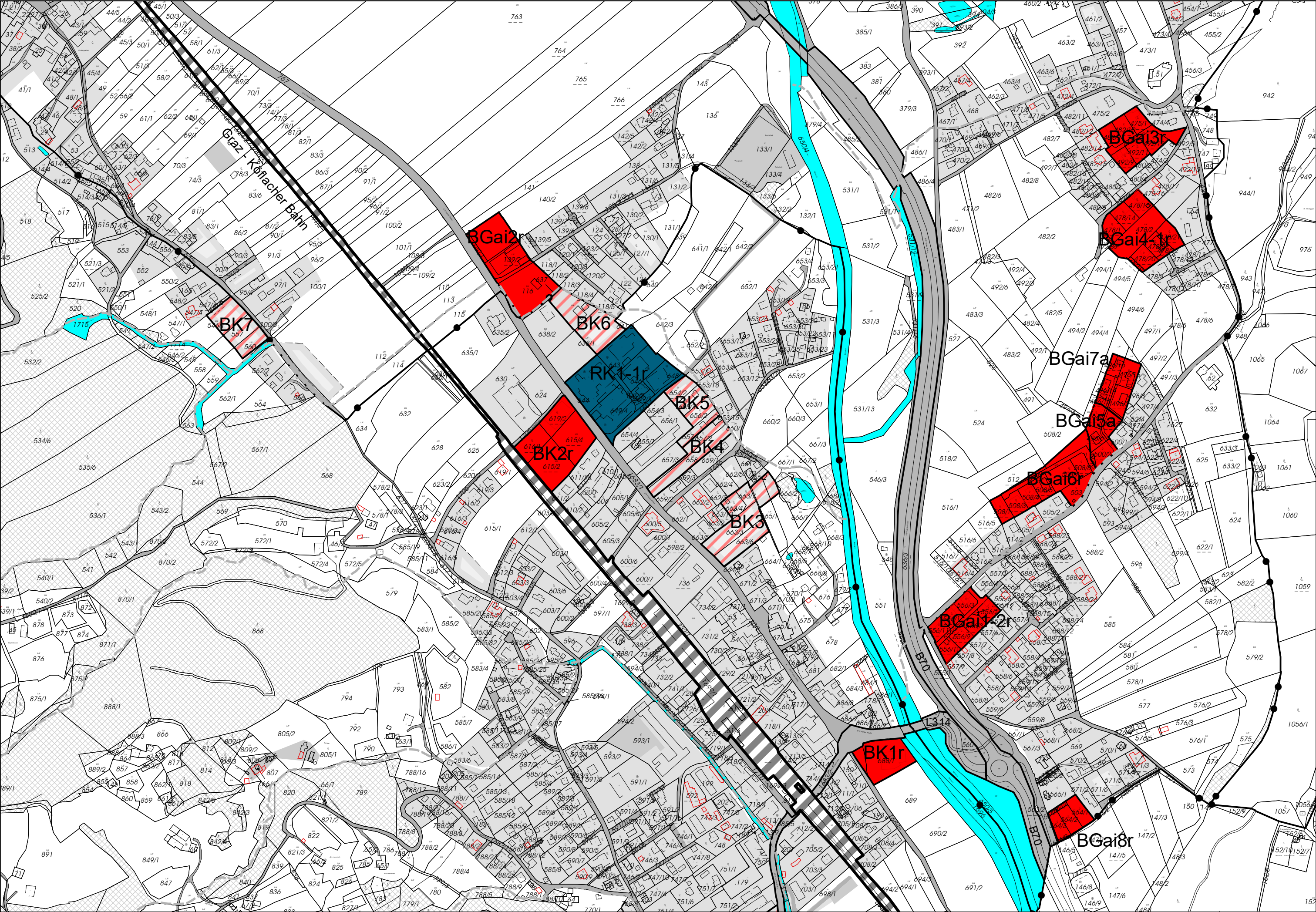
PLANVERFASSER

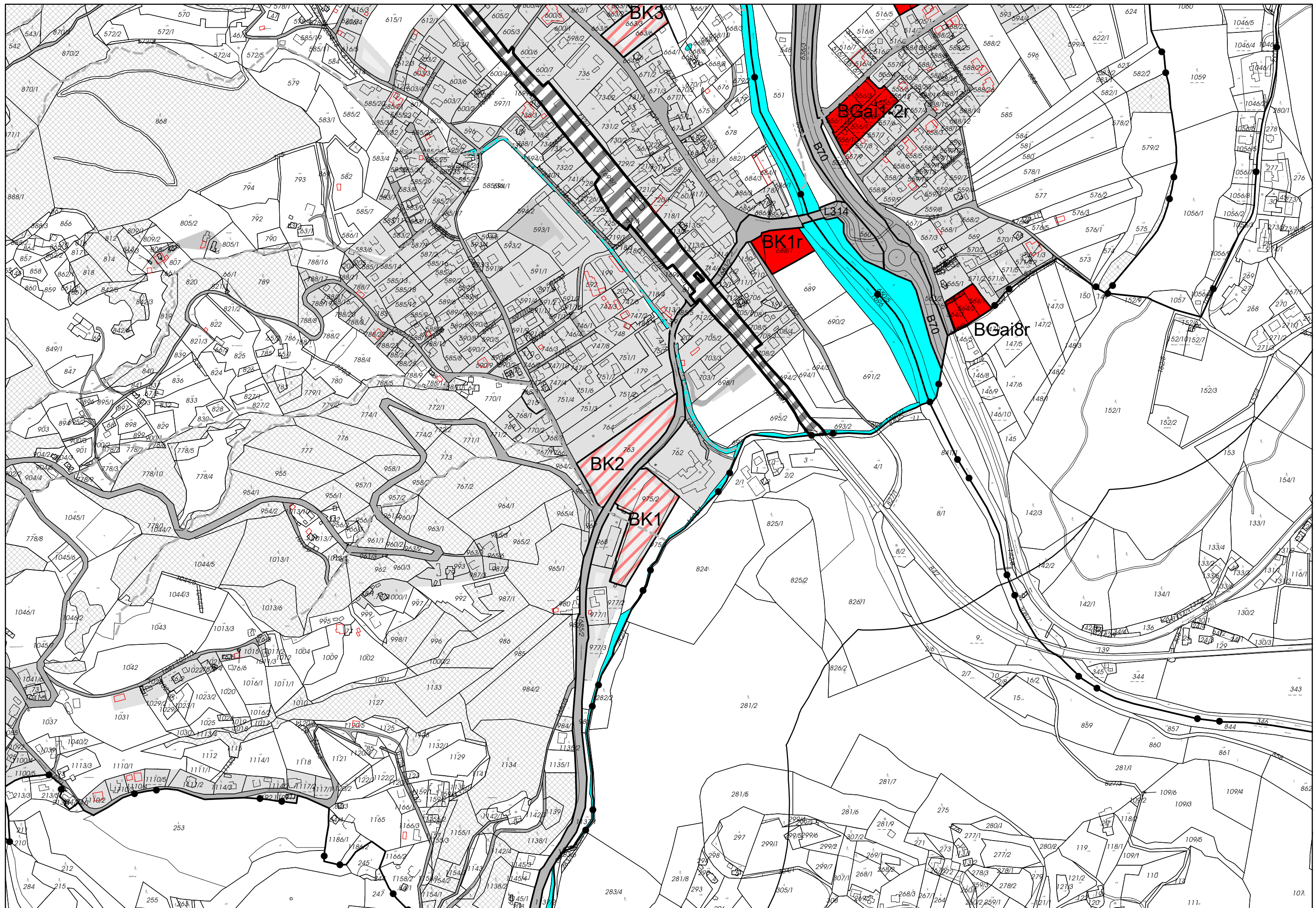


DATUM: 17.03.2022
GZ: 124FR18









4.4 Liste der landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztierhaltung

Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld
Tierhaltungsbetriebe

lfde. Nr.	BB Belästigungs-bereich	GS Geruchs-schwellenabstand	GZ Geruchszahl
KG Gaisfeld			
Gf1	-	-	-
Gf2	3	6	0,1
Gf3	-	-	-
Gf4	17	34	1,9
Gf5	3	6	0,0
Gf6	28	56	5,0
Gf7	-	-	-
Gf8	15	29	1,3
Gf9	3	5	0,0
Gf10	-	-	-
Gf11	10	20	0,6
Gf12	-	-	-
Gf13	-	-	-
Gf14	-	-	-
Gf15	13	26	1,1
Gf16	12	25	1,0
Gf17	22	44	3,1
Gf18	21	42	2,9
Gf19	11	22	0,8
Gf20	24	49	3,8
Gf21	5	11	0,2
Gf22	5	9	0,1
Gf23	40	81	10,4
Gf24	19	38	2,3
Gf25	53	106	18,0
Gf26	-	-	-
Gf27	17	34	1,9
Gf28	-	-	-
Gf29	-	-	-
Gf30	11	22	0,7
Gf31	10	21	0,7
Gf32	6	13	0,3
Gf33	6	12	0,2
Gf34	13	26	1,1
Gf35	-	-	-
Gf36	-	-	-
Gf37	-	-	-
Gf38	-	-	-
Gf39	-	-	-
Gf40	64	128	26,0
Gf41	5	9	0,1
Gf42	-	-	-
Gf43	-	-	-
Gf44	27	53	4,5

lfde. Nr.	BB Belästigungs-bereich	GS Geruchs-schwellenabstand	GZ Geruchszahl
KG Gasselberg			
Gb1	28	56	4,9
Gb2	5	10	0,2
Gb3	10	20	0,6
Gb4	17	33	1,8
Gb5	11	22	0,8
Gb6	22	44	3,1
Gb7	7	14	0,3
Gb8	-	-	-
Gb9	10	20	0,7
Gb10	7	15	0,4
Gb11	-	-	-
Gb12	9	18	0,5
Gb13	-	-	-
Gb14	4	7	0,1
Gb15	6	11	0,2
Gb16	14	27	1,2
Gb17	20	39	2,5
Gb18	6	11	0,2
Gb19	31	62	6,2
Gb20	19	37	2,2
Gb21	16	33	1,7
Gb22	14	27	1,2
Gb23	14	28	1,3
Gb24	16	32	1,7
Gb25	-	-	-
Gb26	-	-	-
Gb27	11	22	0,8
Gb28	-	-	-
Gb29	10	21	0,7
Gb30	-	-	-
Gb31	-	-	-
Gb32	5	11	0,2
Gb33	-	-	-
Gb34	12	24	0,9
Gb35	-	-	-
Gb36	-	-	-
Gb37	10	19	0,6
Gb38	-	-	-

Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld
Tierhaltungsbetriebe

lfde. Nr.	BB Belästigungs-bereich	GS Geruchs-schwellenabstand	GZ Geruchszahl
KG Krottendorf			
K1	-	-	-
K2	-	-	-
K3	8	16	0,4
K4	13	27	1,1
K5	4	7	0,1
K6	26	53	4,4
K7	23	46	3,4
K8	22	45	3,2
K9	15	30	1,5
K10	14	28	1,2
K11	-	-	-
K12	19	38	2,3
K13	-	-	-
K14	-	-	-
K15	2	4	0,0
K16	-	-	-
K17	27	53	4,5
K18	17	34	1,9
K19	-	-	-
K20	12	25	1,0
K21	29	58	5,5
K22	17	34	1,9
K23	8	15	0,4
K24	-	-	-
K25	51	102	16,7
K26	-	-	-
K27	27	55	4,8
K28	9	18	0,5
K29	15	31	1,5
K30	-	-	-
K31	33	66	7,0
K32	5	9	0,1
K33	12	24	1,0
K34	18	36	2,0
K35	3	7	0,1
K36	14	27	1,2
K37	16	32	1,6
K38	17	33	1,8
K39	-	-	-
K40	-	-	-
K41	12	25	1,0
K42	11	22	0,8
K43	20	39	2,5
K44	6	11	0,2
K45	15	31	1,5
K46	52	104	17,2
K47	15	29	1,4
K48	28	57	5,2
K49	11	23	0,8
K50	11	22	0,8
K51	-	-	-
K52	-	-	-
K53	11	22	0,8
K54	8	15	0,4

lfde. Nr.	BB Belästigungs-bereich	GS Geruchs-schwellenabstand	GZ Geruchszahl
KG Krottendorf			
K55	18	36	2,1
K56	-	-	-
K57	-	-	-
K58	15	29	1,4
K59	11	22	0,7
K60	33	66	6,9
K61	6	12	0,2
K62	6	11	0,2
K63	17	34	1,9
K64	25	51	4,1
K65	17	33	1,8
K66	6	12	0,2
K67	10	21	0,7
K68	15	31	1,5
K69	10	20	0,6
K70	25	50	4,1
K71	27	55	4,8
K72	29	58	5,4
K73	13	26	1,1
K74	12	24	0,9
K75	-	-	-
K76	7	14	0,3
K77	-	-	-
K78	12	24	0,9
K79	-	-	-
K80	8	16	0,4
K81	-	-	-
K82	-	-	-
K83	-	-	-
K84	9	17	0,5
K85	8	16	0,4
K86	13	26	1,1
K87	25	49	3,9
K88	42	84	11,4
K89	12	24	1,0
K90	25	49	3,9
K91	15	30	1,5
K92	21	41	2,7
K93	9	18	0,5
K94	25	50	4,0
K95	10	21	0,7
K96	-	-	-
K97	-	-	-
K98	12	24	1,0
K99	8	17	0,4
K100	-	-	-
K101	-	-	-
K102	-	-	-
K103	12	25	1,0
K104	-	-	-

