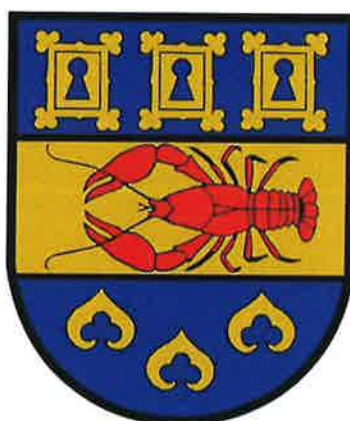


Erläuterungsbericht
zum
Flächenwidmungsplan Nr. 5.00

der Gemeinde
Ragnitz



Stand: 15.02.2023

Verfasser:



Pumpernig & Partner ZT GmbH

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

Bearbeitung:

DI Maximilian Pumpernig
DI Günther Eppensteiner (Referent)
Birgit Hutter-Wünscher/Mag^a. Siegrun Rutrecht (Sachbearbeitung/Grafik)

GZ: 226FR19



Inhaltsverzeichnis

1	Erläuterungen zum Wortlaut des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 der Gemeinde Ragnitz.....	1
1.1	Ad § 1: Rechtsplan / Plangrundlage / Verfasser	1
1.2	Ad § 3 (1): Vollwertiges Bauland.....	1
1.3	Ad § 3 (2): Aufschließungsgebiete	1
1.3.1	Äußere Anbindungen	1
1.3.2	Innere Erschließung und Parzellierung.....	2
1.3.3	Lärm.....	3
1.3.4	Oberflächen- und Hangwässer	4
1.3.5	Hochwasserschutzmaßnahmen.....	6
1.4	Ad § 3 (3): Sanierungsgebiete	9
1.4.1	Naturgefahren (NG)	9
	Hochwasserabflussgebiete:.....	9
	Hangwasserkarte Ragnitz:	9
1.4.2	Lärmsanierungsgebiete (LM)	9
1.5	Ad § 4: zulässige höchste Stelle der Bauwerke	10
1.6	Ad § 5 Räumlich übereinander liegende und zeitlich aufeinander folgende Nutzungen	10
1.7	Ad § 6: Bebauungsplanzonierung.....	11
1.8	Ad § 7: Sondernutzungen im Freiland	12
1.9	Ad § 8: Sondernutzungen im Freiland - Auffüllungsgebiete.....	12
1.10	Ad § 9: Ersichtlichmachungen	13
1.10.1	Nahelage zu Landes-/Gemeindestraßen	13
1.10.2	Naturräumliche Schutzgebiete.....	13
1.10.3	Altablagerungen, potenzielle Verdachtsflächen.....	14
1.10.4	Denkmalschutz/Bodenfundstätten	14
1.11	Ad § 10: Uferstreifen entlang von Gewässern	15
1.12	Ad § 11: Maßnahmen zur Aktiven Bodenpolitik	16
1.13	Ad § 12: Tierhaltungsbetriebe	17
1.14	Umweltprüfung	21
2	Änderungen im FWP Nr. 5.00 gegenüber dem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der Gemeinde Ragnitz	22
2.1	Allgemeines.....	22
2.2	Baulandflächenbilanz	25
2.3	Änderungen im Detail	26
3	Anhang	38
4	Planbeilagen.....	35

1 Erläuterungen zum Wortlaut des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 der Gemeinde Ragnitz

1.1 Ad § 1: Rechtsplan / Plangrundlage / Verfasser

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Ragnitz am 18.06.2021 sowie am 15.02.2023 (ergänzende Auflage) beschlossene Entwurf zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 wurde auf Basis der Digitalen Katastralmappe (DKM, Stand: 01.10.2021) erstellt.

Die Gebäudenachführungen und die grafische Umsetzung des Rechtsplanes erfolgten durch die Pumpernig & Partner ZT GmbH auf Basis der Bestandsaufnahme vom 02.09.2020. Dem Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 liegt als rechtliche Grundlage das Steiermärkische Raumordnungsgesetz (StROG) 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020 zugrunde.

1.2 Ad § 3 (1): Vollwertiges Bauland

Gemäß § 29 (1) sieht das StROG 2010 vor, das als vollwertiges Bauland nur solche Grundstücksflächen festgelegt werden dürfen,

- die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder diese sich im Bau befindet,
- die keiner der beabsichtigenden Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung udgl.) 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.

Dies bedeutet nach fachlicher Prüfung/Evaluierung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 idgF der Gemeinde Ragnitz, dass sämtliche als Bauland festgelegten Siedlungsgebiete die o.g. Kriterien erfüllen. Ausgenommen davon sind die gemäß § 29 (3) StROG 2010 festgelegten Aufschließungsgebiete und die gemäß § 29 (4) StROG 2010 festgelegten Sanierungsgebiete (zB Hochwassersanierungsgebiete).

1.3 Ad § 3 (2): Aufschließungsgebiete

Als Bauland – Aufschließungsgebiete werden gemäß § 29 (3) StROG 2010 jene Flächen festgelegt, die die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland zum Zeitpunkt des Beschlusses des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 nicht erfüllen, für die die Herstellung der Baulandvoraussetzungen jedoch zu erwarten ist oder das öffentliche Interesse derzeit der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegensteht.

1.3.1 Äußere Anbindungen

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; Baugesetz 1995 idgF, Vorgaben der Feuerwehr, ...) eine für den jeweiligen Verwendungszweck ausreichend dimensionierte Zufahrt errichtet wurde.

Die im Planwerk festgelegten Aufschließungsgebiete verfügen über einen (un)mittelbaren Anschluss an die bestehenden Landes- und Gemeindestraßen. Gemäß den Festlegungen des Regionalen Mobilitätskonzeptes Südweststeiermark 2016 (RMP Südweststeiermark 2010) ist die Landesstraße B73 – Kirchbacher Straße der Kategorie C2 (teilregionale Verbindungsfunktion) zugeordnet. Die Landesstraßen L625 – Gabersdorferstraße, L663 – Lebringstraße, L626 - Stiefingstraße, und L664 - Badendorferstraße sind der Kategorie D (kleinräumige Verbindungsfunktion) zugeordnet.

Aufgrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h in den geschlossenen und miteinander verbundenen Ortsgebieten werden für alle Aufschließungsgebiete die erforderlichen Knotensichtweiten eingehalten. Somit ist die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses nach Bewilligung durch die zuständige Straßenverwaltung durch wirtschaftlich vertretbare Aufwendungen sichergestellt.

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.

Die geplante Aufschließung des Gewerbegebietes im Ortsteil Gundersdorf wird gem. vorliegendem Verkehrskonzept 2022 (Variante 4: Kreisverkehr 5 armig), verfasst von DI Rudolf Fruhmann vom 23.01.2023 im Flächenwidmungsplan übernommen und ersichtlich gemacht.

1.3.2 Innere Erschließung und Parzellierung

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.

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.

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.

1.3.3 Lärm

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 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 (Pegelzu-/abschlag für bestimmte Geräuschquellen: Straßenverkehr 0 dB, Anlagen + 5 dB) versehen wird.

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

- Für die Beurteilung im Tagzeitraum (6:00 – 19:00 Uhr) ist die Immissionsbelastung des Freiraumes (Gartenbereiche) und der Aufenthaltsräume wesentlich, da hier während des Zeitraumes „Tag“ Aufenthalt stattfindet.
- Für die Beurteilung im Abendzeitraum (19:00 – 22:00 Uhr) ist die Immissionsbelastung des Freiraumes (wo ein Aufenthalt im Freien auch im Abendzeitraum nicht ausgeschlossen werden kann, wie z.B. auf Terrassen) und der Aufenthaltsräume wesentlich, da hier während des Zeitraumes „Abend“ Aufenthalt stattfindet.
- Für die Beurteilung im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) ist die Immissionsbelastung innerhalb der Wohngebäude (insbesondere der Schlafräume bzw. Bereiche vor den Fenstern von Schlafräumen) und der entsprechenden Außenbereiche wesentlich, wo ein Aufenthalt im Freien auch im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. Terrassenbereiche).

Straße: Im jeweiligen Anlassfall ist zu prüfen, ob die festgelegten Planungsrichtwerte im Nahbereich der B73 – Kirchbacher Straße, L625 – Gabersdorferstraße, L626 – Stiefingtalstraße, L663 – Lebringstraße und L664 - Badendorferstraße auf dem zu bebauenden Grundstück eingehalten werden. Bei Vorliegen einer Überschreitung dieser sind bei Neu-, Zu- und Umbauten entsprechend aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen als Aufschließerfordernis nachzuweisen bzw. durch die Baubehörde vorzuschreiben und sind diese im Rahmen der Erteilung der Benützungsbewilligung nachzuweisen, wenn für den betroffenen Bereich kein Bebauungsplan mit entsprechenden Vorgaben hinsichtlich der Aufschließerfordernisse/ Hinderungsgründe vorliegt.

Sonstige Lärmquellen: Aufgrund des Fehlens konkreter lärmtechnischer Untersuchungen im Gemeindegebiet von Ragnitz erfolgt keine planliche Abgrenzung als Aufschließergebiete im Nahbereich von Betriebsstandorten. Daher ist im jeweiligen Anlassfall zu prüfen, ob bei Neu-, Zu- und Umbauten im Nahbereich der bestehenden Betriebsstandorte die festgelegten Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 auf dem jeweils zu bebauenden Grundstück eingehalten werden. Bei Vorliegen einer Überschreitung dieser sind bei Neu-, Zu- und Umbauten entsprechend aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Baubehörde vorzuschreiben, wenn für den betroffenen Bereich kein Bebauungsplan mit entsprechenden Vorgaben vorliegt.