4.5 Bestandsaufnahme (im pdf)

BESTANDSAUFNAHME DER GEMEINDE KROTTENDORF-GAISFELD

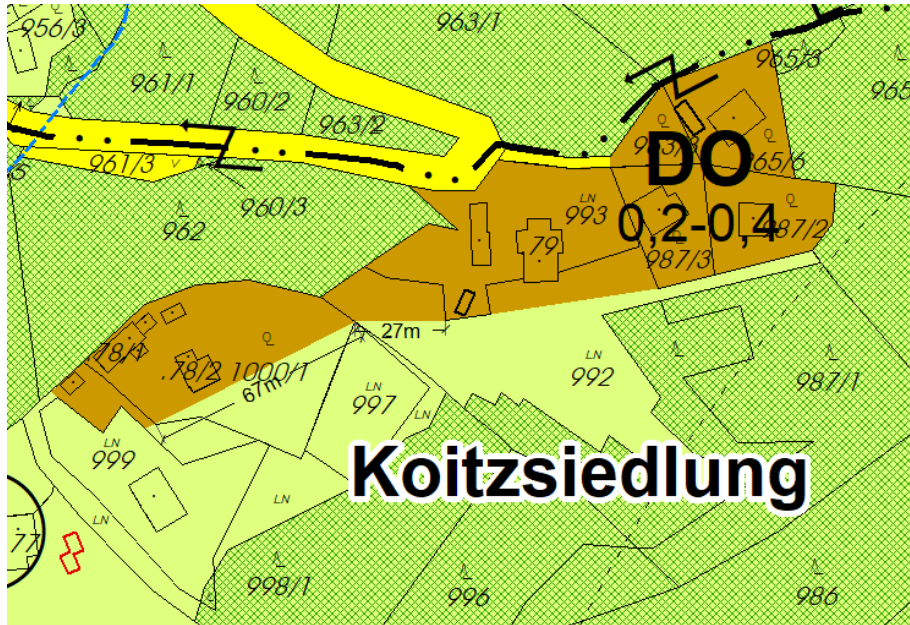
lfde Nr.	Straße – Haus Nr.	Betriebsbezeichnung mit Inh. – Name und sonstige Besonderheit	Geschosse
1	Krottendorf 173	Billa	
2	Krottendorf 222	Raiffeisenbank, Dr. Johann Schröttner - Zahnarzt	
3	Krottendorf 161	Gemeindeamt, Post, Lebensladen, Gärtnerei Sonnleitner, Polizei, SOZ KOM – private Einrichtung für Kinder- und Jugendhilfe	
4	Krottendorf 179a	Fleisch, Imbiss Gangl	
5	Krottendorf 179	Raum-Design Kollmitzer	
6	Krottendorf 161	Kaufhaus Nah & Frisch Wallner	
7		Bahnhof Krottendorf - Ligist	
8	Krottendorf 270	Freiw. Feuerwehr Krottendorf	
9	Krottendorf 219	Riegler Holzindustrie GmbH	
10	Krottendorf 221	Kulturhaus	
11	hinter Krottendorf 221	Bauhof / Altstoffsammelzentrum?	
12		Spielplatz, Volleyballplatz	
13	Krottendorf 155	Buchhaus GmbH	
14	Krottendorf 3	Gasthaus Riegler Dreimäderlhaus	
15	Krottendorf 361	Kiedl Advanced Cleaning	
16	Gaisfeld 6	Trafik Lorber	
17	Krottendorf 7	Rozinski Schneidermeisterin	
18	Krottendorf 8	Susanne Trost Photography, Schmidbauer Elektrotechnik	
19	Krottendorf 9	Fitness-Studio-Apollo	
20	Krottendorf 14b	Meisterbetrieb EH-Tech-Installations GmbH	
21	Krottendorf 314	Mrw Wiesinger GmbH & Co.KG Bau- u. Möbeltischlerei	
22	Krottendorf 156	Holzbau Zimmerei Wiesinger	
23	Gewerbepark 1	Hallenbau Pfeiffer, Cafe Baresa	
24	Gewerbepark 4	CECON, SBT-Wirtschaftstreuhand, hfl-Buchhaltung Helga Feichter-Leitinger, Die Fassaden Schmiede und Dienstleistungs GmbH, SilverTex Vertriebs GmbH, Micro Clean	
25	Gewerbepark 7	Jürgen Reinprecht - Elektrotechnik	
26	Gewerbepark 2	Jost-Karosserie & Lackexperten	
27	Gewerbepark 3	Konrad OHG Forstunternehmen	
28	Gewerbepark 11	Whir & Spa (SS), Whirlpool - Sauna	

29	Krottendorf 311	Glas + Technik Wilfried Schlenz	
30	Krottendorf 178	Cafe Hallo Inh. Vötsch, ehem. Tankstelle	
31	Gewerbepark 10	Holzbau Hojas	
32		Sportplatz	
33	Klein-Gaisfeld 47	Dr. Jörg Haas - Zahnarzt	
34	Klein-Gaisfeld 25A	GEDOKU GmbH, Vitawell Reform Shop, Inh. Markus Klampfl	
35	Klein-Gaisfeld 2	Buschenschank Lackner	
36	Gasselberg 56	Waldschank Fuchsenhof	
37	Gasselberg 46	Ziviltechniker Valeskini	
38	Krottendorf 381	Fleisch- & Wurstwaren Ehmman Produktionsbetrieb	
39	Gaisfeld 7	Feuerwehr Gaisfeld	
40	Gaisfeld 15a	Zimmerei Rössl	
41	Gaisfeld 32	Kindergarten Gaisfeld	
42	Krottendorf 184	Erdbau Trichitsch Transport GmbH	
43		Sägewerk	
44	Krottendorf 225	Lagerhalle Ehmman	
45	Krottendorf 258	Heidi Weixler zert. Humanenergetikerin, Ing. Herbert Weixler Wirtschaftsingenieur	
46	Krottendorf 146	Gasthaus Heißer Stein Krottendorf	
47	Krottendorf 215	Neue Mittelschule	
48		Tennisplatz	
49	Krottendorf 345	Dr. Johannes Heidinger - Allgemeinmediziner	
50	Krottendorf 2	Wallner Mühle	
51	Krottendorf 375	Lagerhaus	
52	Krottendorf 38	Winzerhof Wiednermichl	

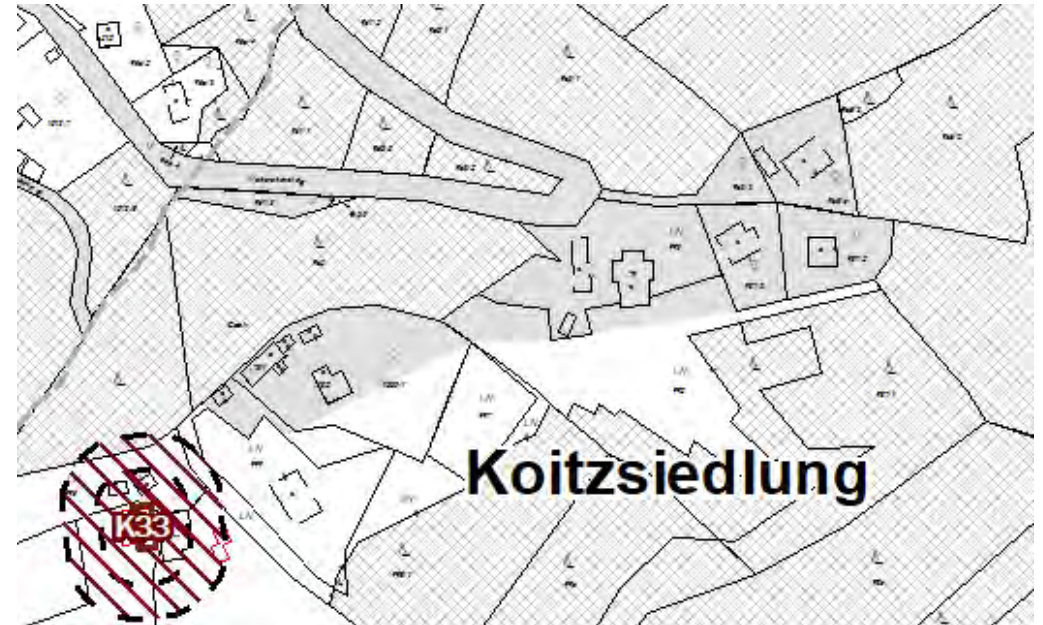
4.6 Plandarstellungen zur 20 %-Berechnung gem. REPRO Steir. Zentralraum

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBT. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 8.375 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 0 m²

bebautes Bauland (Rechtsbestand): 8.375 m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 1676 m²

neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 0 m²

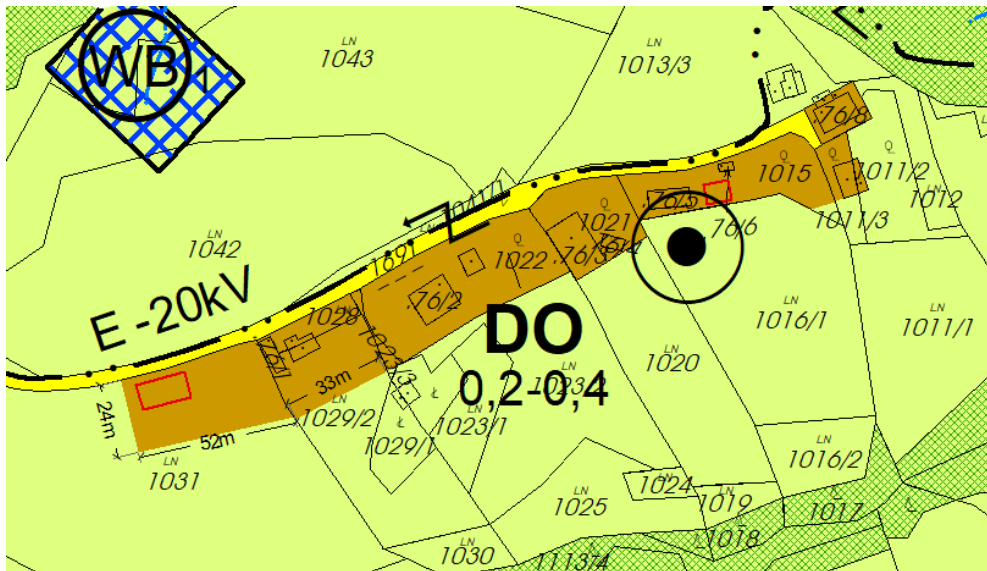
Differenz: ca. 1676 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