Lärmschutzmaßnahmen: 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 relevante Garten- und Terrassenbereiche. 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 jeweiligen Anlassfall bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

1.3.4 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 Oberflächen- und Hangwässer einem Vorfluter zugeleitet werden. Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern

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, Stand: August 2017) im nachfolgenden Bewilligungsverfahren festzulegen.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist in den 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 (zwischen-)retentive Einleitung in einen Vorfluter oder einen Oberflächenwasserkanal) erfüllt. Da es sich dabei überwiegend um bauplatzbezogene Maßnahmen handelt, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten.

Hangwasser:

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Ragnitz kam es in der Vergangenheit wiederkehrend zu Überflutungen aufgrund von Hangwässern.

Die Hangwasserkarte Ragnitz (vorliegende Studie planconsort ZT GmbH, vom November 2021 sowie Ergänzungen vom 09.11.2022, Projekt Nr.: 20026 und Plandarstellung Stand Februar 2023) umfasst eine genauere Hangwassermodellierung inkl. 2D-Modellierung und Maßnahmenkonzept für das Gemeindegebiet der Gemeinde Ragnitz zur Ermittlung der tatsächlichen Gefährdung durch Hangwässer. Die Hangwasserkarten und der darauf basierende Maßnahmenkatalog sollen die Grundlage für eine Reduzierung der Hangwassergefährdung und eine vorausschauende Planung (Raumplanung, Bauverfahren) in Bezug auf die Hangwasserproblematik bilden.

Die vorliegende Untersuchung stellt eine flächige Darstellung der Hangwassergefährdung aus Starkregen für relevante Teile des Gemeindegebietes dar, unterteilt nach unterschiedlichen Wasserhöhen der Fließpfade. Die Hangwasserkarten sind bei allen Planungen, z.B. durch Freihaltung stark betroffener Bereiche oder durch Abflussgassen entsprechend zu berücksichtigen. Im Zuge der Ergänzungsaufgabe wurden die gewonnen Erkenntnisse berücksichtigt (zum Beispiel Freihaltung der Fließpfade) und erfolgen diesbezüglich Änderungen im Entwurf zum fünften Flächenwidmungsplan. Besonders stark betroffene Gebiete werden künftig nicht mehr zu Bauländerweiterungen herangezogen. Unbebaute und durch Hangwasser betroffene Baugebiete werden in Aufschließungsgebiet zurückgeführt. Diesbezüglich werden die betroffenen Eigentümer im Zuge der Ergänzungsaufgabe schriftlich von diesen Änderungen in Kenntnis gesetzt.

Konzept zur Hangwasserfreistellung Bauland im Bereich „Laubegg Nord“ KG Ragnitz, Verfasser: planconsort ztgmbH vom 07.02.2023:

Zur Kompensation steht eine Fläche von ca. 3.350 m² auf den Grundstücken Nr. 2869, 2868 und 2867, alle KG Ragnitz zur Verfügung. Mit einem 1,5m tiefen Retentions- und

Versickerungsbecken könnte bei einem 30-jährlichen Niederschlagsereignis eine Kompensation von 100% und bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis von ca. 81% erreicht werden (unter der Annahme, dass die gesamte Baulandfläche in die dafür vorgesehenen Becken entwässert wird). Der restliche Retentionsraumverlust kann teilweise durch eine zusätzliche Ableitung aus den Becken in die Stiefing ausgeglichen werden. Durch entsprechende Maßnahmen wie z. B. Ableitungsmulden, Straßengräben, Regenwasserkanäle ist die Einleitung der Hangwasser in die Retentionsmulden sicherzustellen.

In Falle einer zukünftigen Bebauung sollte entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Grstke. Nr. 2888/1 und 2888/2 eine Fassung des Hangwassers und eine Ableitung entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Gstk. Nr. 2888/1 erfolgen. Für die südlich gelegene Ableitung sollte ein ca. 3 m breiter Streifen freigehalten werden.

Weiters wird im Maßnahmenkonzept für die Hangwasserkarte Ragnitz ein Rückhaltebecken östlich des Leitenholzsziedlungsweges vorgeschlagen, welches die Hangwassersituation für den o.g. Bereich zusätzlich verbessern soll.

1.3.5 Hochwasserschutzmaßnahmen

Für jene als Bauland – Aufschließungsgebiet festgelegten Flächen, die sich innerhalb von Hochwasserabflussbereichen der Bundeswasserbauverwaltung bzw. innerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche gem. den von der Gemeinde Ragnitz auf eigene Kosten eingeholten Abflussstudien befinden, ist die Beiziehung der Baubezirksleitung Südweststeiermark im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren erforderlich und wird der Nachweis der Hochwasserfreistellung als Aufschließungserfordernis bzw. als Eintrittsbedingung für die zeitlich aufeinander folgende Nutzung als Bauland im Flächenwidmungsplan näher festgelegt. Dieser Nachweis ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren (z.B. Bauverfahren) verpflichtend beizubringen.

Das Aufschließungserfordernis bzw. die Eintrittsbedingung der zeitlich aufeinander folgenden Nutzung als Bauland wird durch Umsetzung/Einhaltung der jeweils festgelegten Auflagen der Baubezirksleitung Südweststeiermark erfüllt. Da es sich dabei überwiegend um bauplatzbezogene Maßnahmen handelt, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten.

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 (1) des SAPRO Hochwasser sind folgende Bereiche von Baugebieten gemäß § 30 und von solchen Sondernutzungen im Freiland gemäß § 33 (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.

Die Stiefing und die Mur unterliegen in ihrer Betreuungskompetenz der Bundeswasserbauverwaltung und liegen für diese Gewässer aktuelle Hochwasserabflussuntersuchungen vor.

Weiters liegen nachfolgende wasserwirtschaftliche Projekte bzw. Bescheide der BH Leibnitz zur HW-Freistellung bzw. nachfolgende Abflussstudien, welche auf Kosten der Gemeinde Ragnitz erstellt wurden, vor (vgl. Beilagen):

- Bescheid der BH Leibnitz zur Hochwasserfreistellung des Grundstückes Nr. 2785/1, KG Ragnitz, Vincero GmbH, vom 15.06.2021, GZ: BHLB-41242/2021-6
- Bescheid der BH Leibnitz zur Hochwasserfreistellung „Auenland“, KG Haslach, südsteirische Golfanlagen Lebring – St. Margarethen Errichtungs- Betriebs- und Vermietungsges.m.b.H – naturschutz- und wasserrechtliche Bewilligung vom 03.02.2012, GZ: 3.0-127/2010 (Golfplatz Murstätten)
- Bescheid der BH Leibnitz zur Hochwasserfreistellung Hernachgründe, KG Haslach vom 20.01.2020, GZ: BHLB-189249/2019
- Bescheid der BH Leibnitz zur Betriebserweiterung Günther Temmel GmbH, KG Haslach – naturschutz- und wasserrechtliche Bewilligung vom 11.09.2020, GZ: BHLB-139573/2020-6
- Bescheid der BH Leibnitz zur Hochwasserfreistellung „Hammer Gründe, KG Haslach“ vom 17.06.2021, GZ: BHLB-180992/2021-4
- Hochwasserabflussuntersuchung Sallerbach und Hirtzenbach, planconsort ztgmbh, Projekt Nr. 18088, August 2019

- Hochwasserfreistellung Gst. Nr. 189, 190, 191 und 196 in der KG Haslach, Verfasser: planconsort ztgmbh, Projektnummer: P18071 vom 17.12.2018 (Haslach Mühle, FWP-Änderung Nr. 4.04)
- HWS Freistellung (Mühlgries), Verfasser: IGBK GmbH, GZ: D1258 vom Jänner 2023
- Studie zur Hochwasserfreistellung Grdst. Nr. 94, 95, 101/1, 101/2, 101/3 und 102, KG Halsach, Verfasser: planconsort ztgmbH vom 15.02.2023
Auf den Grundstücken 94, 95, 101/1, 101/2, 101/3, 102, alle KG Haslach, erfolgt eine Hochwasserfreistellung (HQ100-frei). Der Freibord zur Wasserspiegellage HQ100 (Basis: Abflussmodell Run15 HQ100) beträgt mind. 30 cm. Das reicht auch für die Berücksichtigung des Restrisikos bei noch größeren Hochwasserereignissen.

Durch die Hochwasserfreistellung entsteht ein Abfluss- und Retentionsraumverlust bei HQ30 von ca. 740 m³ und bei HQ100 von ca. 2.901 m³, welchem Ausgleichmaßnahmen von ca. 2.945 m³ Vol. (Geländeabsenkung) gegenüberstehen und somit erfolgt ein vollständiger Ausgleich des verlorenen Retentionsvolumens durch die projektgemäß vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die Maßnahmen werden die Wasserspiegellagen HQ30 und HQ100 nicht merkbar auf Fremdgrundstücken angehoben.

Es ist wichtig hervorzuheben, dass die Maßnahmen die Überflutungsflächen nicht merkbar verändern oder vergrößern, die von Wasserspiegelanhebungen betroffenen Grundstücke sind auch derzeit vom Hochwasserabfluss HQ30 und HQ100 betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hochwasserfreistellung des Projektgebietes eine Wasserrechtliche Bewilligung erforderlich ist. Die zuständige Behörde für die Erteilung dieser Bewilligung ist die BH Leibnitz.

Bei Maßnahmen im Nahbereich bzw. im Gewässer ist auch eine Naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich, zuständige Behörde ist ebenfalls die BH Leibnitz.

1.4 Ad § 3 (3): Sanierungsgebiete

1.4.1 Naturgefahren (NG)

Hochwasserabflussgebiete:

Kompetenzbereich der Baubezirksleitung Südweststeiermark

Bei künftigen Bauführungen innerhalb der HQ₃₀-Hochwasserabflussbereiche ist die zuständige Dienststelle (BH Leibnitz bzw. Baubezirksleitung Südweststeiermark) 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 Südweststeiermark zur Beratung der Baubehörde verbindlich beizuziehen.

Hangwasserkarte Ragnitz:

Die Hangwasserkarte Ragnitz, verfasst von der planconsort ZT GmbH, Stand: Februar 2023 wird im Deckplan „Beschränkungen“ ersichtlich gemacht. Alle bebauten Baugrundstücke, welche gem. Hangwasserkarte von abfließenden Hangwässern betroffen sind, werden als Sanierungsgebiet festgelegt. Im jeweiligen Anlassfall (Bauverfahren) ist zu prüfen, dass entsprechende bauliche Maßnahmen (Situierung der Gebäude außerhalb der Hangwasserabflüsse, Auflagen zum Schutz des Eindringens von Hangwasser in Gebäude (Höhe von möglichen Eintrittsöffnungen) und Vorgaben zu Geländeänderungen (keine nachteilige Veränderung der Abflussverhältnisse (Auswirkungen auf Dritte) vorgeschrieben werden.

1.4.2 Lärmsanierungsgebiete (LM)

Gemäß § 29 Abs 2 Z.2 Stmk ROG 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 B73 – Kirchbacher Straße, L625 – Gabersdorferstraße, L626 – Stiefingtalstraße, L663 – Lebringstraße und L664 - Badendorferstraße liegen keine lärmtechnischen Untersuchungen vor.

Aufgrund des Fehlens konkreter lärmtechnischer Untersuchungen erfolgt keine plangrafisch exakte Sanierungsgebietsfestlegung im Nahbereich der Landesstraßen. Im Deckplan

„Beschränkungen“ erfolgt eine planliche Darstellung von Lärmisophonen entlang der Landesstraße in Form einer rechnerisch ermittelten freien Schallausbreitung (55 dB – Tag und 45 dB - Nacht) auf Basis der zul. Geschwindigkeiten und des Verkehrsaufkommens 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.

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: zulässige höchste Stelle der Bauwerke

Für die bestehenden bzw. erweiterten Aufschließungsgebiete in Ragnitz (Aufschließungsgebiet lfde Nr. R2) bzw. Edelsee (Aufschließungsgebiete lfde Nr. B2, B3 und B4) werden zur Eingliederung der künftigen Bebauungen in die Umgebungsstruktur und als Ersatz für die bisher vorgesehene Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 (4) Stmk. ROG 2010 die jeweils zulässige höchste Stelle der Bauwerke mit einer zulässigen Gesamthöhe der Gebäude von 9,0 m festgelegt.

Diese festgelegten zulässigen höchsten Stellen der Bauwerke gem. § 30 (4) Stmk. ROG 2010 werden entsprechend der im Zuge der Bestandsaufnahme vom 02.09.2020 angebotenen Bestandsbebauung im Umgebungsbereich festgelegt und werden somit in Verbindung mit den Bestimmungen des § 43 (4) Stmk BauG 1995 idGF die öffentlichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Ragnitz erfüllt und entfällt deshalb die Bebauungsplanverpflichtung mangels Bedarf.

1.6 Ad § 5 Räumlich übereinander liegende und zeitlich aufeinander folgende Nutzungen

Gem. § 26 (2) StROG 2010 idGF können verschiedene zeitlich aufeinanderfolgende Nutzungen und Baugebiete für ein und dieselbe Fläche näher festgelegt werden.

Diesbezüglich werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 per Wortlautfestlegung alle Fußgänger- und Straßenverbindungen über den öffentlichen Gewässern (Brücken) als übereinander liegende Nutzungen ausgewiesen.

Durch die Gemeinde Ragnitz wurde auf eigene Kosten die Hochwasserabflussuntersuchung Sallerbach und Hirtzenbach, verfasst von der planconsort ztgmh, Projekt Nr. 18088, Stand: August 2019 eingeholt. Diese Hochwasserabflussuntersuchung stellt jedoch keine amtliche Untersuchung dar bzw. ist diese nicht GIS-fähig. Die nach dieser Abflussuntersuchung hochwassergefährdeten Bereiche unterliegen aufgrund der überwiegend geringen Wassertiefen und der geringen Fließgeschwindigkeiten keiner besonderen Gefährdung und können aufgrund der bereits umgesetzten bzw. bewilligten Hochwasserschutzmaßnahmen (Geländeanhebung und Freihaltung von Abflussgassen bzw. Retentionsmulden) in jeweils benachbarten Baugebieten gemäß den wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen des SAPRO Hochwasser somit hochwasserfrei gestellt werden (z.B. Haslach, Mühlgies, Haslachmühle,....).

Aus diesem Grunde werden jene Bereiche, für die noch keine wasserrechtliche Bewilligung bzw. noch keine konkreten Planungen zur Hochwasserfreistellung vorliegen, als Freiland mit zeitlich aufeinander folgender Nutzung als Bauland (Aufschließungsgebiet) festgelegt. Als Eintrittsbedingung der zeitlich aufeinander folgenden Nutzung wird die wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung der erforderlichen HW-Schutzmaßnahmen festgelegt. Zusätzlich wird die Umsetzung dieser HW-Schutzmaßnahmen als Aufschließungserfordernis festgelegt.

Die festgelegten, zeitlich aufeinander folgenden Nutzungen werden allesamt in der Baulandbilanz berücksichtigt.

1.7 Ad § 6: 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. Aufgrund der bereits im Flächenwidmungsplan festgelegten zulässigen höchsten Stelle der Bauwerke werden keine neuen Bebauungsplanverpflichtungen festgelegt.

Weiters sind im Bebauungsplanzonierungsplan alle rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Ragnitz plangrafisch lagerichtig dargestellt und im Wortlaut aufgelistet, um einen Gesamtüberblick über die rechtswirksamen Planungsinstrumente innerhalb der Gemeinde bieten zu können.

Anpassungsbedarf:

Mit dem Attribut „a“ wird im Bebauungsplanzonierungsplan festgehalten, dass ein Anpassungsbedarf für den jeweils geltenden Bebauungsplan bzw. der geltenden Bebauungsrichtlinie vorliegt.

Teilbebauungsplan „Drei Eichen – Grund“:

Der Anpassungsbedarf ergibt sich aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Hochwassergefährdung. Zur Hochwasserfreistellung ist ein Gesamtkonzept erforderlich und ist dieses im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Teilbebauungsplan „Auenland“ idF. der 1. Änderung:

Der Änderungsbedarf ergibt sich aufgrund der geänderten Festlegung im Flächenwidmungsplan, da eine Teilfläche als Sondernutzung im Freiland – Golfplatz (gpl) ausgewiesen wurde (bisher Freiland).

1.8 Ad § 7: Sondernutzungen im Freiland

Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden Sondernutzungen im Freiland gemäß § 33 (3) Z.1 StROG 2010 idgF ausgewiesen. In der Legende zum Planwerk des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 werden die im Plan verwendeten Kurzbezeichnungen gemäß geltender Planzeichenverordnung 2016 aufgelistet. Bei den im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 festgelegten Sondernutzungen im Freiland handelt es sich überwiegend um Übernahmen aus dem geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF. der Gemeinde Ragnitz und/oder Anpassungen aufgrund des tatsächlichen Bestandes in der Natur, auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse sowie in Übereinstimmung mit der angestrebten Nutzung gem. Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00. Auf diesen Flächen sollen die dem jeweiligen Typus der Sondernutzung entsprechenden Verwendungszwecke rechtlich abgesichert und planmäßig fortgeführt werden.

1.9 Ad § 8: Sondernutzungen im Freiland - Auffüllungsgebiete

Gemäß § 33 Abs 3 Z. 2 StROG 2010 idgF. können im Freiland Flächen als Sondernutzung – Auffüllungsgebiete festgelegt werden, wenn es sich um kleinräumige, zusammenhängend bebaute Gebiete (mind. drei vor dem 01. Juli 2010 rechtmäßig oder als rechtmäßig anzusehende Wohngebäude) handelt, die weilerartige oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen, aufweisen, wobei zwischen den bestehenden Wohngebäuden eine oder mehrere Lücken vorhanden sind und diese unbebauten Lücken eine Gesamtfläche von insgesamt höchstens 3.000 m² aufweisen und für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Es soll keine Erweiterung nach außen erfolgen, ausgenommen Erweiterungen um eine Bauplatzbreite, wenn der Einheit des Auffüllungsgebietes auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht.

Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden die bereits im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der Gemeinde Ragnitz ausgewiesenen und rechtswirksamen Sondernutzungen im Frei-

land – Auffüllungsgebiete (AFG Hochfeldweg, AFG Reinerweg, AFG Bachholzweg) nach neuerlicher Prüfung weiterhin zur Schließung der Lücken beibehalten.

Bebauungsgrundlagen für alle o. a. Auffüllungsgebiete:

Gemäß den Bestimmungen des § 33 (3) Z. 2 StROG 2010 idgF sind für das jeweils ausgewiesene Auffüllungsgebiet Bebauungsgrundlagen im Wortlaut näher festzulegen. Dies insbesondere um sicherzustellen, dass die angestrebte Lückenschließung zusammen mit den Bestandsobjekten eine visuelle Einheit bildet.

Da die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des jeweiligen Auffüllungsgebietes in offener Bauweise errichtet wurden, wird diese als gebietstypische Bauweise festgelegt. Die zulässigen Geschossigkeiten und zulässigen Gesamthöhen der Gebäude werden entsprechend den Bestandsgebäuden im Umgebungsbereich festgelegt. Die Gestaltung der zukünftigen Wohngebäude hat sich am Bestand der umgebenden Siedlungsstruktur zu orientieren und hat sich das neue Wohngebäude in die vorherrschende Siedlungsstruktur einzugliedern. Die im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der Gemeinde Ragnitz festgelegten Bebauungsgrundlagen werden unverändert fortgeführt (vgl. Anhang).