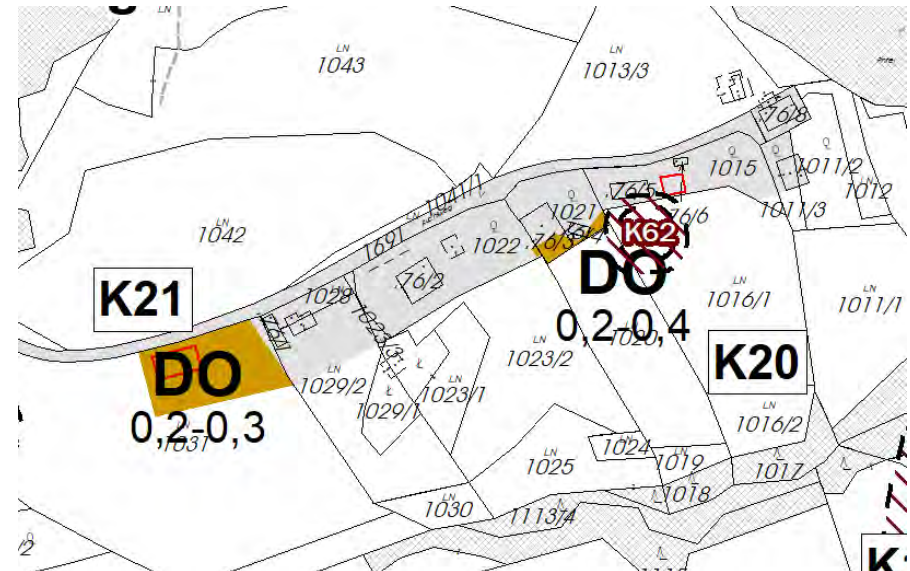
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 6.289 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 0 m²

bebautes Bauland (Rechtsbestand): 6.289 m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 1.285 m²

neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 0 m²

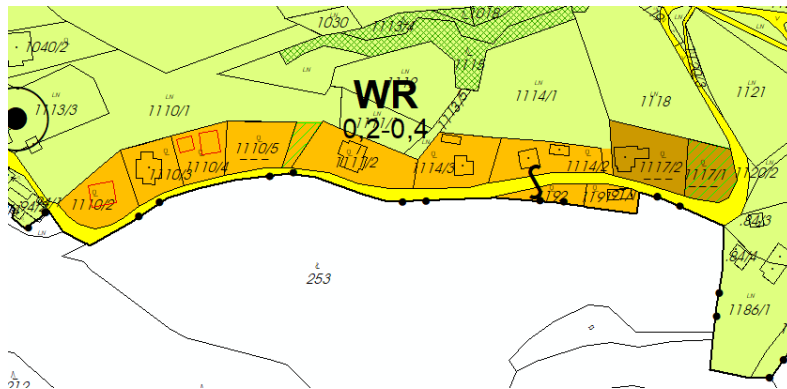
Differenz: ca. 1.285 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

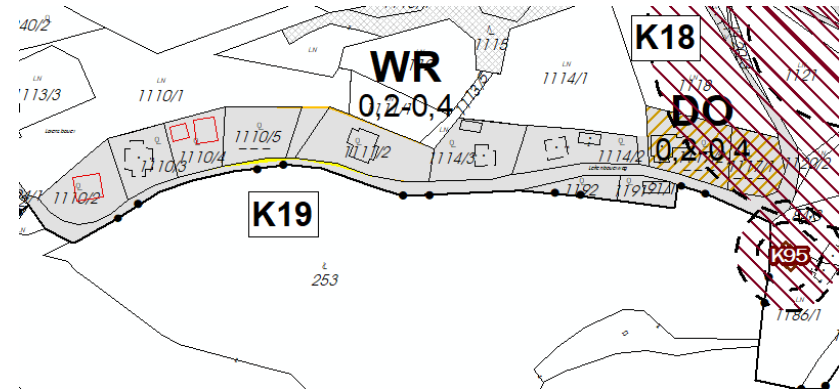
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 11.150 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 849 m²

bebautes Bauland (Rechtsbestand): 10.301 m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 2.060 m²

neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 0 m²

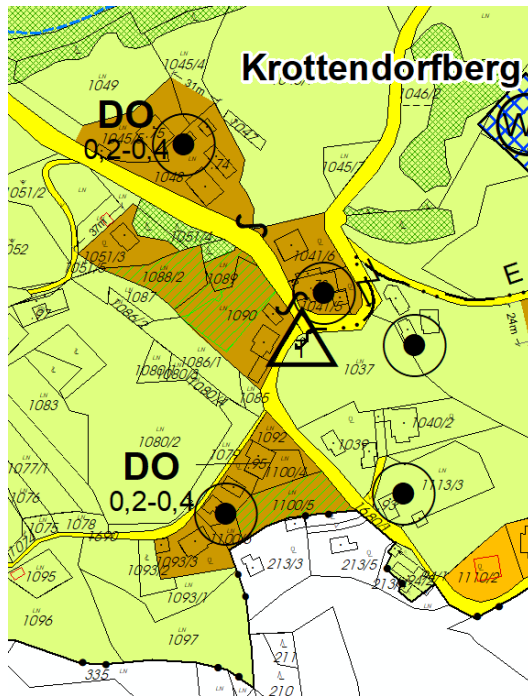
Differenz: ca. 2.060 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

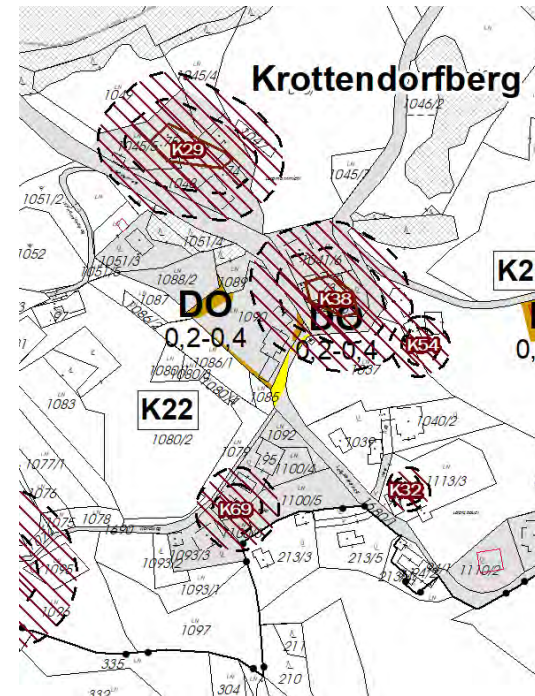
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



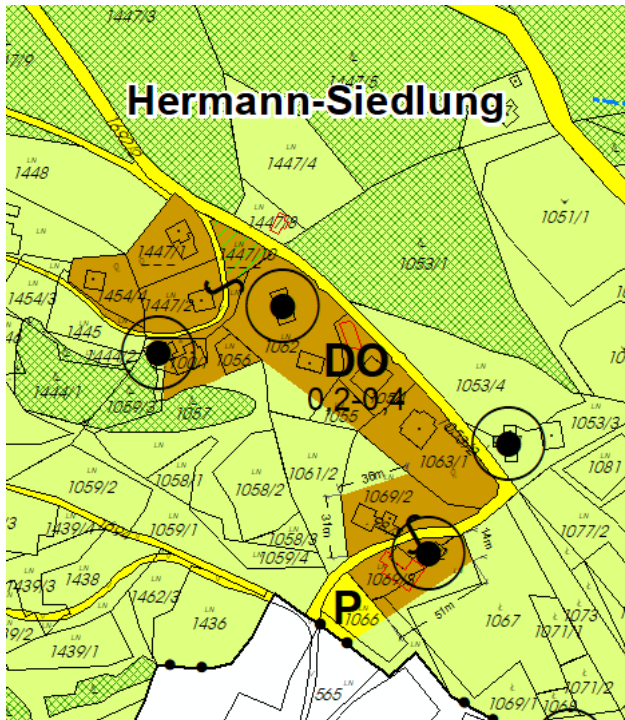
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 15.859 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 4.189 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 11.670 m²
20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 2.334 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 230 m²
Differenz: ca. 2.104 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

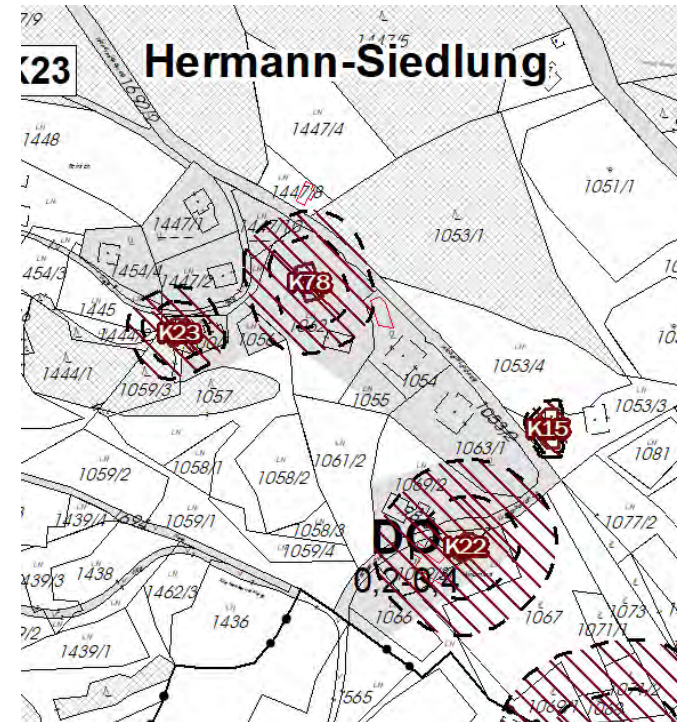
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



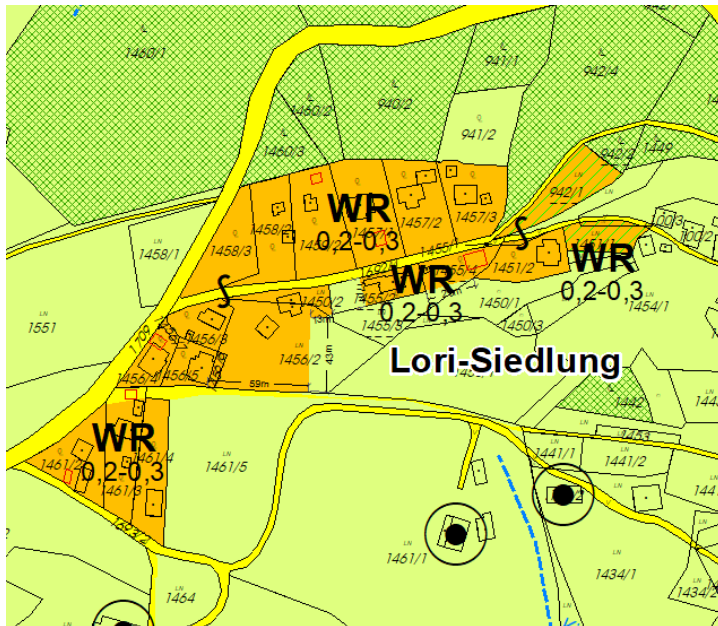
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 13.682 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 443 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 13.239 m²
20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 2.648 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 0 m²
Differenz: ca. 2.648 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

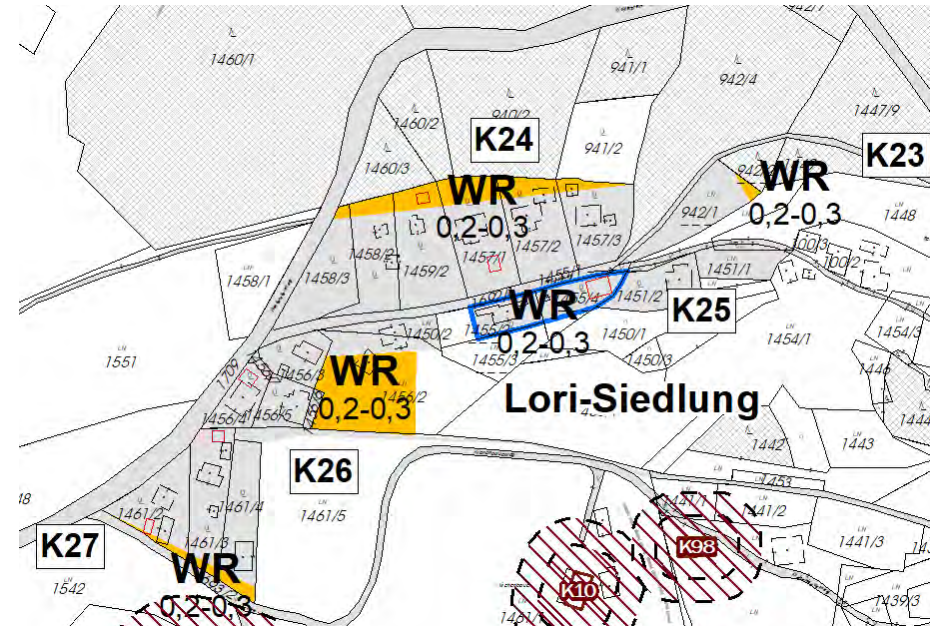
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