1.10 Ad § 9: Ersichtlichmachungen

Die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 (Planwerk) darzustellenden Ersichtlichmachungen werden im Wortlaut näher angeführt. Nachfolgend werden jene Themenbereiche angeführt, für die ergänzende Erläuterungen erforderlich sind.

1.10.1 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 Ausnahmegenehmigung 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 Südweststeiermark) gem. § 24 (1) Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 idgF abzuschließen. Bei Gemeindestraßen ist die erforderliche Zustimmung bei der Gemeinde einzuholen.

1.10.2 Naturräumliche Schutzgebiete

Gem. Bekanntgabe der ABT17, Stabstelle Geoinformation des Amtes der Stmk. Landesregierung vom 17.02.2020, GZ: ABT17-2346/2020-180 sowie vom 01.02.2021, GZ: ABT17-4937/2021-92 wurden entsprechende Eintragungen im Naturschutzbuch (Land-

schaftsschutzgebiet und Biotope gem. der Stmk. Biotopkartierung) im Gemeindegebiet von Ragnitz bekannt gegeben.

Die Ersichtlichmachung der Biotopflächen (vgl. Beilage Nr. 3.3) erfolgt aufgrund der Bekanntgabe von bislang aufgenommenen Biotopflächen im Rahmen des Biodigitop I des Landes Steiermark, Bekanntgabe durch das Amt der Stmk. Landesregierung. Die einzelnen Biotopflächen einschließlich Pufferzonen wurden digital von der GIS-Abteilung des Landes zur Verfügung gestellt und im Planwerk lagerichtig ersichtlich gemacht.

Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist im jeweiligen Anlassfall zu prüfen, ob eine Bewilligung gem. Stmk. Naturschutzgesetzes 2017 bei Lage innerhalb der naturräumlichen Schutzgebiete erforderlich ist.

1.10.3 Altablagerungen, potenzielle Verdachtsflächen

Am 09.04.2020 wurden durch das Amt der Stmk Landesregierung, Abteilung 15 – Referat Altlasten- und Verdachtsflächen, GZ: ABT15-62687/2020-2 die Flächen für Altablagerungen (ALTL) gem. Auszug aus der Verdachtsflächendatenbank Steiermark letztaktualisiert übermittelt.

Die übermittelten Flächen für Altablagerungen (ALTL) werden gem. Auszug aus der Verdachtsflächendatenbank Steiermark im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 und im Deckplan „Beschränkungen“ der Gemeinde Ragnitz aktualisiert ersichtlich gemacht.

Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist 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 einschlägiges Fachgutachten bzw. der Nachweis der Standsicherheit des Untergrundes durch ein bodenmechanisches Gutachten zu erbringen.

1.10.4 Denkmalschutz/Bodenfundstätten

Laut Bekanntgabe der ABT17, Stabstelle Geoinformation des Amtes der Stmk. Landesregierung vom 17.02.2020, GZ: ABT17-2346/2020-180 sowie vom 01.02.2021, GZ: ABT17-4937/2021-92 stehen die darin angeführten Objekte im Gemeindegebiet unter Denkmalschutz sowie bestehen darin angeführte Bodendenkmale bzw. archäologische Fundstellen.

Diese werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 ersichtlich gemacht. Die angeführten Bodendenkmale bzw. archäologischen Fundstellen (vgl. Beilage 3.2) sowie die unter Denkmalschutz stehenden Objekte gem. Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz, Stand: 18.02.2020 werden im Flächenwidmungsplan gesondert ersichtlich gemacht.

1.11 Ad § 10: Uferstreifen entlang von Gewässern

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. 5.00 werden die öffentlichen Gewässer gemäß GIS-Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 01.02.2021 und aktueller Digitaler Katastralmappe (DKM) ersichtlich gemacht.

Gemäß § 3 (1) des geltenden 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. 10,0 m, jeweils gemessen von der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus).
- Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen.

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 Region Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 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.

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. 5.00, sofern möglich, als Gerinne symbolisch dargestellt (blau strichlierte Linien).

1.12 **Ad § 11: Maßnahmen zur Aktiven Bodenpolitik**

Jede Gemeinde hat gemäß § 34 StROG 2010 idgF Maßnahmen oder Festlegungen nach § 35 (privatwirtschaftliche Maßnahmen) und/oder § 36 (Bebauungsfrist) und/oder § 37 (Vorbehaltsflächen) im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele entsprechend dem zu erwartenden Bedarf zu treffen. § 34 leg cit stellt eine Verpflichtung zur Bodenpolitik im Zuge der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 dar und eröffnet der Gemeinde die rechtliche Möglichkeit zum konkreten 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, Schwimmbaden u. dgl.) bebaut ist. Industrie- und Gewerbestandteile, 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 widmungsgemäße 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, für welche ein Bauwunsch abgegeben wurde, werden im Rahmen der Revision zum Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 gemäß den Bestimmungen des § 35 StROG privatwirtschaftliche Maßnahmen getroffen. Für kleinflächige Baulandarrondierungen/-erweiterungen, mit denen kein eigenständig zu bebauender Bauplatz geschaffen wird, werden im Rahmen der Revision zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 keine zusätzlichen privatwirtschaftlichen Maßnahmen abgeschlossen.

Die im Rahmen der zwischenzeitlichen Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der Gemeinde Ragnitz abgeschlossenen und noch geltenden privatwirtschaftlichen Maßnahmen werden in den Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 als Maßnahme zur Aktiven Bodenpolitik gemäß § 35 StROG 2010 fortgeführt.

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

Die im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 der Gemeinde Ragnitz festgelegten und noch geltenden bzw. noch nicht konsumierten Bebauungsfristen werden in den Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 als Maßnahme zur Aktiven Bodenpolitik gemäß § 36 Stmk ROG 2010 überbunden. Diese sind im § 11 (2) a) des Wortlautes zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 fortgeführt.

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 Nr. 5.00 festgelegt. Bei allen übrigen Bauland - Aufschließungsgebieten nach § 29 (3) leg cit erfolgt der Fristbeginn nach Rechtskraft des jeweils noch zu erlassenden Bebauungsplanes.

Als Sanktion wird bei fruchtlosem Fristablauf die Investitionsabgabe von € 1,-/m²/ Jahr gem. geltendem ROG 2010 festgelegt. Diesbezüglich gelten die Bestimmungen des § 36 StROG 2010 idgF.

1.13 Ad § 12: 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 Stallungen“ (VRL) von Oktober 1995 bietet für alle Anwendungsfälle ein objektiv nachvollziehbares Kriterium zur quantitativen und qualitativen Abschätzung des zu erwartenden Ausmaßes der Immissionen.

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. StROG 2010 die VRL weiterhin anzuwenden.

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 umwelthygienischen 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 und Nutzungen 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.

Gemäß der seit Jänner 2017 vorliegenden endgültige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen ist als Möglichkeit eine detaillierte Ausbreitungsmodellrechnung auf Basis der Strömungsmechanik (GRAL) vorgesehen.

Bereits im Zuge der Revision zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.00 und zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der Gemeinde Ragnitz wurden alle relevanten, innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen oder in Nahelage befindlichen, landwirtschaftlichen Betriebe im Gemeindegebiet mittels eines dafür ausgerichteten Fragebogen angeschrieben bzw. eine weitergehende Erhebung vor Ort in Konfliktbereichen durchgeführt und die vorliegenden Einreichpläne geprüft, um jene Parameter, die für die Berechnung der Mindestabstände gemäß Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen erforderlich sind, zu erheben. Die eingeholten Parameter umfassen die Tierart/ Nutzung, die Lüftung (Freilüftung/ mechanische Lüftung), die Entmistung sowie die Fütterung (landtechnische Faktoren). Für jene Tierhaltungsbetriebe, für die bereits anlassbezogene Gutachten vorliegen, werden diese Gutachten zur Ermittlung der Geruchskreise herangezogen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 27 (2) StROG 2010 werden die Geruchskreise (Geruchsschwelle und Belästigungsbereich) des jeweils bestehenden Tierhaltungsbetriebes mit einer Geruchszahl $G > 20$ im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht (vgl. Beilage Nr. 3.4).

Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl $G < 20$ werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 mit dem Symbol lt. gelt. Planzeichenverordnung lagerichtig ersichtlich gemacht. Die detaillierte Darstellung der Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche erfolgt für diese Tierhaltungsbetriebe im Deckplan „Beschränkungen“.

Baulandbereiche, welche innerhalb von Belästigungsbereichen landwirtschaftlicher Betriebe (auch bei $G < 20$) als Bauland – WR, WA, KG ausgewiesen wurden, weisen nach den Bestimmungen unter § 29 (2) StROG 2010 die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht auf. Somit sind als Bauland (Reines und Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet) festgelegte Grundstücke als Sanierungsgebiet gem. § 29 (4) StROG 2010 festzulegen. Dies gilt jedoch nur für den Belästigungsbereich und nicht für den Wahrnehmungsbereich.

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 siedlungspolitischen Zielsetzungen der Ört-

lichen Raumordnung dabei unterstützen, allfällige Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen frühzeitig zu erkennen und die gesetzlich dafür vorgesehenen Maßnahmen zu ergreifen.

Der Geruchsschwellenabstand dient der Information, ab welcher Entfernung mit der Wahrnehmbarkeit von Gerüchen zu rechnen ist. Der Belästigungsbereich auf Basis der Worst-case-Berechnung dient ebenfalls in erster Linie der Information der Baubehörde über mögliche Konfliktzonen bei unterschiedlichen Nutzungen.

Innerhalb dieser Bereiche hat die Baubehörde bei Verfahren mit Wohnnutzungen, ausgenommen betriebszugehörige Wohnnutzungen des jeweiligen Tierhaltungsbetriebes, zu prüfen, ob ein tatsächlicher Belästigungsbereich vorliegt (Einzelfalluntersuchung – ausgehend von der Worst-Case-Betrachtung – sh. nachfolgende Ausführungen). Liegt dieser nicht vor, so kann auch keine unzumutbare Belästigung vorliegen. Liegt ein solcher vor, ist im Bedarfsfall 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 idGF zu prüfen.

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

Handlungsanleitung für die Gemeinde Ragnitz 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 der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 ist von jenem Tierbestand auszugehen, der baurechtlich bewilligt ist (Grundlage ist das Projekt, das baubehördlich bewilligt wurde). Liegt für das Stallgebäude keine Baubewilligung vor, ist grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 40 Stmk. Baugesetz 1995 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 dessen Grundlage wiederum die Geruchsschwellenabstände zu ermitteln sind.

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/als bewilligt anzusehenden Stallbestandes

- A) Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungs- oder Feststellungs-verfahrens:
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 amts-

wegig eingeleiteten Feststellungsverfahren ist der Landwirt zu beauftragen, diese Projektunterlagen binnen einer näher festzulegenden 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 dazu erforderlich:

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

2. Meteorologie

A) Repräsentatives Windgutachten

Für den betroffenen Standort ist ein repräsentatives Windgutachten von einem meteorologischen Wetterdienst auf Basis langjähriger Datenanalysen zu erstellen (z.B. ZAMG - Zentralanstalt f. Meteorologie und Geodynamik, Regionalstelle Steiermark). 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. Aufgrund der aktuellen Judikatur ist eine Messstelle in der Nähe des Standortes erforderlich.

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

Die Bewertung der Geländeklimatologie ist von seiner jeweiligen 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.

Innerhalb von Belästigungsbereichen ist gem. § 29 (3) iVm § 29 (2) Z.2 StROG 2010 in Bauverfahren für Wohnnutzungen nachzuweisen (Sanierungsmangel), ob eine unzumutbare Belästigung vorliegt. Dazu ist seitens eines Sachverständigen abzuklären, ob eine der beabsichtigten Nutzung widersprechende Immissionsbelastung vorliegt. Wird keine der beabsichtigten Nutzung widersprechende Geruchsbelastung festgestellt, entfällt der Sanierungsmangel.

Ist für unbebaute Grundstücke im Nahbereich von Tierhaltungsbetrieben, welche als Bauland (Reines-, Allgemeines Wohngebiet, Kur-, Erholungs- und Ferienwohngebiet) festgelegt sind, die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich, so ist im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes dieser Tierhaltungsbetrieb durch Festlegung der zulässigen Nutzungen gem. § 41 (2) StROG 2010 im Nahbereich zum Tierhaltungsbetrieb entsprechend zu berücksichtigen.

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 (6) Stmk. BauG 1995 idGF – insbesondere auf Antrag eines Nachbarn – in begründeten Fällen andere oder zusätzliche Auflagen nach dem Stand der Technik vorzuschreiben.

1.14 Umweltprüfung

Gem. § 4 (1) StROG 2010 idGF ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen eine Umweltprüfung 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 idF. BGBl. I Nr. 50/2002 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder geeignet ist, Europaschutzgebiete nach dem Stmk. Naturschutzgesetz 2017 erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. Diesbezüglich wurde im Auftrag der Stmk. Landesregierung von freiland Umweltconsulting der „Leitfaden SUP in der Örtlichen Raumplanung Steiermark“ (Stand: 04/2011 in der 2.ten Fassung) herausgegeben. Konkret ist keine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, wenn mindestens eines der darin festgelegten Ausschlusskriterien erfüllt werden kann.

Da im Rahmen der Neuerstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00 die oben näher angeführte Umweltprüfung bereits durchgeführt wurde, wird auf den Erläuterungsbericht zur Neuerstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr.5.00 verwiesen.

Für den Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 ist **keine** gesonderte Umweltprüfung mehr durchzuführen, da aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind und der Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00 nicht widersprechen darf.

2 Änderungen im FWP Nr. 5.00 gegenüber dem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der Gemeinde Ragnitz

2.1 Allgemeines

- Geltendes Stmk. Raumordnungsgesetz:
Auf Basis der Bestimmungen des geltenden Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl. Nr. 6/2020 erfolgt eine Anpassung des gesamten Planwerkes und Wortlautes an die geltende Rechtslage (Baugebiete, Maßnahmen zur Aktiven Bodenpolitik, etc.).
- Festlegung gemäß Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016:
Sämtliche Darstellungen im gesamten Gemeindegebiet werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 an die geltende Planzeichenverordnung 2016 angepasst. Wenn die geltende Planzeichenverordnung keine gesonderte Plansymbole vorsieht oder zur besseren Lesbarkeit eine andere Darstellung gewählt wird, werden eigene Symbole oder Darstellungen verwendet
- Tierhaltungsbetriebe:
Die bestehenden Tierhaltungsbetriebe werden gemäß § 27 StROG 2010 idgF im Planwerk (FWP) als Punktsymbol (G<20) oder mit Geruchsschwelle und Belästigungsbereich (G>20) ersichtlich gemacht.
- Bebauungsfristen:
Für nicht bebaute zusammenhängende Grundflächen (Baulandflächen) ab 3.000 m² und demselben Grundeigentümer erfolgt die Festlegung einer Bebauungsfrist von 10 Jahren gemäß § 36 StROG 2010 idgF. bzw. werden die noch geltenden Bebauungsfristen des FWP Nr. 4.00 idgF. Auf den FWP Nr. 5.00 überbunden.
- Rückführung von vollwertigen Baugebieten in Aufschließungsgebiete (türkis umrandete Bereiche im Differenzplan):
Aufgrund nachweislich gegebener Hinderungsgründe werden bestehende, vollwertige Baugebiete in Aufschließungsgebiete rückgeführt. Die Hinderungsgründe sind jeweils eine fehlende rechtlich gesicherte Zufahrt, die Lage innerhalb von Hochwasserabflussgebieten sowie der fehlende Nachweis der Oberflächen-/Hangwasserentsorgung aufgrund der mangelnden Sickerfähigkeit des Untergrundes oder der Lage in Abflussgassen gem. Hangwasserkarte Ragnitz. Die betroffenen Gebiete werden im Differenzplan mit einer türkis gefärbten Umrandung dargestellt und in der Differenzliste zusätzlich näher beschrieben und erläutert.
- Hangwasserkarte (türkis umrandete Bereiche und Symbol „RA“ im Differenzplan):
Im Deckplan Beschränkungen zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Gemeinde Ragnitz wird die aktuellen Hangwasserkarte Ragnitz, verfasst von der planconsort ztgmh, Stand: Februar 2023 ersichtlich gemacht.

Aus diesem Grunde werden nachfolgende Änderungen im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 durchgeführt:

- Festlegung von bebauten Baugebieten innerhalb der von Hangwässern betroffenen Bereiche als Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG).
 - Festlegung von unbebauten Baugebieten innerhalb der der von Hangwässern betroffenen Bereiche als Aufschließungsgebiete mit dem Aufschließungserfordernis des Nachweises der Oberflächen- und Hangwasserentsorgung (türkise Umrandung im Differenzplan und der Bezeichnung „RA“).
-
- Änderung der Baugebietskategorie (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.

 - Änderung der Bebauungsdichte (rot umrandete Bereiche im Differenzplan):
Alle Bebauungsdichten, die auf Basis der Bestandssituation oder geänderter siedlungspolitischer Interessen geändert werden, werden im Differenzplan mit einer roten Umrandung dargestellt und in der Differenzliste näher beschrieben und begründet.

 - Aufhebung von Aufschließungsgebieten (dunkelrot umrandete Bereiche mit Symbol „AA“ im Differenzplan)
Zwischenzeitlich bebaute Baugebiete, welche im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der Gemeinde Ragnitz noch als Aufschließungsgebiet festgelegt waren, werden bei nachweislich erfüllter Umsetzung der Aufschließungserfordernisse im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 als vollwertiges Bauland festgelegt und im Differenzplan mit einer dunkelroten Umrandung mit dem Symbol „AA“ dargestellt und in der Differenzliste aufgrund der o.g. Begründung nicht zusätzlich erläutert.

 - Eintritt der zeitlich aufeinander folgenden Nutzung (violett umrandete Bereiche mit Symbol „vw“ im Differenzplan)
Baugebiete, welche im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der Gemeinde Ragnitz als zeitlich aufeinander folgende Nutzung festgelegt waren, werden bei nachweislich erfüllter Eintrittsbedingung im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 als die jeweils folgende Nutzung festgelegt und im Differenzplan mit einer violetten Umrandung dargestellt und in der Differenzliste aufgrund der o.g. Begründung nicht zusätzlich erläutert.

 - Anpassung der Verkehrsflächen (Symbol „V“ im Differenzplan):
Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Verkehrsflächen eingehend geprüft und bei Erfordernis in den Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 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 (einheit-

liche Festlegungen auf den Einzelbauplätzen) 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 nicht zusätzlich erläutert.

- Anpassung der Gewässer/Gerinne (dargestellt als hellblaue Fläche (Gewässer) oder hellblau strichlierte Linie (Gerinne) im Differenzplan):
Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Gewässer und Gerinne (offen oder verrohrt) auf Basis der aktuellen DKM und neu digitalisierten Gewässerkarten (GIS-Datenlieferung) in den Flächenwidmungsplan eingearbeitet. Die ersichtlich gemachten Gewässer werden im Differenzplan als hellblaue Flächen und die Gerinne als hellblau strichlierte Linien gekennzeichnet und werden mit der gegebenen Bestandssituation begründet (aktuelle DKM und digitalisierte Gewässerkarten).
- Kleinräumigkeit/Anpassungen an die aktuellen Plangrundlagen (Symbol „K“ im Differenzplan):
Kleinräumige Ergänzungen/Anpassungen werden aufgrund von aktuellen bzw. geänderten digitalen Plangrundlagen (DKM (Anpassungen an die Grundstücksgrenzen oder Nutzungsgrenzen), digitale Geländemodelle, ...), von Planunschärfen (unterschiedliche Zeithorizonte der Erstellung) oder einer Richtigstellung der Festlegungen im Plan mit der tatsächlich bestehenden Nutzung vor Ort begründet und im Differenzplan mit dem Symbol „K“ bezeichnet.
- Hochwassergefährdungsbereiche (Symbol „HW“ im Differenzplan):
Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Gemeinde Ragnitz werden die aktuellen HQ₃₀ und HQ₁₀₀-Anschlaglinien aufgrund der vorliegenden Abflussuntersuchungen entlang der Stiefing und der Mur ersichtlich gemacht.