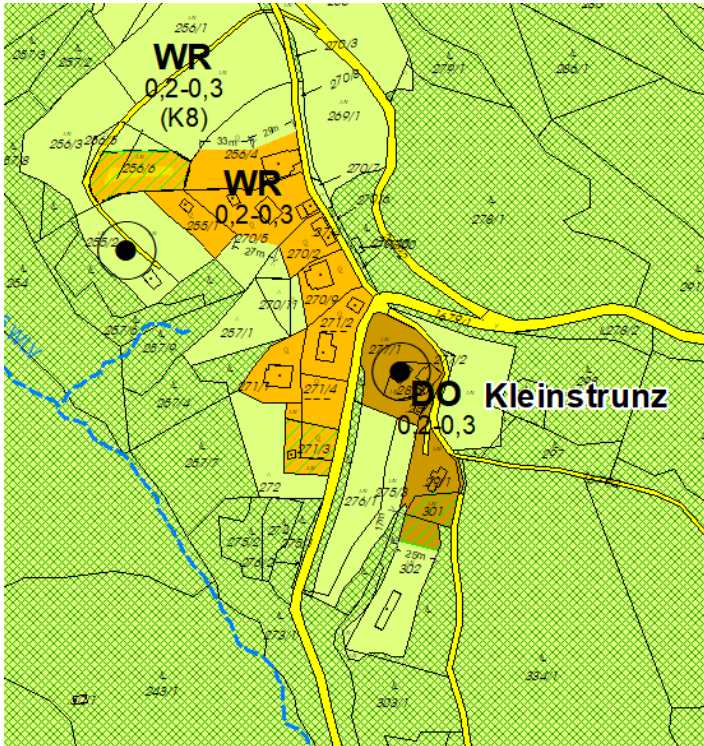
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 23.667 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 2.042 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 21.625 m²
20 % von bebautes Bauland (Rechtsbestand): 4.325 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 71 m²
Differenz: ca. 4.254 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

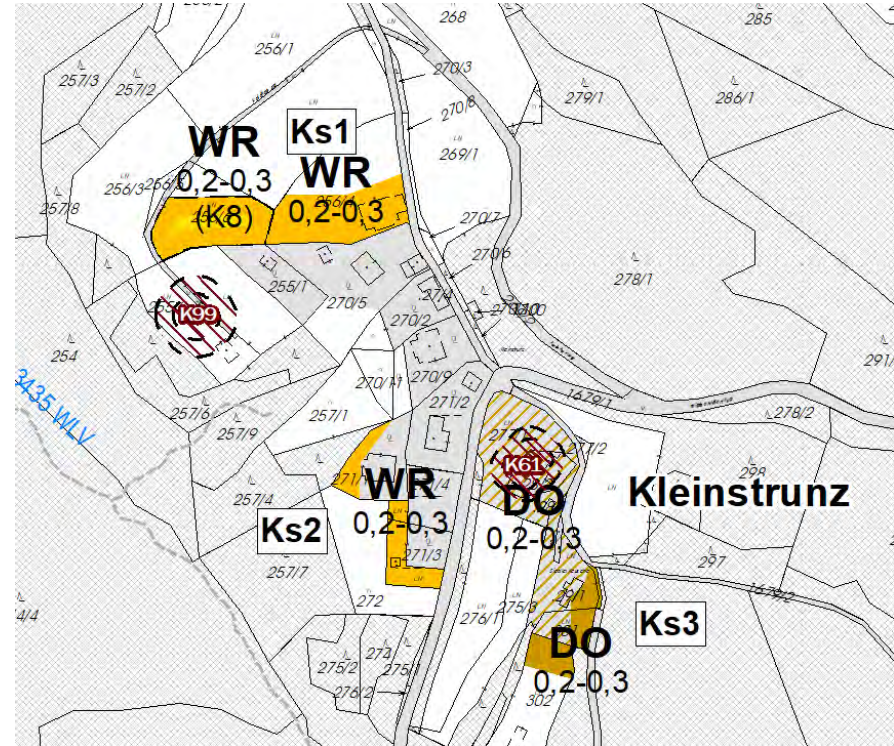
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



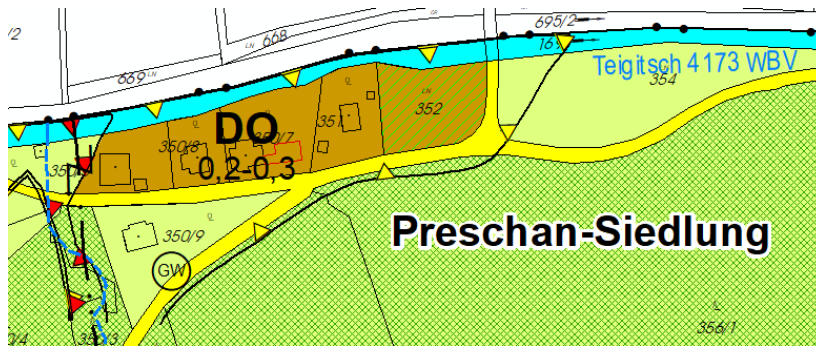
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 17.306 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 3.370 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 13.936 m²
20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 2.787 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 2.131 m²
Differenz: ca. 656 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

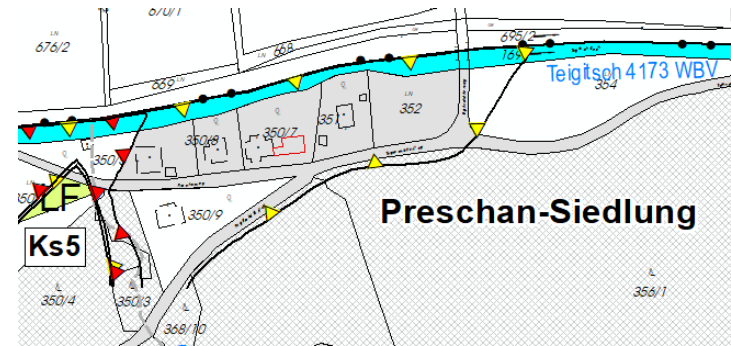
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 7.923 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 2.134 m²

bebautes Bauland (Rechtsbestand): 5.789 m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 1.158 m²

neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 0 m²

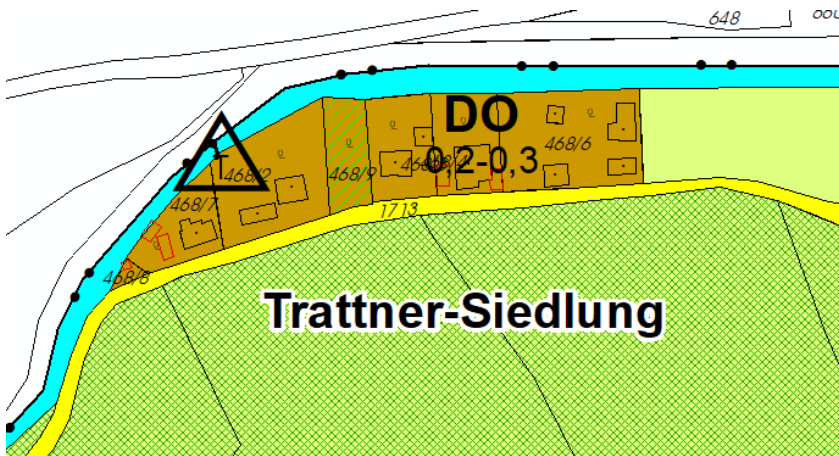
Differenz: ca. 1.158 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

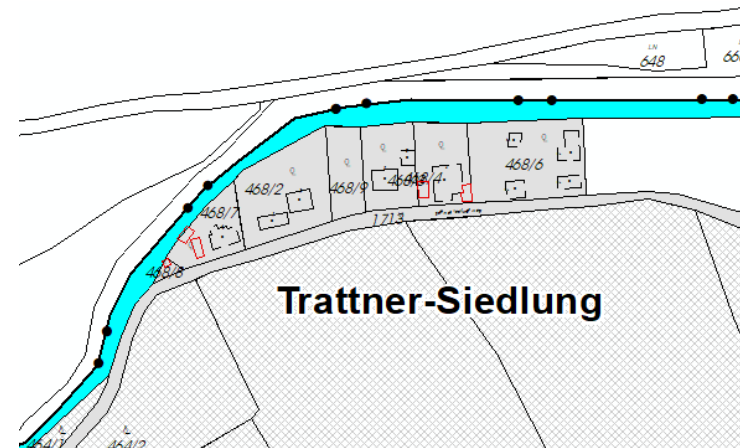
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\V0\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBT. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 9.360 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 897 m²

bebautes Bauland (Rechtsbestand): 8.463 m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 1.693 m²

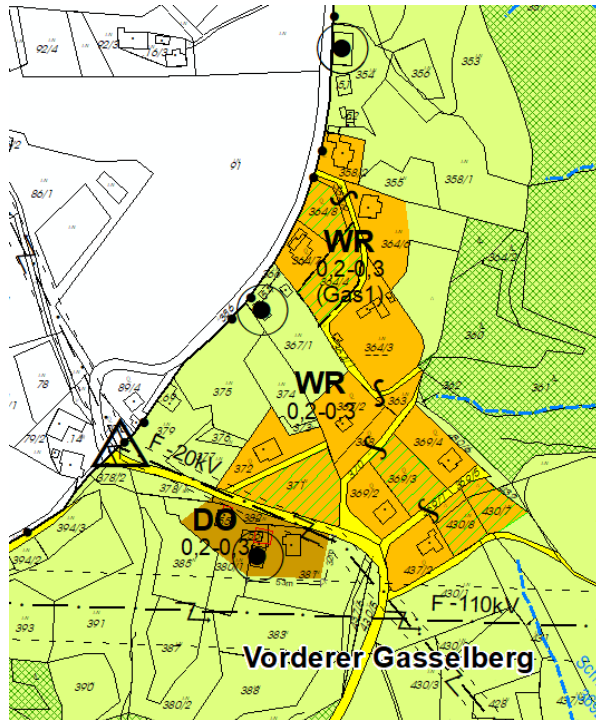
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 0 m²

Differenz: ca. 1.693 m²

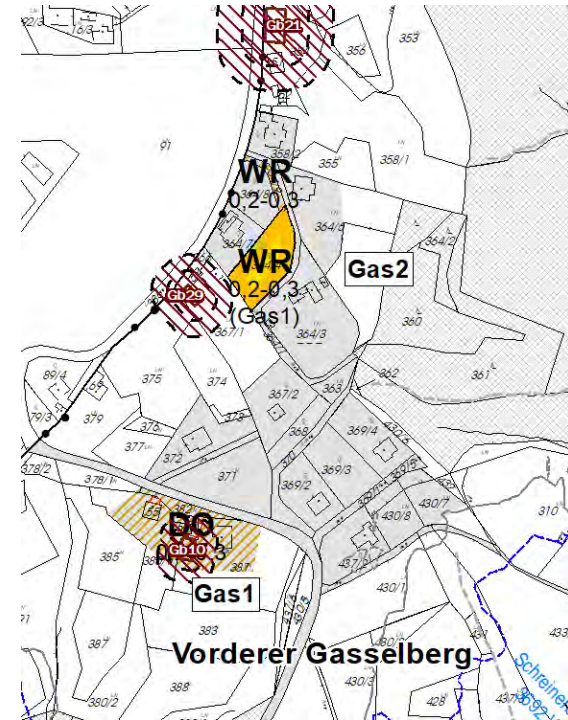
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



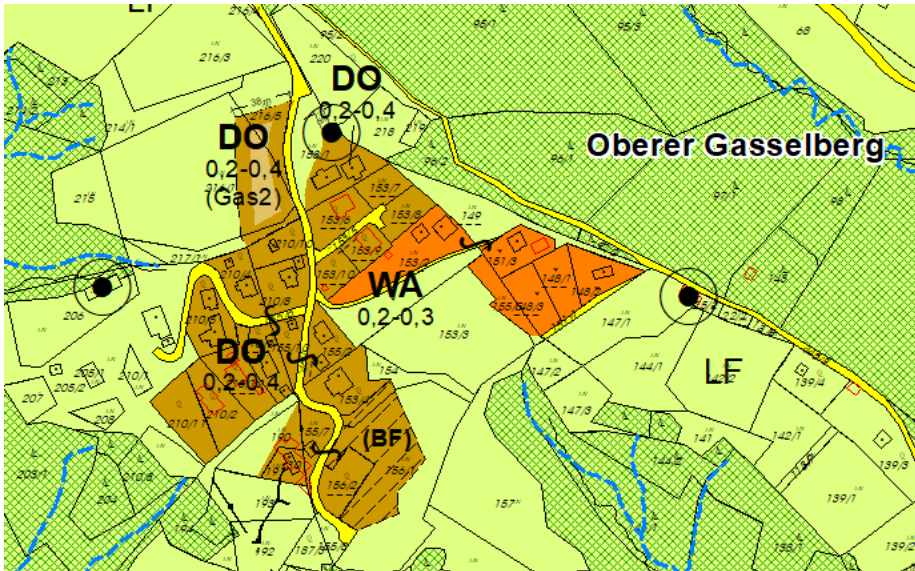
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 28.883 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 8.519 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 20.364 m²
20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 4.073 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 1.615 m²
Differenz: ca. 2.458 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