Aus diesem Grunde werden nachfolgende Änderungen im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 unter der Bezeichnung „HW“ durchgeführt:

- Festlegung von bebauten Baugebieten innerhalb der Hochwasserabflussbereiche als Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG).
 - Festlegung von unbebauten Baugebieten innerhalb der Hochwasserabflussbereiche als Aufschließungsgebiete mit dem Aufschließerfordernis der Hochwasserfreistellung (türkise Umrandung im Differenzplan).
- Wald (Symbol „W“ im Differenzplan):
Auf Basis der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM, Zuordnung der Nutzung Wald) werden die aktuellen Waldflächen für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Ragnitz im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 ersichtlich gemacht.

Aus diesem Grunde werden die Festlegungen im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 an den aktuellen Waldplan angepasst und die nachfolgenden Änderungen mit dem Symbol „W“ dargestellt:

- Anpassung der Abgrenzung von bestehenden Baugebieten im Randbereich zu geänderten Waldflächen (Rücknahmen ins Freiland werden in hellgrüner Farbe (LF) und Anpassungen/Erweiterungen des Baulandes in der Farbe der jeweiligen Baugebietskategorie im Differenzplan dargestellt).
- Sondernutzungen im Freiland (Symbol „SF“ im Differenzplan):
Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Sondernutzungen im Freiland über die Bestandsaufnahme-/analyse geprüft und im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 eingearbeitet. Die im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF. 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. Die Änderungen werden im Differenzplan mit dem Symbol „SF“ bezeichnet. Änderungen der Kategorien der Sondernutzungen werden im Differenzplan grün umrahmt und Erweiterungen/Neufestlegungen in grüner Farbe dargestellt. Diese werden mit der gegebenen bzw. angestrebten Bestandssituation und dem gegebenen öffentlichen Interesse gemäß Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00 näher begründet.

2.2 Baulandflächenbilanz

Die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 ausgewiesenen unbebauten Wohnbaulandreserven im Gesamtlächenausmaß von **27,02 ha** liegen unter dem für den 12-jährigen Berechnungszeitraum rechnerisch ermittelten Bedarf von **31,80 ha** (sh. Flächenbilanz im Anhang, Beilage Nr. 3.1).

Die Neuberechnung der Baulandmobilitätsfaktoren (gem. Formblatt der Abteilung 13) ergibt einen Faktor von **0,85** und liegt somit innerhalb des gesetzlich zulässigen Wertes von max. 1.00. Anhand des im ÖEK Nr. 5.00 festgelegten Bevölkerungszielwertes für die Gemeinde Ragnitz wird für das Jahr 2035 ein Einwohnerzielwert von rund 1.800 Bewohnern angenommen und gilt es, ausreichend Wohnbauland dafür bereit zu stellen.

Durch die getroffenen Maßnahmen zur Aktiven Bodenpolitik werden **63%** des gesamten unbebauten Wohnbaulandes **mobilisiert**. Das unbebaute Bauland für Industrie- bzw. Gewerbegebiete wird zu **97 %** mobilisiert (vgl. Beilage Nr. 3.1).

2.3 Änderungen im Detail

Nachfolgend werden, aufbauend auf das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 5.00, die durchgeführte Bestandsanalyse, aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen und/oder siedlungspolitischer Interessen der Gemeinde Ragnitz die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 gegenüber dem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF. vorgenommenen Änderungen/Anpassungen näher beschrieben und begründet. Die jeweils lfd. Nummer stellt einen direkten Bezug zur Katastralgemeinde und der plangrafischen Darstellung im Differenzplan her. Im Differenzplan wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit versucht, zusammengehörige Änderungsbereiche mit nur einer lfd. Nummer zu versehen.

KG 66410 Haslach:

H1 Golfplatz Murstätten - Neuoedt:

- Festlegung des bisherigen Aufschließungsgebietes für Ferienwohngebiet zukünftig als Sondernutzung im Freiland – Golfplatz (glf) aufgrund einer konkret vorliegenden Bekanntgabe des Golfplatzbetreibers entsprechend der Bestandsnutzung (Driving Range) und den Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplan Nr. 5.00. Ein 10 m Uferstreifen zum Breinbach wird von der Ausweisung einer Sondernutzung freigehalten.

Begründung:

- Konkret Bekanntgabe entsprechend der bestehenden Nutzung (Driving Range)
- Übereinstimmung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- REPRO Südweststeiermark und SAPRO Hochwasser

H2 Haslach – L626:

- Rücknahme des bestehenden unbebauten Baulandes – Allgemeines Wohngebiet aufgrund der Hochwassergefährdung bzw. der Hangwasserkarten (wesentliche Abflussbereiche)
- Rücknahme des nur schwer bebaubaren Grundstücksstreifen in unmittelbarer Nahelage zur L626 (innerhalb des 15m Bauverbotsbereich) zw. zur Gemeindestraße (Dreiecksspitz)

Begründung:

- Hochwasserabflussuntersuchung ABU III 2010 Stiefing
- Hangwasserkarte Ragnitz, verfasst von der planconsort ztgmbh, Stand: Februar 2023
- Siedlungspolitisches Interesse zur Freihaltung der von Hochwässern und Hangwässern stark betroffenen Bereiche (hohe Wassertiefen, Abflussmulden)
- Siedlungspolitisches Interesse zur Schaffung von Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken
- Unmittelbare Nahelage zur Landesstraße L626 (Lärm, Immissionen)

H3 Haslach - Feldschafferweg:

- Änderung der Baugebietskategorie von bisher Bauland – Dorfgebiet in zukünftig Bauland – Allgemeines Wohngebiet aufgrund der geänderten Geruchszahlen des Tierhaltungsbetriebes
- Festlegung der zwischenzeitlich errichteten Erschließungsstraße bestimmungsgemäß als Verkehrsfläche
- Aufhebung des Aufschließungsgebietes aufgrund der wasserrechtlichen Bewilligung zur Hochwasserfreistellung (Bescheid der BH Leibnitz zur Hochwasserfreistellung „Hammer Gründe, KG Haslach“ vom 17.06.2021, GZ: BHLB-180992/2021-4)
- Erweiterung des bestehenden Baulandes als zeitlich aufeinander folgende Nutzung aufgrund mehrerer konkret vorliegender Bauwünsche (noch kein Wasserrechtliches Projekt zur Hochwasserfreistellung vorliegend)
- Aufgrund des derzeit noch fehlenden wasserrechtlichen Einreichprojektes zur Hochwasserfreistellung erfolgt die Festlegung als zeitlich aufeinanderfolgender Nutzung als Bauland, aufgrund der geringen Wassertiefen bzw. der geringen Fließgeschwindigkeiten bei einer Hochwassersituation unterliegen diese Flächen keiner besonderen Gefährdung, eine Hochwasserfreistellung kann entsprechend den wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen des SAPRO Hochwasser gleich wie für die unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücke, für welche eine wasserrechtliche Bewilligung für die Hochwasserschutzmaßnahmen bereits vorliegt, in Form einer Geländeerhöhung unter Freihaltung von Abflussgassen/Retentionsmulden erfolgen

Begründung:

- Geänderte Geruchszahl des bestehenden Tierhaltungsbetriebes
- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00 und der tatsächlichen Situation vor Ort (zwischenzeitlich errichtete Erschließungsstraße)
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Vorliegende wasserrechtliche Bewilligung zur Hochwasserfreistellung (Bescheid der BH Leibnitz vom 17.06.2021, GZ: BHLB-180992/2012-4)
- Planmäßige Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes in den zentralen Siedlungsbereichen
- Stärkung des Teilregionalen Zentrums der Gemeinde Ragnitz

H4 Haslach:

- Planmäßiges und im öffentlichen Interesse der Gemeinde Ragnitz gelegene Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes als Bauland – Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet bzw. Dorfgebiet aufgrund von konkret vorliegenden Bauwünschen bzw. Planungen (Standort für die Verlegung des Lagerhauses an einen dafür gut geeigneten Platz in zentrumsnaher Lage)
- Festlegung einer Verkehrsfläche für den geplanten, betriebserforderlichen Parkplatz für den Bestandsbetrieb
- Aufgrund der Nahelage zum Hirtzenbach wurde eine Hochwasserabflussuntersuchung und eine Studie zur Hochwasserfreistellung Grdst. Nr. 94, 95, 101/1, 101/2,

101/3 und 102, KG Halsach, Verfasser: planconsort ztgmbH vom 15.02.2023 von der Gemeinde Ragnitz eingeholt. Demnach kann eine Hochwasserfreistellung auf Eigengrund erfolgen und wird der Nachweis der Hochwasserfreistellung als Aufschließungserfordernis festgelegt. Aufgrund der geringen Wassertiefen bzw. geringen Fließgeschwindigkeiten bei einer Hochwassersituation unterliegen diese Flächen keiner besonderen Gefährdung, eine Hochwasserfreistellung (Geländeerhöhung unter Freihaltung entsprechender Abflussgassen/Retentionsmulde) kann entsprechend den wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen des SAPRO Hochwasser erfolgen

- Für die geplante Aufschließung des Gewerbegebietes im Ortsteil Gundersdorf liegt ein Verkehrskonzept 2022 (Variante 4: Kreisverkehr 5 armig), verfasst von DI Rudolf Fruhmann vom 23.01.2023 bereits vor und wird diese im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 ersichtlich gemacht.
- Zur Umsetzung der öffentlichen und siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde Ragnitz und als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (vgl. ÖEK Nr. 5.00) wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse aufgrund von konkret vorliegenden Planungen (Standort für die geplante Verlegung des Lagerhauses an einen dafür gut geeigneten Platz) und den betriebserforderlichen Einrichtungen
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Rücknahme der landwirtschaftlichen Vorrangzone gem. REPRO Südweststeiermark 2016
- Stärkung des Teilregionalen Zentrums gem. REPRO Südweststeiermark
- Öffentliches/-wirtschaftspolitisches Interesse der Gemeinde Ragnitz zur Standort-sicherung z.B. für die geplante Standortverlegung des Lagerhauses
- Studie zur Hochwasserfreistellung Grdst. Nr. 94, 95, 101/1, 101/2, 101/3 und 102, KG Halsach, Verfasser: planconsort ztgmbH vom 15.02.2023
- Verkehrskonzept 2022 (Variante 4: Kreisverkehr 5 armig), verfasst von DI Rudolf Fruhmann vom 23.01.2023

H5 Haslach:

- Festlegung des bisher vollwertigen Baulandes – Industriegebiet 1 zukünftig als Aufschließungsgebiet aufgrund der fehlenden äußeren Anbindung, der fehlenden inneren Erschließung und der teilweise gegebenen Hochwassergefährdung durch den Hirzenbach gem. Hochwasserabflussuntersuchung der planconsort ztgmbH und aufgrund der abfließenden Hangwässer gem. Hangwasserkarte Ragnitz
- Änderung der Baugebietskategorie von bisher Industriegebiet 1 zukünftig in Gewerbegebiet als Pufferbereich zu den angrenzenden Kerngebieten, in denen eine Wohnnutzung nicht ausgeschlossen ist bzw. besteht.

Begründung:

- Fehlende vollwertige Baulandeigenschaften gemäß § 29 (3) StROG 2010

- Hangwasserkarte Ragnitz, verfasst von der planconsort ztgmbh, Stand: Februar 2023
- Raumordnungsgrundsätze (Vermeidung von Nutzungskonflikten)

H6 Haslacher Dorfstraße:

- Festlegung des bisher vollwertigen Baulandes - Dorfgebiet zukünftig als Aufschließungsgebiet aufgrund der fehlenden infrastrukturellen Erschließung (äußere Anbindung, innere Erschließung, Hangwässer)

Begründung:

- Fehlende vollwertige Baulandeigenschaften gemäß § 29 (3) StROG 2010
- Hangwasserkarte Ragnitz, verfasst von der planconsort ztgmbh, Stand: Februar 2023

H7 Haslach an der Stiefing- ehemalige Landesstraße:

- Festlegung der bisher ersichtlich gemachten ehemaligen Landesstraße zukünftig als Verkehrsfläche aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Verlegung der Landesstraße

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse zur Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit der Situation vor Ort nach Verlegung der ehemaligen Landesstraße

H8 Gundersdorf:

- Teilweise Rücknahme der bisherigen Festlegung als Freiland mit zeitlich aufeinanderfolgender Nutzung als Bauland aufgrund der Erfüllung der Eintrittsbedingung (Hochwasserabflussuntersuchung für den Hirtzenbach und den Sallerbach)
- Festlegung der zwischenzeitlich errichteten Erschließungsstraßen bestimmungsgemäß als Verkehrsfläche

Begründung:

- Hochwasserabflussuntersuchung der planconsort ztgmbh
- Lage außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche
- Siedlungspolitisches Interesse zur Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit der Situation vor Ort nach Errichtung der Erschließungsstraßen

H9 Gundersdorf – südlich des Kommunalen Zentrums:

- Erweiterung des bestehenden Baulandes als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet aufgrund eines konkret vorliegenden Bauwunsches und der gegebenen infrastrukturellen Erschließung

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00

- Geänderte landwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO Südweststeiermark 2016
- Stärkung des Teilregionalen Zentrums Ragnitz
- Siedlungspolitisches Interesse der Gemeinde Ragnitz zur planmäßigen Erweiterung des zentralen Siedlungsgebietes im Kommunalen Zentrum

H10 Gundersdorf:

- Änderung der Baugebietskategorie von derzeit Bauland – Dorfgebiet in zukünftig Bauland – Allgemeines Wohngebiet aufgrund der überwiegend nicht mehr vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung

Begründung:

- Überwiegende Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und Verwendungszweckänderung der ehem. Stallgebäude
- Siedlungspolitisches Interesse zur Stärkung des zentralen Siedlungsbestandes des Teilregionalen Zentrums Ragnitz

H11 Gundersdorf:

- Planmäßige Erweiterung des bestehenden Baulandes als Allgemeines Wohngebiet in östliche Richtung bis zum Öffentlichen Gut der Gemeinde Ragnitz

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Geänderte landwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO Südweststeiermark 2016
- Stärkung des Teilregionalen Zentrums Ragnitz
- Siedlungspolitisches Interesse der Gemeinde Ragnitz zur planmäßigen Erweiterung der zentralen Siedlungsgebiete

KG 66421 Ragnitz:

R1 Ragnitz Nord:

- Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte von derzeit 0,2-0,3 auf 0,2-0,6 bzw. 0,2-0,8 aufgrund der angestrebten planmäßigen Nachverdichtung des zentralen Siedlungsbestandes
- Anpassung der Abgrenzung des bestehenden Baulandes entsprechend den Grundstücksgrenzen der zwischenzeitlich baulich verwerteten Grundstücke
- Änderung der ursprünglich geplanten Erschließung des Gesamtgebietes entsprechend der bereits umgesetzten baulichen Maßnahmen

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse zur Stärkung der zentrumsnahen Wohnsiedlungsgebiete im Teilregionalen Zentrum Ragnitz und zur Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit den aktuellen Plangrundlagen
- Raumordnungsgrundsätze

R2 Ragnitz:

- Erweiterung des bestehenden Baulandes – als Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet aufgrund von konkret vorliegenden Bauwünschen
- Geringfügige Anpassung des bestehenden Baulandes – Dorfgebiet aufgrund der geplanten geänderten Neuausweisung des Brunnenschutzgebietes Ragnitz bzw. Anpassung an die ersichtlich gemachte Waldfläche

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Siedlungspolitisches Interesse zur planmäßigen Weiterentwicklung des zentralen Siedlungsbestandes
- Geplante Neufestlegung des Brunnenschutzgebietes Ragnitz
- Geänderte Abgrenzung der Ersichtlichmachung Wald gem. DKM

R3 Ragnitz:

- Rücknahme der bisher vorgesehenen Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes und Festlegung einer zulässigen höchsten Stelle der Bauwerke von 9,0 m aufgrund einer durchgeführten Grundstücksteilung (Sicherstellung der Erschließung), die Sicherstellung der Einfügung künftiger baulicher Anlagen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hat gem. § 43 (4) Stmk Baugesetz 1995 zu erfolgen.

Begründung:

- Novelle 6/2020 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Möglichkeit zur Festlegung von Grundsätzen zur Bebauung im Flächenwidmungsplan)
- Fehlender Bedarf zur Erstellung eines Bebauungsplanes für das kleinflächige Bauland durch Sicherstellung einer ortsüblichen Bebauung mit der festgelegten zulässigen höchsten Stelle der Bauwerke mit 9,0 m
- Durchgeführte Grundstücksteilung und § 43 (4) Stmk Baugesetz 1995

R4 Ragnitz:

- Festlegung der bisher vollwertigen Baugebiete – Allgemeines Wohngebiet zukünftig als Aufschließungsgebiet aufgrund der abfließenden Hangwässer sowie der Nahelage zur B73 und der damit erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bzw. der fehlenden äußeren Anbindung und inneren Erschließung
- Kleinräumige Anpassung der Abgrenzung des Baulandes auf Basis der aktuellen Digitalen Katastralmappe (DKM)

Begründung:

- Fehlende vollwertige Baulandeigenschaften gemäß § 29 (3) StROG 2010
- Hangwasserkarte Ragnitz, verfasst von der planconsort ztgmh, Stand: Februar 2023

- Siedlungspolitisches Interesse zur Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit den aktuellen Plangrundlagen (DKM) und der vorherrschenden Situation vor Ort

R5 Ragnitz:

- Änderung der Baugebietskategorie von bisher Bauland – Dorfgebiet in zukünftig Bauland – Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 5.00

Begründung:

- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Geänderte Nutzungsverhältnisse aufgrund der zwischenzeitlichen Errichtung eines Nahversorgerbetriebes

R6 Ragnitz – östlich der Firma Kiendler:

- Ausweisung einer Sondernutzung im Freiland für Photovoltaik und Rücknahme des bisher festgelegten Baulandes – Industriegebiet 1 (Sanierungsgebiet Hochwasser) auf Basis der Hochwasserabflussuntersuchung HWS-Freistellung (Mühlgries), Verfasser: IGBK GmbH, GZ: D1258 vom Jänner 2023, da eine Energieversorgungsanlage innerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche kein Abflusshindernis im Sinne eines Baulandes darstellt
- Vor Umsetzung einer Photovoltaikanlage ist eine wasserrechtliche Bewilligung aufgrund der Lage innerhalb des HQ₃₀-Abflussbereiches erforderlich und müssen damit die Vorgaben des Sachprogrammes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume nachgewiesen werden (keine Abflusshindernisse, die das Schadenspotenzial erhöhen)

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse zur Erweiterung des Angebotes an erneuerbarer Energie und eines zwischenzeitlich konkret vorliegenden Antrages des örtlichen Energieversorgungsunternehmens,
- fehlende Einsehbarkeit nach baulicher Verwertung der bestehenden Industrie- und Gewerbepotenziale südlich des gegenständlichen Standortes
- zweckmäßigere Nutzung der hochwassergefährdeten Bereiche (bisher Bauland – Industriegebiet 1, Sanierungsgebiet Hochwasser)
- Hochwasserabflussuntersuchung HWS-Freistellung (Mühlgries), Verfasser: IGBK GmbH, GZ: D1258 vom Jänner 2023