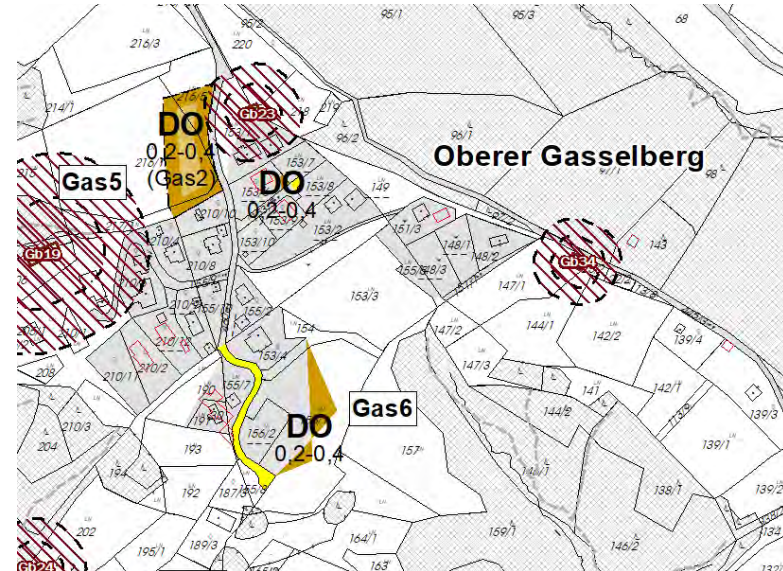
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



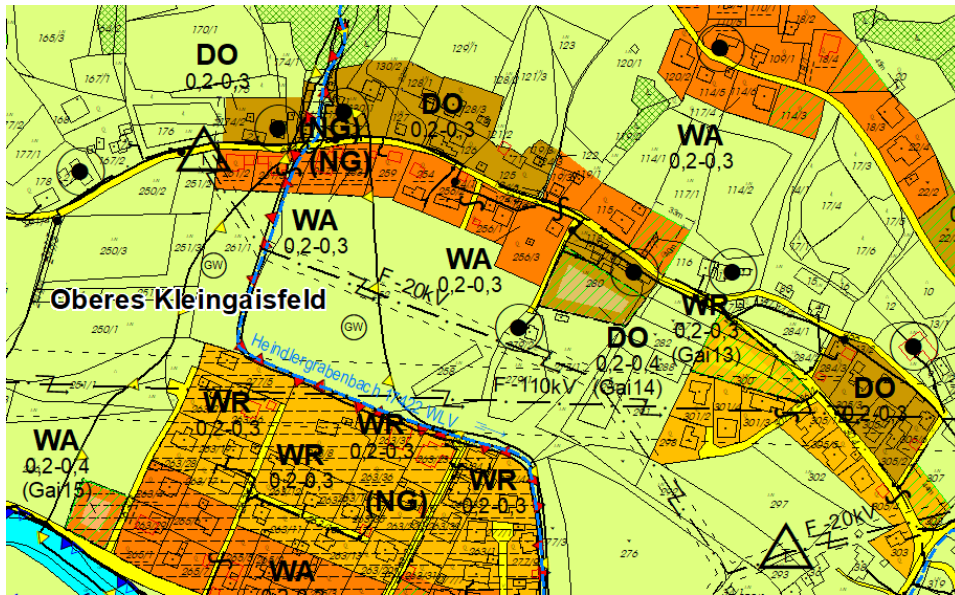
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 29.487 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 5.275 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 24.212m²
20 % von bebautes Bauland (Rechtsbestand): 4.842m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 3.406m²
Differenz: ca. 1.436m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

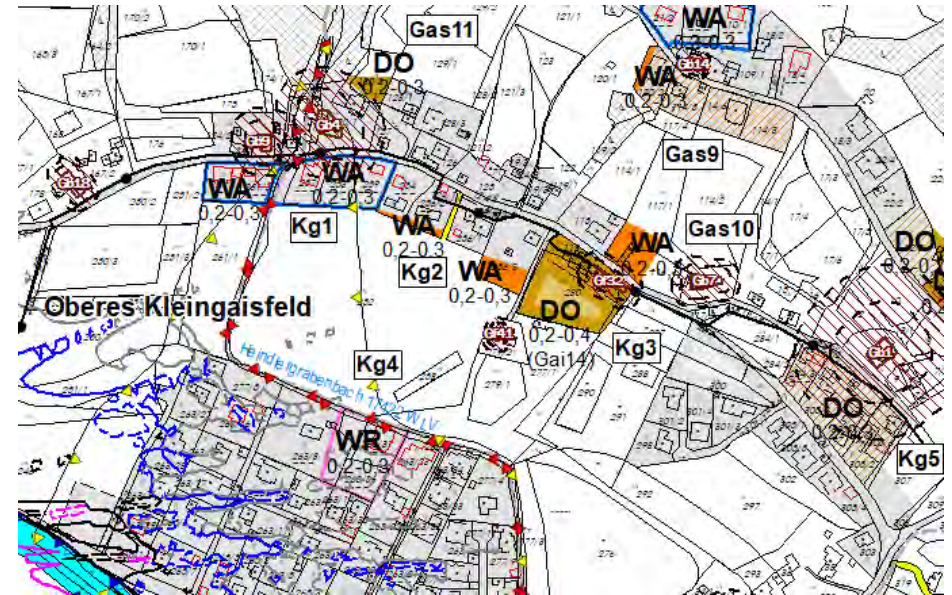
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



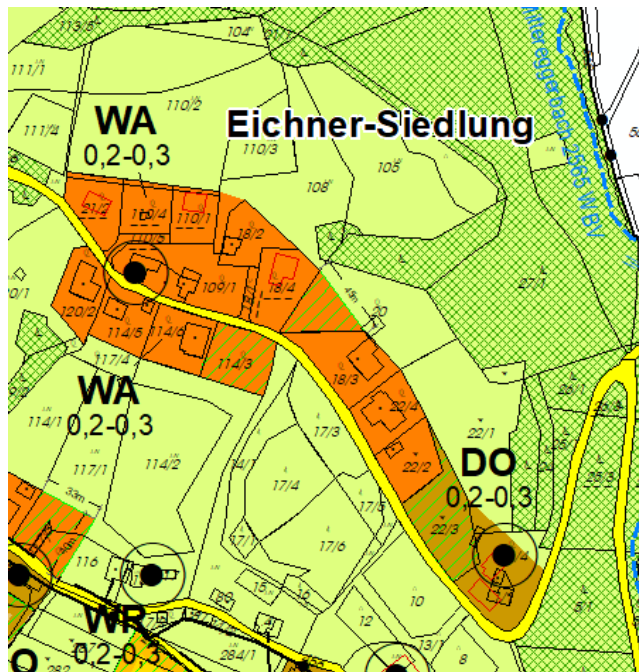
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 46.183 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 7.469 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 38.714 m²
20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 7.743 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 3.701 m²
Differenz: ca. 4.042 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

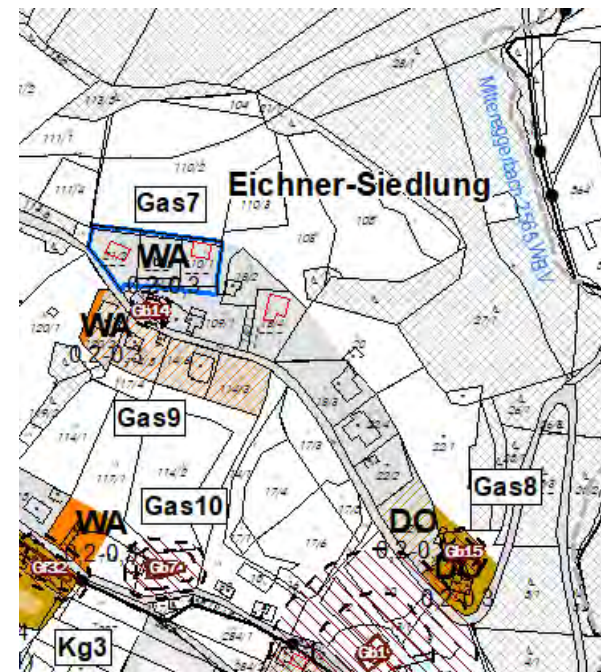
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



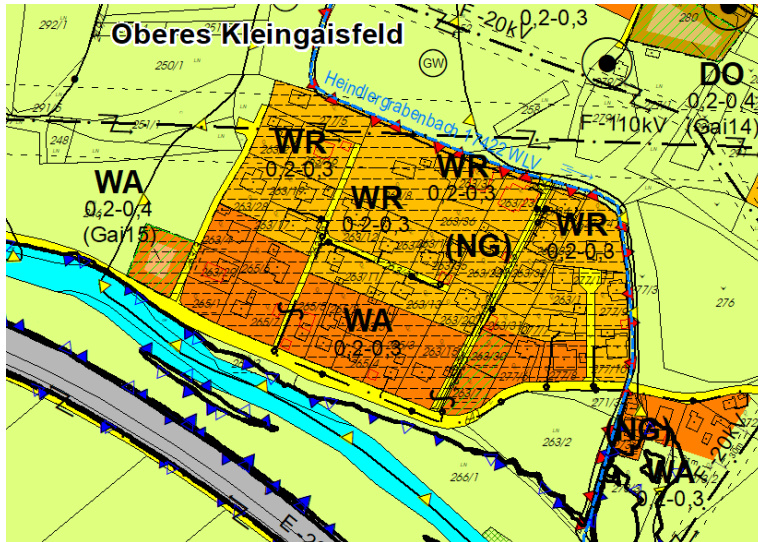
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 19.646 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 3.641 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 16.005 m²
20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 3.201 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 0 m²
Differenz: ca. 3.201 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

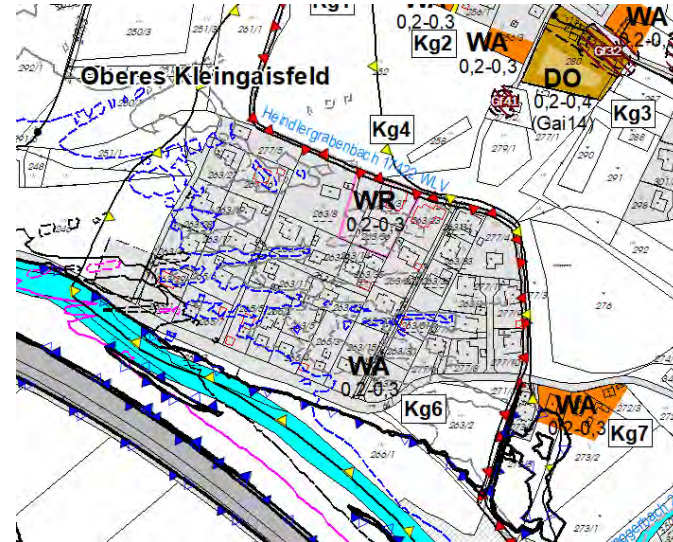
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



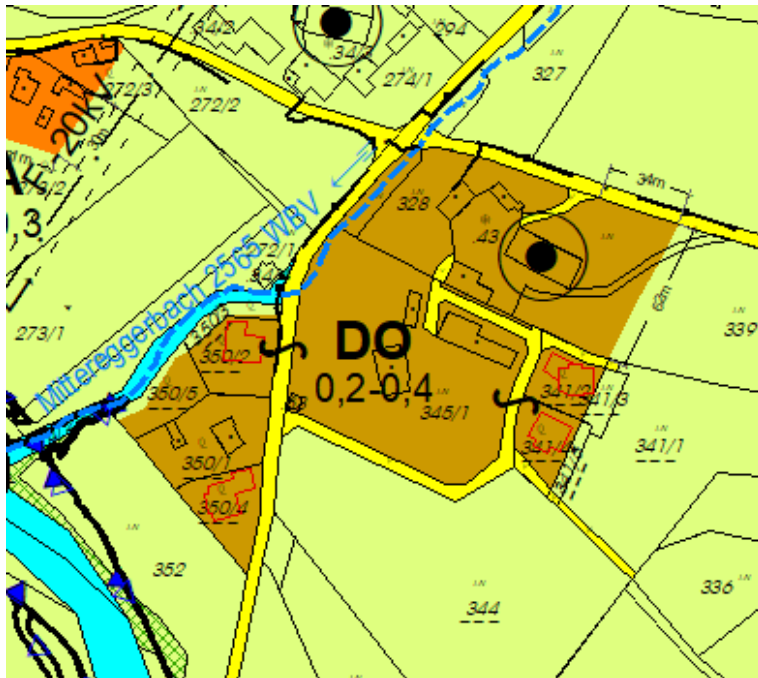
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 51.664 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 2.953 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 48.711 m²
20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 9.742 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 0 m²
Differenz: ca. 9.742 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

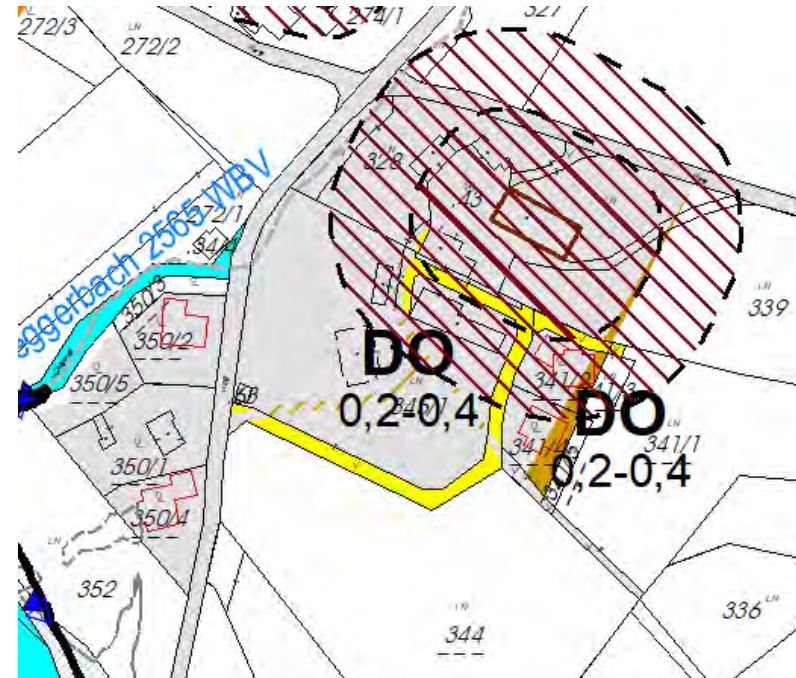
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\V0\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBT. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



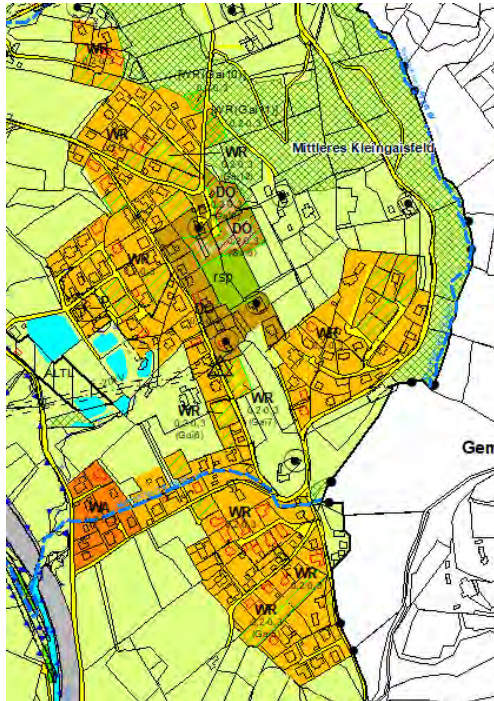
gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 4.477 m²
 unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 0 m²
 bebautes Bauland (Rechtsbestand): 4.477 m²
 20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 895 m²
 neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 0 m²
 Differenz: ca. 895 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

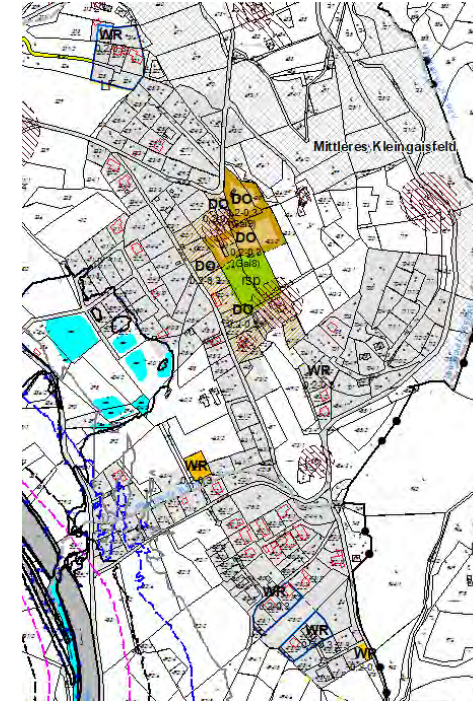
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20 Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld:



gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 203.758 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 41.235 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 162.523 m²
20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 32.505 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00: 10.132 m²
Differenz: ca. 22.373 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\VO\Krottendorf-Gaisfeld\Gde\124FR18_Krottendorf-Gaisfeld_Revision 4.00\03 Vorentwurf\20_Prozent\20220303_124FR18_Te_20Prozent_Regelung.pdf

4.7 Liste der Bodendenkmale bzw. archäologischen Fundstellen

HERIS-ID	Bundesland	Gemeinde	KG	Katalogtitel	Adresse	GSTK-Nr.	Denkmalschutzstatus
102954	Steiermark	Krottendorf-Gaisfeld	63307 Gaisfeld	Ortskapelle, Messkapelle	Gaisfeld 48, 8564 Krottendorf-Gaisfeld (Gaisfeld) (nahe)	.10/3	Denkmalschutz per Verordnung
103000	Steiermark	Krottendorf-Gaisfeld	63335 Krottendorf	Kraftwerk Arnstein	Krottendorf 88 8564 Krottendorf-Gaisfeld #MIG-H#	.155	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
79426	Steiermark	Krottendorf-Gaisfeld	63335 Krottendorf	Urgeschichtliche Höhensiedlung am Wartenstein	Wartenstein 8564 Krottendorf-Gaisfeld #MIG-H#	1582/5, 420/2	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)

**4.8 Stellungnahme der Wildbach und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark
West, GZ: Flä-521/3-2020, vom 19.08.2021, Konkrete Prüfung**

Pumpernig & Partner ZT GmbH
z.H. Birgit Hutter-Wünscher
Mariahilferstraße 20/I
8020 Graz

Gebietsbauleitung Steiermark West
scheifling@die-wildbach.at

DI Dagmar Zaunbauer
SachbearbeiterIn

+43 (0) 3582 2354 -21
Fax +43 (0) 3582 2354 - 4
Murauer Straße 8, 8811 Scheifling

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an scheifling@die-wildbach.at zu
richten.

BIC: BUNDATWW
IBAN: AT 27 0100 0000 0506 0760
UID: ATU 391 22 007

Geschäftszahl: Flä-521/3-2020

Ihr Zeichen: Mail
19.08.2021

Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld

Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 4.00 und des Flächen- widmungsplanes 4.00

Scheifling, 01.09.2021

Im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld wurde die Dienststelle um eine Stellungnahme bezüglich einer Gefährdung, gem. Leitfaden vom 19.09.2013, von Grundstücken in Gelben Gefahrenzonen, gebeten. Folgend wird auf diese Grundstücke konkret eingegangen.

Für die Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld wurde ein Gefahrenzonenplan gem. § 11 FG 1975 erstellt, der am 06.10.2003 ministeriell genehmigt und in weiterer Folge von der Gemeinde anerkannt wurde.

Alle die Gefährdung betreffenden Angaben beziehen sich auf das für die Gefahrenzonenplanung relevante Bemessungsereignis. Alle angefragten Grundstücke wurden am 01.09.2021 begangen und vor Ort beurteilt.

- KG Gaisfeld

Hierzergrabenbach

Gst. Nr. 508/7, 503, 594/6, 594/7, 594/8, 516/1 und 494/6:

Der Hierzergrabenbach gilt seit der 51. Verordnung des Landeshauptmannes der Steiermark vom 13.06.2017, in der die Einzugsgebiete der Wildbäche und Lawinen festgelegt wurden, nicht mehr als Wildbach im Sinne des Forstgesetzes. Demnach befindet sich das gesamte Einzugsgebiet im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserbauverwaltung. Eine Stellungnahme bezüglich der Gefährdung durch den Hierzergrabenbach, ist von der zuständigen Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum einzuholen.

Heindlergrabenbach

Gst. Nr. 263/30, 263/7, 246, 251/1, 273/1, 252, 277/1, sowie 174/3 (KG Gasselberg)

Die Grundstücke befinden sich links- und rechtsufrig am Unterlauf des Heindlergrabenbaches. Der Heindlergrabenbach entwässert bis zum Grabenausgang am oberen Ende des Raumrelevanten Bereiches ein Einzugsgebiet von 0,15 km² und bei einem Bemessungsereignis ist mit einer Hochwasserspitze von 2,2 m³/s und einer Geschiebefracht von 250 m³ zu rechnen. Im Mündungsbereich sind es 6,6 m³/s. Auf dem Grundstück Nr. 174/3 am Grabenausgang wird aufgrund der ebenen Fläche nahezu das gesamte Geschiebe abgelagert werden. Im Bereich der unteren neuen Wohnsiedlung verläuft der Bach quer zum Hang und es ist mit Anlandungen im Gerinne und folglich mit Überbordungen zu rechnen, sodass die gesamte Siedlung flächig beaufschlagt werden kann.

Auf den Grundstücken Nr. 263/30, 163/7, 246, 251/1 und 273/1 sind geringmächtiger, flächiger Hochwasserabfluss und Verschlammungen **kleiner 40 cm** zu erwarten.

Auf den Grundstücken Nr. 252 und 277/1 ist ein mind. 10 m breiter Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Baches, gem. SAPRO, § 4 Abs. (1) Ziffer 4, von Bebauung frei zu halten.

Auf dem Grundstück Nr. 174/3 ist aufgrund der ebenen Fläche innerhalb der Gelben Gefahrenzone mit Hochwasserabfluss und Geschiebeablagerungen **größer 40 cm** zu rechnen.

- KG Krottendorf, KG Gaisfeld

Forstbauerbach

Gst. Nr. 652/1, 652/2, 642/3, 130/1, 130/2, 131/1, 118/1, 118/2, 118/3, 118/4, 118/5, 635/1, 557, 560, 632, 634, 546/1, 548/1, 560, 557, 550/2 und 562/1 – alle KG Krottendorf und

Gst. Nr. 109/2, 110, 113, 115, 91/3, 86/2, 100/1, 91/3, 90/1, 87/2, 86/2 und 83/6 – alle KG Gaisfeld:

Im Jahr 2013 wurde ein Hochwasserrückhaltebecken am Forstbauerbach fertiggestellt. Dabei wurde auch der Bachlauf des Forstbauerbaches verlegt.

Außerdem wurde seit der 51. Verordnung des Landeshauptmannes der Steiermark vom 13. Juni 2017, in der die Einzugsgebiete der Wildbäche und Lawinen in der Steiermark festgelegt werden, am Forstbauerbach eine Kompetenzgrenze festgelegt. Demnach befindet sich der Forstbauerbach von der Eisenbahnüberführung der GKB bachaufwärts in der Zuständigkeit der Wildbach- und Lawinenverbauung und darunter im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserbauverwaltung.

Aufgrund der Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens ist davon auszugehen, dass sich alle oben angeführten Grundstücke nicht mehr innerhalb von Gefahrenzonen durch den Forstbauerbach befinden. Eine Revision der Gefahrenzonen des Forstbauerbaches nach Verbauung, bis zur Kompetenzgrenze, muss seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung noch durchgeführt werden.

Seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung wird empfohlen, aufgrund der Kompetenzänderung, auch eine Stellungnahme von der zuständigen Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum einzuholen.

Gst. Nr. 112, KG Gaislfeld

Es wird darauf hingewiesen, dass der gesamte Bereich des Rückhaltebeckens von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. (Siehe Abb. 1.)

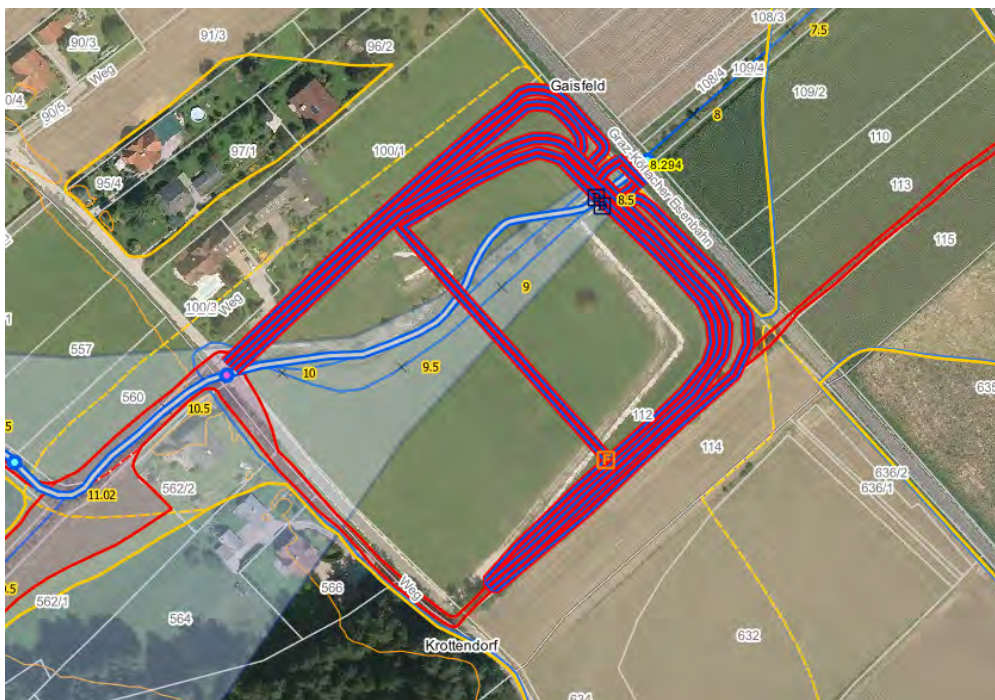


Abb. 1: Rückhaltebecken Forstbauerbach

- KG Krottendorf

Aichbauerbach

Gst. Nr. 628, 625, 623/2, 620/2:

Die Grundstücke befinden sich linksufrig am Unterlauf des Aichbauerbaches zum Großteil in der Gelben Gefahrenzone. Außerdem befinden sich die Grundstücke teilweise in einem Blauen Vorbehaltsbereich. Innerhalb des **Blauen Vorbehaltsbereiches** soll die Schutzfunktion der Flächen erhalten und somit das Versickerungsvermögen der landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden. Deshalb ist der Blaue Vorbehaltsbereich von jeglicher Bebauung **frei zu halten** und die gegenwärtige Nutzung zu erhalten.

Die Gefährdung auf den übrigen Grundstücksteilen betreffend – siehe nächsten Absatz.

Gst. Nr. 615/1, 603/8, 612/1, 616/4, 603/4, 603/6, 603/1, 600/2, 597/1, 734/1, 733, 719/1, 698/1, 975/2, 763, 751/4, 747/10, 590/2, 585/8, 594/1, 583/8, 585/7, 586/1, 583/4, 585/2, 352:

Der gesamte Bereich, in dem sich die angeführten Grundstücke befinden, wird durch den Aichbauerbach mit seinem Zubringer Eidexbach und den Langmannmichlbach mit seinem Zubringer Quellbach gefährdet. Seit der Erstellung des Gefahrenzonenplanes im Jahr 2003, hat in diesem Siedlungsbereich eine starke Bautätigkeit stattgefunden. Aufgrund der, durch die Bautätigkeiten stattgefundenen, Veränderungen des Geländes und Errichtung von Wohnhäusern, kann **seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung keine gesicherte Aussage über die derzeitigen Abflussverhältnisse** getroffen werden. **Zur Beurteilung der Gefährdungssituationen und -intensitäten** auf den einzelnen Grundstücken bzw. für den gesamten Siedlungsbereich **eine Abflussuntersuchung erforderlich**, die seitens der Gemeinde, an einen externen Planer, in Auftrag gegeben werden muss.

Seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung wird, aufgrund der großflächigen Gefährdung im gesamten Siedlungsbereich, jedenfalls die Erstellung von Bebauungsplänen gefordert.

Östlicher Forstbach

Gst. Nr. 352:

Das Grundstück befindet sich rechtsufrig am Schwemmkegel des Östlichen Forstbaches. Der Östliche Forstbach entwässert ein 0,06 km² großes Einzugsgebiet und beim Bemessungsereignis ist mit einer Hochwasserspitze von 1,8 m³/s und einer Geschiebefracht von 150 m³ zu rechnen. Die gegenständliche Fläche befindet sich am Rand des Ausschüttungsbereiches und es sind flächiger Hochwasserabfluss und Geschiebeablagerungen **kleiner 40 cm** zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar nördlich die Teigitsch vorbeifließt. Die Teigitsch befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserbauverwaltung. Eine Stellungnahme bezüglich der Gefährdung durch die Teigitsch ist von der zuständigen Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum einzuholen.

Gemäß StROG 2010 i.d.g.F. – Raumordnungsgesetz – hat die Nutzung von Grundflächen unter weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen. Ebenso sehen die Raumordnungsziele die Entwicklung der Siedlungsstruktur unter Vermeidung von Gefährdung durch Naturgewalten und Umweltschäden durch entsprechende Standortwahl vor. So ferne eine diesbezügliche anderweitige Standortauswahl nicht möglich ist, ist eine Bebauung bzw. anderweitige Nutzung nur unter Auflagen möglich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass wesentliche Regelungen im Sinne des Raumordnungsgesetzes im Sachprogramm für die hochwassersichere Entwicklung von Siedlungsräumen (SAPRO, LGBI. Nr. 117/2005) erfolgen. Demnach sind gem. § 4 Abs. (1) Ziffer 2, Rote Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung von Baugebieten frei zu halten und lt. § 4 Abs. (1) Ziffer 4. Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mindestens 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus) von Neubauten frei zu halten.

Es wird angemerkt, dass innerhalb von Gelben Gefahrenzonen wesentliche Grundstücksteile hochwasserfrei gestellt werden können. Bei Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass keine durchgehende Bebauung quer zum Hang erfolgt, großzügige Abstände zu den einzelnen Objekten eingehalten werden, nicht das gesamte Grundstück, sondern nur wesentliche Grundstücksteile aufgeschüttet werden dürfen und Einfriedungen für Hochwässer durchlässig sein müssen (keine durchgehenden Sockel oder erhöhte Fundamente). Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zur Festlegung von Auflagen die Wildbach- und Lawinenverbauung mit einzubeziehen. Im Zuge der einzelnen Bauverfahren ist ein Sachverständiger der WLV zu laden, der das Ausmaß, die Intensität und die Richtung der Gefährdung auf dem betreffenden Bereich beschreiben wird.

Für die Bebauung der einzelnen Objekte wird auf § 61 „Schutz vor Feuchtigkeit“ und § 67 „Niveau und Höhe der Räume“ des Steiermärkischen Baugesetzes hingewiesen. Die Planung von Objektschutzmaßnahmen obliegt dem einzelnen Bauwerber.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass für alle Baulandgrundstücke, schon im Zuge des Widmungsverfahrens Entwässerungskonzepte zu überlegen sind um Hang- und Oberflächenwässer geordnet ableiten zu können. Solche Entwässerungskonzepte sind bereits in Bebauungsplänen zu berücksichtigen und darzustellen.

Mit besten Grüßen

DI Stefan Fieger
Gebietsbauleiter

Kopie: Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld

WLK: _____ Z: _____

**4.9 Stellungnahme der Wildbach und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark,
GZ: Flä-521/5-2020, vom 14.01.2022, Ergänzende Stellungnahme tw. Entfall der
Wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsfläche**

Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld
Krottendorf 161
8564 Krottenforf

Gebietsbauleitung Steiermark West
scheifling@die-wildbach.at

DI Dagmar Zaunbauer
SachbearbeiterIn

+43 (0) 3582 2354 -21
Fax +43 (0) 3582 2354 - 4
Murauer Straße 8, 8811 Scheifling

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an scheifling@die-wildbach.at zu
richten.

BIC: BUNDATWW
IBAN: AT 27 0100 0000 0506 0760
UID: ATU 391 22 007

Geschäftszahl: Flä-521/5-2020

Ihr Zeichen: Mail
14.01.2022

Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld

Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 4.00 und Flächenwidmungsplan 4.00 - Ergänzende Stellungnahme

Scheifling, 19.01.2022

Ergänzend zum Schreiben vom 19.08.2021 mit Zahl Flä-521/3-2020, wird bezüglich des Blauen Vorbehaltsbereiches im Bereich Forstbauerbach eine Stellungnahme abgegeben.

Im gültigen Gefahrenzonenplan aus dem Jahr 2003 ist im Bereich des Forstbauerbaches ein Blauer Vorbehaltsbereich ausgeschieden worden, von dem auch die Grundstücke Nr. 112, 114, 632, 634, 628 tlw., und 625 tlw., alle KG Gaisfeld, betroffen waren. Innerhalb des Blauen Vorbehaltsbereiches sollte die Schutzfunktion der Flächen erhalten und somit das Versickerungsvermögen der landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Im Jahr 2013 wurde am **Forstbauerbach** ein Verbauungsprojekt fertiggestellt. Dieses umfasste die Errichtung eines Rückhaltebeckens und den Gerinneausbau ober- und unterhalb des Rückhaltebeckens. Dabei wurde der Gerinnelauf oberhalb des RHB auf ein Bemessungsereignis ausgebaut, so dass dieses schadlos in das Rückhaltebecken abgeführt werden kann. **Demnach ist bei Eintritt eines Bemessungsereignisses mit keinen Ausuferungen aus dem Forstbauerbach mehr zu rechnen.** Außerdem wurde der ursprüngliche Bachlauf, von der Gaisfelderstraße abwärts, verlegt.

Durch den Ausbau des Forstbauerbaches und die Errichtung des Rückhaltebeckens ist der Blaue Vorbehaltsbereich auf den Anlagenbereich des Rückhaltebeckens beschränkt (pink umrahmte Fläche in Abb. 1). Die übrige Fläche des Blauen Vorbehaltsbereiches aus dem Gefahrenzonenplan 2003 hat keine Gültigkeit mehr.

Im Rückhaltebecken liegt die Anschlaglinie für das Stauziel eines Außergewöhnlichen Ereignisses bei einer Seehöhe von 364,5 m ü.A. (Abb.1 blaue Linie). Der Rückhalteraum des Hochwasserrückhaltebeckens ist bis zu dieser Anschlaglinie inklusive eines mind. 10 m breiten Streifens von einer allfälligen Umwidmung und von jeglicher Bebauung und Geländeänderung frei zu halten. Zusätzlich ist für zukünftige Instandsetzungsarbeiten entlang des Gerinnes beidseitig ein mind. 5 m breiter Streifen gemessen von der Böschungsoberkante frei zu halten. **Demnach ist die pink umrahmte Fläche innerhalb des Rückhaltebeckens (Gst. Nr. 112) nicht für eine Bebauung geeignet und hat weiterhin als Blauer Vorbehaltsbereich Gültigkeit.**



Abb. 1: Verbleibender Blauer Vorbehaltsbereich im Anlagenbereich des RHB (pink umrahmte Fläche), Fläche mit Stauhöhen größer 40 cm (orange umrahmte Fläche)



Abb. 2: Abgrenzung der Gelben Gefahrenzone des Aichbauerbaches auf den gegenständlichen Grundstücken

Die Grundstücke Nr. 114, 632, 634, 628 tlw., und 625 tlw., alle KG Gaisfeld, liegen teilweise innerhalb der Gelben Gefahrenzone des **Aichbauerbaches** (Abb.2). Südwestlich der Bahntrasse befindet sich eine Geländemulde, in der sich Hochwasserabfluss am Bahndamm stauen kann. Dabei können **Stauhöhen größer 40 cm** entstehen (Abb.1 orange umrahmte Fläche). Es wird darauf hingewiesen, dass die orange eingezeichnete Fläche nur eine ungefähre Angabe auf Basis des Geländemodells ist. Das genaue Ausmaß der Fläche, mit möglichen Stauhöhen über 40 cm, ist durch die Gemeinde oder die Interessenten bestimmen zu lassen.

Mit besten Grüßen

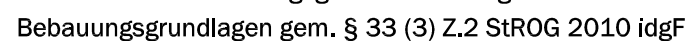
DI Stefan Fieger
Gebietsbauleiter

Kopie:

WLK: _____ Z: _____

4.10 Hangwasserkarten Vorentwurf, Ingenos ZT GmbH, vom 04.03.2022, GZ: 5270 20 (unmaßstäblich)

4.11 Bebauungsgrundlagen zu den Auffüllungsgebieten im Freiland



 Baugrenzlinie
 Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (2.367 m²)
 Auffüllungsfläche - unbebaute Lücke (614 m²)
 Gebäudebestand gem. DKM

-  Gelbe Gefahrenzone (Wildbach)
-  Rote Gefahrenzone (Wildbach)
-  Hauptfistrichung
-  1m Höenschichtenlinien
-  Meliorationsgebiet mit ausgebauter Rutschhangsanierung (ME-ER)

Flächenwidmung	Bebauungsweis
Dachform	Dachneigung
Gesamthöhe	Geschoßigkeit

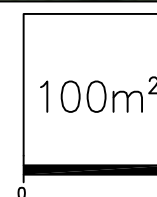


staatlich befugte und beedete Ziviltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwaberg
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9
Tel. 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

Pumpernig
& Partner

L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\Krottendorf-Gaisfeld\Revision
400\Auffüllungsgebiete\20220317_124FR18_HI_AFG_Auflage.dwg

- Digitalen Katastralmappe, Stand: 21.10.2020
- Orthofoto, Digitaler Kataster Steiermark



M 1 : 500





Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld

Auffüllungsgebiet "Oberer Gasselberg"
Bebauungsgrundlagen gem. § 33 (3) Z.2 StROG 2010 idgF



Legende:

- Baugrenzlinie
- Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (5.285 m²)
- Auffüllungsfläche - unbebaute Lücken (1.333 m²)
- Gebäudebestand gem. DKM

- W Wohngebäude
- G/Wi Garage/Wirtschaftsgebäude
- Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich Tierhaltungsbetriebe

- Hauptfirstrichtung
- 1m Höhenschichtenlinien

Nutzungsschablone:

Flächenwidmung	Bebauungsweise
Dachform	Dachneigung
Gesamthöhe	Geschoßigkeit

staatlich befugte und besiedete Ziviltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabinger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9
Tel. 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

**Pumpernig
& Partner**

GZ.: 124FR18 (NL)
Datum: 17.03.2022

Maßstab: 1 : 1.000
Bearb.: Sc/HI

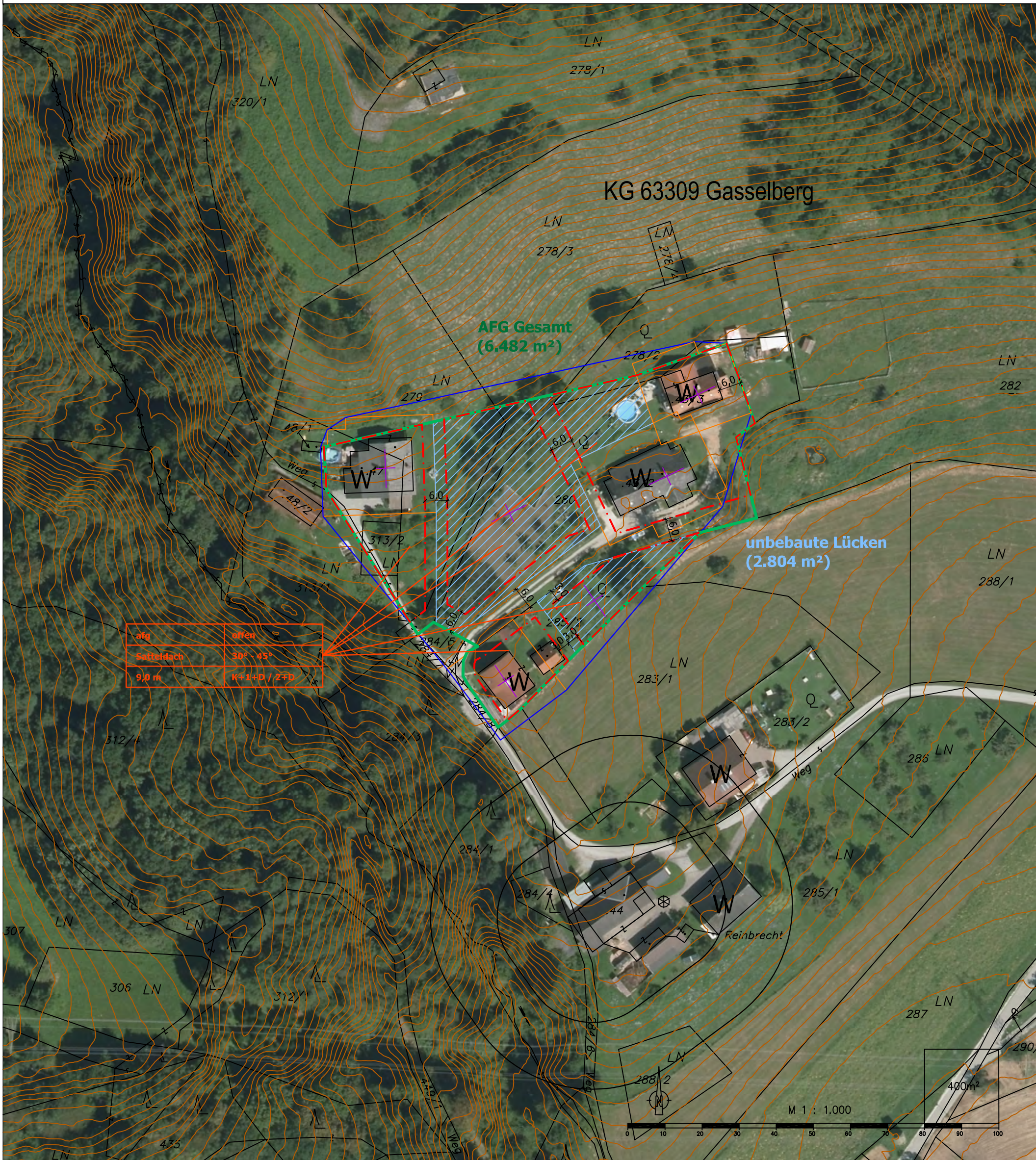
L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\Krottendorf-Gaisfeld\Revision
400\Auffüllungsgebiete\20220317_124FR18_HI_LAFG_Auflage.dwg

Plangrundlage:
- Digitalen Katastralmappe, Stand: 21.10.2020
- Orthofoto, Digitaler Kataster Steiermark



Gemeinde
Krottendorf-Gaisfeld

Auffüllungsgebiet "Reinprechtweg"
Bebauungsgrundlagen gem. § 33 (3) Z.2 StROG 2010 idgF



Legende:

- Baugrenzlinie
- Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (6.482 m²)
- Auffüllungsfläche - unbebaute Lücken (2.804m²)
- Gebäudebestand gem. DKM
- Erweiterung nach außen (847 m²)
- W Wohngebäude
- Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich Tierhaltungsbetriebe
- Hauptfirstrichtung
- 1m Höhenschichtenlinien

Nutzungsschablone:

Flächenwidmung	Bebauungsweise
Dachform	Dachneigung
Gesamthöhe	Geschoßigkeit

staatlich befugte und besiedete Ziviltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabinger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9
Tel. 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

Pumpernig
& Partner

GZ.: 124FR18 (NL) Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 17.03.2022 Bearb.: Sc/HI
L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\Krottendorf-Gaisfeld\Revision
400\Auffüllungsgebiete\20220317_124FR18_HI_AFG_Auflage.dwg

Plangrundlage:
- Digitalen Katastralmappe, Stand: 21.10.2020
- Orthofoto, Digitaler Kataster Steiermark



Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld

Auffüllungsgebiet "Schneidergrabenweg"
Bebauungsgrundlagen gem. § 33 (3) Z.2 StROG 2010 idgF



Legende:

- Baugrenzlinie
- Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (5.425 m²)
- Auffüllungsfläche - unbebaute Lücken (1.577 m²)
- Gebäudebestand gem. DKM

- W Wohngebäude
- Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich Tierhaltungsbetriebe

- ✚ Hauptfirstrichtung
- 1m Höhenschichtenlinien

Nutzungsschablone:

Flächenwidmung	Bebauungsweise
Dachform	Dachneigung
Gesamthöhe	Geschoßigkeit

staatlich befugte und besiedete Ziviltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
Dipl. Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabinger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9
Tel. 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

**Pumpernig
& Partner**

GZ.: 124FR18 (NL)
Datum: 17.03.2022

Maßstab: 1 : 1.000
Bearb.: Sc/HI

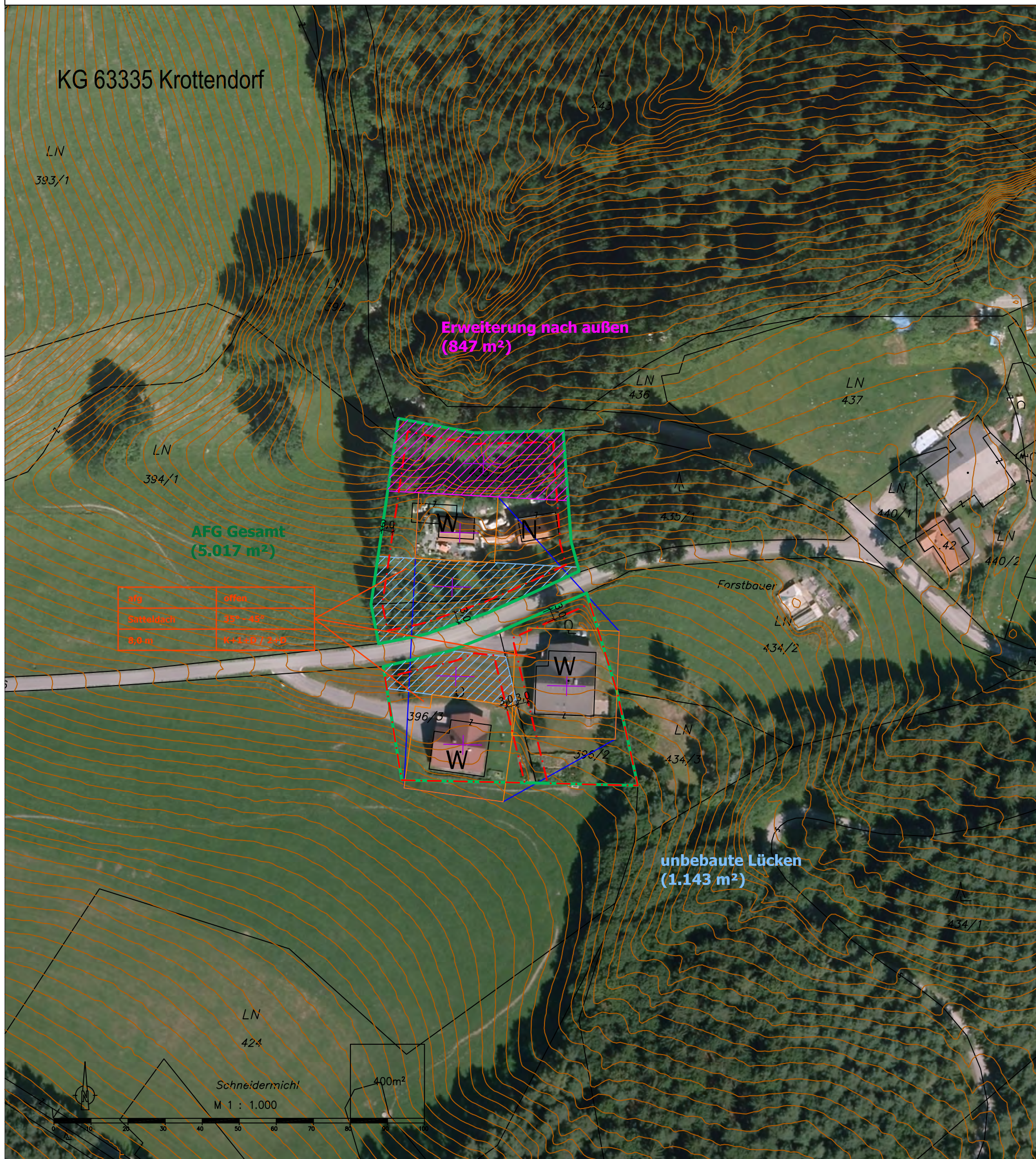
L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\Krottendorf-Gaisfeld\Revision
400\Auffüllungsgebiete\20220317_124FR18_HI_AFG_Auflage.dwg

Plangrundlage:
- Digitalen Katastralmappe, Stand: 21.10.2020
- Orthofoto, Digitaler Kataster Steiermark



Gemeinde Krottendorf-Gaisfeld

Auffüllungsgebiet "Starchlweg"
Bebauungsgrundlagen gem. § 33 (3) Z.2 StROG 2010 idgF



Legende:

- Baugrenzlinie
- Abgrenzung des Auffüllungsgebietes (5.017 m²)
- Auffüllungsfläche - unbebaute Lücken (1.143 m²)
- Gebäudebestand gem. DKM
- Erweiterung nach außen (847 m²)
- W Wohngebäude
- N Nebengebäude
- Hauptfirstrichtung
- 1m Höhengschichtenlinien

Nutzungsschablone:

Flächenwidmung	Bebauungsweise
Dachform	Dachneigung
Gesamthöhe	Geschoßigkeit

staatlich befugte und besiedete Ziviltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabinger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9
Tel. 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

**Pumpernig
& Partner**

GZ.: 124FR18 (NL)
Datum: 17.03.2022

Maßstab: 1 : 1.000
Bearb.: Sc/HI

L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\Krottendorf-Gaisfeld\Revision
400\Auffüllungsgebiete\20220317_124FR18_HI_LAFG_Auflage.dwg

Plangrundlage:
- Digitalen Katastralmappe, Stand: 21.10.2020
- Orthofoto, Digitaler Kataster Steiermark