R7 Ragnitz – östlich der B73:

- Festlegung Erweiterung/Lückenschluss des Baulandes – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet aufgrund von konkret vorliegenden Bauwünschen
- Ausweisung einer Sondernutzung im Freiland – Hochwasserrückhalteanlage (hwr) aufgrund der Gefährdung durch Hangwässer auf Basis des Konzeptes zur „Hangwasserfreistellung Bauland im Bereich „Laubegg Nord“ KG Ragnitz, Verfasser: planconsort ztgmbH vom 07.02.2023
- Teilweise Rücknahme des bestehenden Baulandes im Kreuzungsbereich B73/L625 aufgrund des fehlenden Verwertungsinteresses der Grundstückseigentümerin (erfolgte Einwendung im Rahmen der Erstaufgabe)

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Siedlungspolitisches Interesse zur planmäßigen Weiterentwicklung des zentralen Siedlungsbestandes
- Hangwasserkarte Ragnitz, verfasst von der planconsort ztgmbh, Stand: Februar 2023
- Konzept zur Hangwasserfreistellung Bauland im Bereich „Laubegg Nord“ KG Ragnitz, Verfasser: planconsort ztgmbH vom 07.02.2023
- Baulandbilanz, fehlendes Verwertungsinteresse der Grundstückseigentümerin (erfolgte Einwendung im Rahmen der Erstaufgabe)

R8 Ragnitz - Edelhofweg:

- Arrondierung des bestehenden Baulandes – Allgemeines Wohngebiet aufgrund von konkret vorliegenden Bauwünschen und aufgrund der vorliegenden Rodungsbewilligung

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse ~~aufgrund konkret vorliegender Bauwünsche~~ entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Entlassung aus dem Forstzwang

R9 Laubegg-Nord:

- Rücknahme des bestehenden Baulandes im Flächenwidmungsplan aufgrund des fehlenden Verwertungsinteresses des Grundstückseigentümers (erfolgte Einwendung im Rahmen der Erstaufgabe). Im Entwicklungsplan zum ÖEK Nr. 5.00 wird dieser Bereich als Potenzial für ein Gebiet mit baulicher Entwicklung beibehalten.

Begründung:

- Baulandbilanz, fehlendes Verwertungsinteresse der Grundstückseigentümerin (erfolgte Einwendung im Rahmen der Erstaufgabe)

R10 Laubegg:

- Erweiterung des bestehenden Baulandes – als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet aufgrund von konkret vorliegenden Bauwünschen und der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung.

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Siedlungspolitisches Interesse zur planmäßigen Weiterentwicklung des zentralen Siedlungsbestandes innerhalb des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Laubegg

KG 66402 Badendorf:**B1 Edelsee:**

- Flächenabtausch des bereits bestehenden Baulandes – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet
- Rücknahme der zweiten Bauplatztiefe entlang des Gertweges und Erweiterung in nordwestliche Richtung als Lückenschluss zwischen den Bestandsbebauungen und zur Sicherstellung eines geordneten Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes der infrastrukturell erschlossenen Bereiche (1-zeilige Bebauung entlang des Gertweges)
- Rücknahme der bisherigen Bebauungsplanverpflichtung und Ersatz durch Festlegung der zulässigen höchsten Stelle für das Gesamtgebiet mit 9,0 m, aufgrund der Baulandrücknahme (2.te Bauplatztiefe) erfolgt eine Sicherstellung der Erschließung direkt vom Gertweg (ein Erschließungskonzept ist nicht mehr erforderlich), die Sicherstellung der Einfügung künftiger baulicher Anlagen in das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hat gem. § 43 (4) Stmk Baugesetz 1995 zu erfolgen.

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse zur baulichen Verwertung der bestehenden Baulücken zwischen den einzelnen Siedlungsrändern
- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Wahrung eines einheitlichen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes
- Siedlungspolitisches Interesse zur Verwertung des infrastrukturell bereits erschlossenen Siedlungsbestandes
- Sicherstellung einer dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechenden Bebauung durch Festlegung der zulässigen höchsten Stelle der Bauwerke mit 9,0 m
- Novelle 6/2020 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Möglichkeit zur Festlegung von Grundsätzen zur Bebauung im Flächenwidmungsplan)

B2 Badendorf:

- Änderung der Baugebietskategorie von derzeit Bauland – Industriegebiet in zukünftig Bauland – Gewerbegebiet aufgrund der zwischenzeitlich geänderten und zukünftig angestrebten betrieblichen Nutzung

Begründung:

- Gesamtanpassung der zukünftigen Nutzungen im Ortsteil Badendorf zur Stärkung der Wohnnutzung aufgrund der geänderten Betriebssituationen

B3 Badendorf:

- Anpassung der Baugebietskategorie von derzeit Bauland – Dorfgebiet in zukünftig Bauland – Allgemeines Wohngebiet aufgrund der geänderten Bestandssituation (teilweise Stilllegung der ehem. landwirtschaftlichen bzw. betrieblichen Nutzungen)
- Erweiterung des bestehenden Baulandes als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet aufgrund von konkret vorliegenden Bauwünschen
- Festlegung als Aufschließungsgebiet aufgrund der teilweise gegebenen Hochwassergefährdung gem. Abflussuntersuchung der Planconsort ZT GmbH und aufgrund der abfließenden Hangwässer gem. Hangwasserkarte Ragnitz

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse zur Stärkung der Wohnfunktion im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt Badendorf entsprechend den Festlegungen des Entwicklungsplanes zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Geänderte Nutzungsverhältnisse aufgrund der teilweisen Stilllegung der ehem. landwirtschaftlichen bzw. betrieblichen Nutzungen
- Siedlungspolitisches Interesse zur maßvollen Baulandarrondierung aufgrund vorliegender Bauwünsche
- Hochwasserabflussuntersuchung Sallerbach und Hirtzenbach, planconsort ztgmbh, Projekt Nr. 18088, August 2019
- Hangwasserkarte Ragnitz, verfasst von der planconsort ztgmbh, Stand: Februar 2023

B4 Badendorf:

- Erweiterung des bestehenden Baulandes – Allgemeines Wohngebiet als Aufschließungsgebiet (teilweise gegebenen Hochwassergefährdung gem. Abflussstudie der Planconsort ZT GmbH und aufgrund der abfließenden Hangwässer gem. Hangwasserkarte Ragnitz) aufgrund von konkret vorliegenden Bauwünschen
- aufgrund der geringen Wassertiefen bzw. geringen Fließgeschwindigkeiten bei einer Hochwassersituation unterliegen diese Flächen keiner besonderen Gefährdung, eine Hochwasserfreistellung kann entsprechend den wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen des SAPRO Hochwasser erfolgen

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Siedlungspolitisches Interesse zur planmäßigen Fortführung der bisher bereits vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit (relative Entwicklungsgrenze)
- Anpassung der landwirtschaftlichen Vorrangzone entsprechend den Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark 2016
- Hochwasserabflussuntersuchung Sallerbach und Hirtzenbach, planconsort ztgmbh, Projekt Nr. 18088, August 2019
- Hangwasserkarte Ragnitz, verfasst von der planconsort ztgmbh, Stand: Februar 2023

B5 Oberragnitz:

- Kleinräumige Erweiterung des bestehenden Baulandes – Dorfgebiet aufgrund konkret vorliegender Bauwünsche
- Anpassung des bestehenden Dorfgebietes aufgrund der Bestandssituation

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- maßvolle Bestandsanpassung

B6 Oberragnitz:

- Planmäßige Abrundung des überwiegend bereits bebauten Gebietes unmittelbar entlang des Trattenhieslweges aufgrund konkret vorliegender Bauwünsche und der vorhandenen technischen Infrastruktur entsprechend dem vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (1-zeilige Bebauung entlang des bestehenden Weges)

Begründung:

- Siedlungspolitisches Interesse entsprechend dem Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00
- Örtliches Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00
- Siedlungspolitisches Interesse zur Lückenfüllung des infrastrukturell erschlossenen Bereiches
- Bestmögliche Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur

B7 Badendorf:

- Rücknahme der bestehenden zeitlich aufeinander folgenden Nutzung als Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet aufgrund der gegebenen Hochwassergefährdung gem. Abflussstudie der Planconsort ZT GmbH)

- Aufgrund des nicht ausreichend dimensionierten Rohrdurchlasses (Einstau) ist eine erhöhte Gefährdung gegeben und ist ein Gesamtkonzept zur Hochwasserfreistellung vor einer baulichen Verwertung erforderlich
- Teilweise Rücknahme des bestehenden Baulandes – Dorfgebiet im Bereich des Sallerbaches

Begründung:

- Hochwasserabflussuntersuchung Sallerbach und Hirtzenbach, planconsort ztgmbh, Projekt Nr. 18088, August 2019
- Siedlungspolitisches Interesse zur Freihaltung der hochwassergefährdeten Bereiche ohne Umsetzung von entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen
- Siedlungspolitisches Interesse zur Freihaltung der bestehenden Gewässer von einer Baulandfestlegung

B8 Badendorf:

- Rücknahme des bestehenden Baulandes – Aufschließungsgebiet für Kerngebiet bzw. Kerngebiet aufgrund der gegebenen Hochwassergefährdung gem. Abflussstudie der Planconsort ZT GmbH)

Begründung:

- Hochwasserabflussuntersuchung Sallerbach und Hirtzenbach, planconsort ztgmbh, Projekt Nr. 18088, August 2019
- Siedlungspolitisches Interesse zur Freihaltung der hochwassergefährdeten Bereiche ohne Umsetzung von entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen