

MARKTGEMEINDE BAD WALTERSDORF

BESCHLUSSUNTERLAGE

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Generaldirektorat für Raumordnung, Bauwesen und Energie
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
GZ: *ABT.13.10.100-106/2015-17* gesehen am:
Graz am *25.4.19*
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter
i.v. Dr. Gollner An.

11. April 2019

DI Michael Redik eh.



**Marktgemeinde
Bad Waltersdorf
Bezirk Hartberg-Fürstenfeld
8271 Bad Waltersdorf**



Stand: 17.12.2018

FWP – 1.0



INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT

1	§ 1 – GELTUNGSBEREICH, PLANVERFASSER, PLANUNTERLAGE	5
2	§ 2 – ABGRENZUNG DES BAULANDES	5
2.1	BAULANDABGRENZUNG	5
2.2	FESTLEGUNG VON GRENZEN	6
3	§ 3 – ABWASSERENTSORGUNGSKONZEPT	6
4	§ 4 – WIDMUNGSFESTLEGUNGEN	6
4.1	ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN	6
4.1.1	<i>Vollwertiges Bauland</i>	6
4.1.2	<i>Aufschließungsgebiete</i>	7
4.1.3	<i>Sanierungsgebiete</i>	13
4.1.4	<i>Sondernutzungen im Freiland</i>	15
4.1.5	<i>Auffüllungsgebiete</i>	17
4.1.5.1	Auffüllungsgebiet "Niederberger" – KG Sebersdorf (neu).....	17
4.1.5.2	Auffüllungsgebiet "Rath" – KG Neustift (neu)	18
4.1.5.3	Auffüllungsgebiet "Buchgreith" – KG Leitersdorf (alt)	19
4.1.5.4	Auffüllungsgebiet "Lichtenwald" – KG Hohenbrugg (alt).....	21
4.1.5.5	Auffüllungsgebiet "Waltersdorfberg" – KG Waltersdorf (alt).....	22
4.1.6	<i>Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik</i>	23
4.1.7	<i>Baulandanalyse / Baulandzonierung</i>	34
4.1.7.1	Zielsetzung	34
4.1.7.2	Planungsinstrumentarien	34
4.2	FESTLEGUNGEN UND WIDMUNGSÄNDERUNGEN NACH BEREICHEN	37
5	§ 5 – NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	37
6	§ 6 – ERSICHTLICHMACHUNGEN	40
6.1	ERSICHTLICHMACHUNGEN GEMÄß § 26 ABS. 7 STROG 2010 IDGF	40
6.2	ERSICHTLICHMACHUNG ÖFFENTLICHER UND KULTURELLER EINRICHTUNGEN UND ÖRTLICHER GEgebenheiten	40
6.3	ERSICHTLICHMACHUNGEN GEMÄß § 27 STROG 2010 IDGF:.....	41
7	§ 7 – INKRAFTTRETEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES	42

ERLÄUTERUNGEN

1	PLANUNGSGRUNDLAGEN	43
1.1	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	43
1.2	ÜBERÖRTLICHE RAUMPLANUNG, BESTANDSAUFNAHME	43
1.3	ÖRTLICHE RAUMPLANUNG	44
1.4	BEKANNTGEGEBENE BAUVORHABEN UND PLANUNGSINTERESSEN.....	47
2	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	47
2.1	GRUNDSÄTZE DER KÜNFTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	47
2.2	LEITLINIE DER BAULANDAUSWEISUNG UND DER GEBIETSKATEGORIEN	48
3	KURZBESCHREIBUNG DER GEMEINDE	49
4	FACHLICHE ERLÄUTERUNGEN	51
4.1	ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTLEGUNGEN.....	51
4.1.1	<i>Vollwertiges Bauland</i>	51
4.1.2	<i>Aufschließungsgebiete</i>	51
4.1.3	<i>Sanierungsgebiete</i>	52
4.1.4	<i>Bebauungsdichte – Bauwerkshöhen</i>	53
4.1.5	<i>Sondernutzungen im Freiland</i>	53
4.1.6	<i>Auffüllungsgebiete</i>	54
4.1.6.1	Auffüllungsgebiet "Niederberger" – KG Sebersdorf (neu).....	54
4.1.6.2	Auffüllungsgebiet "Rath" – KG Neustift (neu)	55
4.1.6.3	Auffüllungsgebiet "Buchgreith" – KG Leitersdorf (alt)	56
4.1.6.4	Auffüllungsgebiet "Lichtenwald" – KG Hohenbrugg (alt).....	57
4.1.6.5	Auffüllungsgebiet "Waltersdorfberg" – KG Waltersdorf (alt).....	58
4.1.7	<i>Baulandmobilisierung</i>	59
4.1.8	<i>Bebauungsinstrumente</i>	59
4.2	ERLÄUTERUNG DER WIDMUNGSÄNDERUNGEN NACH BEREICHEN	60
4.2.1	<i>KG Waltersdorf</i>	60
4.2.2	<i>KG Sebersdorf</i>	63
4.2.3	<i>KG Hohenbrugg</i>	67
4.2.4	<i>KG Leitersdorf</i>	69
4.2.5	<i>KG Rohrbach bei Waltersdorf</i>	73
4.2.6	<i>KG Wagerberg</i>	80
4.2.7	<i>KG Oberlimbach</i>	84
4.2.8	<i>KG Neustift</i>	85
5	FLÄCHENBILANZ	86
5.1	VORBEMERKUNGEN	86
5.2	BAULANDBEDARF	88
5.3	BERECHNUNGEN.....	88
6	BEILAGEN / ANHANG	91
6.1	PLANBEILAGEN	91
6.2	BERECHNUNGSNACHWEISE.....	91

**Verordnung über die vom Gemeinderat der
Marktgemeinde Bad Waltersdorf am 17.12.2018
beschlossene Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes 1.0
samt zeichnerischer Darstellung**

Verfahrensablauf:

**Einleitung der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes 1.0 mit
Beschluss am 30.03.2016**

**Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Bad Waltersdorf
über die Auflage der Neuerstellung 1.0 am 31.07.2018**

Auflage des Flächenwidmungsplanes von 20.08.2018 bis 15.10.2018

**Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Bad Waltersdorf
über die Einwendungen zum Flächenwidmungsplan 1.0 und Endbe-
schluss am 17.12.2018, Ergänzungsbeschluss am**

Genehmigung durch das Amt der Stmk. LReg. am

WORTLAUT

Verordnung über den von der Marktgemeinde Bad Waltersdorf gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 2010 § 25, idgF LGBl 117/2017 am 17.12.2018 Flächenwidmungsplan 1.0 samt Wortlaut und zeichnerischer Darstellung.

1 § 1 – Geltungsbereich, Planverfasser, Planunterlage

Der Flächenwidmungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Bad Waltersdorf.

Die zeichnerische Darstellung des Flächenwidmungsplans 1.0 im Maßstab 1:5.000, verfasst von Architekt DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, Grazer Platz 5, 8280 Fürstenfeld, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumliche Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Freiland und Verkehrsflächen dar.

Der Flächenwidmungsplan 1.0, verfasst von Architekt DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, Grazer Platz 5, 8280 Fürstenfeld, wird unter Nachführung der zwischenzeitigen Änderungen der Altgemeinden Bad Waltersdorf, Sebersdorf und teilweise Limbach, und basierend auf der Plangrundlage M 1/5000 (DKM Stand 2017), wie anschließend im Wortlaut angeführt, abgeändert und erweitert.

2 § 2 – Abgrenzung des Baulandes

2.1 Baulandabgrenzung

Die Abgrenzung des Baulandes erfolgte im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Planunterlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu Bezugspunkten und/oder -linien gegeben ist, bzw. orientierte sich an zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilungen.

Sofern diese Baulandgrenzen nicht eindeutig sind, ist die Abgrenzung dem Wortlaut zum Flächenwidmungsplan zu entnehmen bzw. sind die erforderlichen Kotierungen in der Planbeilage dargestellt.

Geringfügige Korrekturen bzw. Arrondierungen wurden auf Grund des aktuellen Katasterstandes vorgenommen.

2.2 Festlegung von Grenzen

Die festgelegten Grenzen im ggstl. Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen auf Grund der Siedlungspolitik, der Lage in der Natur und der naturräumlichen Gegebenheiten.

Darüber hinausgehende Abweichungen bedürfen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes.

3 § 3 – Abwasserentsorgungskonzept

Der kanalisierbare Bereich ist vollständig entsorgt. Der Gemeindeabwasserplan für die Marktgemeinde Bad Waltersdorf wurde bereits erstellt.

Alle im Flächenwidmungsplan 1.0 als Bauland ausgewiesenen Grundstücke sind an den öffentlichen Kanal angeschlossen bzw. liegen Anschlussmöglichkeiten vor. Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung liegt in allen Siedlungsgebieten vollwertiges Bauland vor.

4 § 4 – Widmungsfestlegungen

4.1 Allgemeine Festlegungen

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm Oststeiermark für den Bezirk Hartberg-Fürstenfeld, LGBl. Nr. 86/2016 und dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005 ist in gewässernahen Bereichen ein mind. 10,00 m breiter Streifen von Bebauungen und Intensivnutzungen gemäß den Zielsetzungen des REPRO's und SAPRO's freizuhalten. Dies geht auch aus den Planungsvorgaben des Amtes der Stmk. Landesregierung hervor.

4.1.1 Vollwertiges Bauland

Gem. § 29 Abs. 2, Stmk. ROG 2010 idgF LGBl. Nr. 117/2017:

Vollwertiges Bauland sind alle Baulandflächen, die nicht ausdrücklich als Aufschließungsgebiet oder Sanierungsgebiet festgelegt sind.

4.1.2 Aufschließungsgebiete

Gem. § 29 Abs. 3, Stmk. ROG 2010 idgF LGBl. Nr. 117/2017:

Als Aufschließungsgebiet werden gemäß ROG jene Grundstücke ausgewiesen, die zur Zeit der Planerstellung beispielsweise mangelhaft erschlossen sind oder das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehen bzw. wenn die Herstellung der Baulandvoraussetzungen, z. B. über die Vorgaben eines Bebauungsplanes sicherzustellen sind, usw.

Gründe für die Festlegung von Aufschließungsgebieten:

- 1) Mängel der Erschließung – innere und äußere Verkehrserschließung (Aufschließungsstraßen, Verlegung von Infrastrukturleitungen wie Kanal, Wasser, Energieversorgung etc.)
- 2) das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen)
- 3) Grundstücksteilung bzw. Grundumlegung oder Grenzänderung
- 4) natürliche Voraussetzungen wie Beseitigung von Hochwassergefahren (Hochwasserfreistellung), ausreichende Bodensetzung, baugelogische Begutachtung, etc.
- 5) Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Abwässer über ein dem Stand der Technik entsprechendes Entsorgungssystem
- 6) Sicherstellung einer Versorgung durch elektrischen Strom
- 7) Nachweis, dass keine Altlastenverdachtsfläche vorliegt
- 8) Nachweis eines Erschließungskonzeptes
- ~~9) Nachweis, dass keine Umweltgefährdung besteht~~
- ~~10) Schutz des Orts- Landschaftsbildes~~
- 11) Lärmfreistellung im Falle der Lage innerhalb der 45 dB-Linie Nacht. Maßnahmen sind abhängig von der Lage (Zentrum oder Freilandbereich) umzusetzen.
- 12) Sicherstellung der Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser
- 13) Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung (ein Gesamtkonzept für das gesamte Aufschließungsgebiet ist zu erstellen)
- 14) Sicherstellung der Standfestigkeit der jeweiligen Flächen durch ein Bodenmechanisches Gutachten
- 15) Sicherstellung einer geregelten Bebauung

Bei größeren zusammenhängenden Grundstücken ist die geordnete Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung sicherzustellen.

Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der o.a. Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Diese Verordnung ist unter Abstandnahme vom Verfahren nach § 38 leg. cit. kundzumachen.

Aufschließungsgebiete KG Waltersdorf

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungserfordernis (Nummerierung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan-zonierung
1204, 1213, 956/1, 1212, 972, 954/2, 955/1, 964/1, 964/2, 963/2, 963/1, 965, 961, 967/1, 967/2, 962,	WA (1)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
2759, 2760, 1229/1, 2756	WA (10)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
2738/1, 2739	WA (15)	0,2 – 0,4	1, 3, 13	Grundeigentümer	
			15	Gemeinde	BP bereits Bestand jedoch noch nicht umgesetzt
1208/1, 1215/5, 1215/2, 1200/5, 1208/2, 1214, 1206	WA (2)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungserfordernis (Nummerierung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan-zonierung
2731, 2715, 2714, 2732	WA (20)	0,2 – 0,4	1, 2, 3, 5, 13,	Grundeigentümer	BPL
			15	Gemeinde	
1182/2, 1182/1	WA (21)	0,2 – 0,4	1,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
2635, 2634	WA (31)	0,2 – 0,4	4,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
2649, 2645	WA (32)	0,2 – 0,4	4,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
2891/1, 2894	I1 (41)	0,2 – 0,4	1, 13,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
1224/1, 1242/7, 2764, 1239, 1242/1	WA (8)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
1161, 1155/1, 1156, 1163/3, 1162/2, 1165/2,	WA (9)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	

Aufschließungsgebiete KG Sebersdorf

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungserfordernis (Nummerierung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan-zonierung
328, 325, 326	WA (25)	0,2 – 0,4	1, 3	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
1578/5, 1531/1	WA (27)	0,2 – 0,4	1, 3	Grundeigentümer	
				Gemeinde	

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungs- erfordernis (Nummerie- rung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan- zonierung
1578/1	WA (29)	0,2 – 0,4	1	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
2648, 2647, 2641	I1 (42)	0,2 – 0,6	4, 13,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
332/4, 332/5, 337/1, 332/6, 340/4	WA (5)	0,2 – 0,4	1, 2, 3, 5, 13,	Grundeigentümer	
			15	Gemeinde	BPL

Aufschließungsgebiete KG Hohenbrugg

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungs- erfordernis (Nummerie- rung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan- zonierung
2251/1, 2247	WA (18)	0,2 – 0,4	1, 3, 13	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
2254	WA (6)	0,2 – 0,4	1, 3	Grundeigentümer	
				Gemeinde	

Aufschließungsgebiete KG Leitersdorf

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungs- erfordernis (Nummerie- rung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan- zonierung
1165	WA (19)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
3608	WA (22)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
3622/1, 3629/1, 3629/2	WA (3)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
3655/2, 3658, 3659, 3655/1	DO (34)	0,2 – 0,6	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	

Aufschließungsgebiete KG Oberlimbach

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungs- erfordernis (Nummerie- rung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan- zonierung
899, 902/2, 902/1	WA (23)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
			15	Gemeinde	BPL
876, 674/3, 674/5, 674/7, 674/9, 674/2, 674/8, 674/4, 674/6, 674/1	WA (24)	0,2 – 0,4	1, 3, 13,	Grundeigentümer	
			15	Gemeinde	BP bereits Bestand jedoch noch nicht umgesetzt

Aufschließungsgebiete KG Wagerberg

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungs- erfordernis (Nummerie- rung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan- zonierung
736, 725/2, 738/3, 738/2, 738/1, 728/1	WA (11)	0,2 – 0,4	1, 3, 13,	Grundeigentümer	
			15	Gemeinde	BP bereits Bestand jedoch noch nicht umgesetzt
751/3	WA (12)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
2/2, 1285/3, 4/2, 5	WA (13)	0,2 – 0,4	1, 2, 3, 13	Grundeigentümer	
			15	Gemeinde	BPL
1309, 1310/3	WA (30)	0,2 – 0,4	1, 2, 3, 5, 13	Grundeigentümer	
			15	Gemeinde	BPL

Aufschließungsgebiete KG Neustift

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungs- erfordernis (Nummerie- rung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan- zonierung
1234	DO (35)	0,2 – 0,4	4,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
1180/1, 1273/1, 1180/3, 1180/2, 1186	DO (36)	0,2 – 0,4	1, 3,	Grundeigentümer	
				Gemeinde	

Aufschließungsgebiete KG Rohrbach bei Waltersdorf

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungs- erfordernis (Nummerie- rung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan- zonierung
571	WA (28)	0,2 – 0,4	1, 2, 3, 13	Grundeigentümer	
				Gemeinde	
298/2, 298/1	D(43)	0,2 – 0,4	1, 3, 5, 8, 13	Grundeigentümer	
				Gemeinde	

4.1.3 Sanierungsgebiete

Gem. § 29, Abs. 4, Stmk. ROG 2010 idgF. LGBl. Nr. 117/2017:

Als Sanierungsgebiete werden gemäß ROG jene Grundflächen ausgewiesen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher und hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

Zur Beseitigung aller angeführten Mängel wird eine Frist von höchstens 15 Jahren festgesetzt. Diese Frist zur Beseitigung der Mängel gilt nur für jene Grundstücke, die in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen. Für Sanierungsgebiete entlang der A2 und der Landesstraßen wird kein Sanierungszeitraum festgelegt.

Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs- und Baubewilligungsbescheide sowie Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

Sanierungsgebiete "Lärm" (Verkehr)

Alle innerhalb der im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Lärmisophononlinien gelegenen Baulandbereiche werden als "Sanierungsgebiet Lärm" mit dem Ziel der Lärmfreistellung festgelegt.

Die Berechnung von Linien gleicher Schallausbreitung entlang der übergeordneten Verkehrsträger erfolgte auf Grundlage der aktuellen DTV-Werte. Der Berechnung zu Grunde liegen die Ö-NORMEN B 8115 und S 5021, sowie die ÖAL – Richtlinie Nr. 36.

Das Sanierungserfordernis ist der aktive Lärmschutz (wie Abschirmungen) mit dem Ziel der Lärmfreistellung.

Die Übergangsregelung bis zur endgültigen Lärmsanierung kann durch passiven Lärmschutz erfolgen (wie z.B. durch richtige Anordnung der Wohn- und Schlafräume bzw. durch den Einbau von Lärmschutzfenstern).

Darüber hinaus sind innerhalb von Ortsgebieten Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zulässig, das bedeutet, dass z.B. bei der Bauführung Wohn- und Schlafräume vorzugsweise auf der dem Lärm abgewandten Seite zu positionieren sind. Der Nutzung entsprechend sind bei der Objektplanung weitere Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, etc.) vorzusehen.

Sanierungsgebiete "Hochwasser"

Bebaute Grundstücke im Bauland, die von HQ-100-Linien betroffen sind, gelten als Sanierungsgebiet Hochwasser. Eine Sanierung ist diesbezüglich mit den Maßnahmen der Hochwasserfreistellung zu koordinieren.

Sanierungsgebiete "Geruchsbelästigung" (Tierhaltungsbetriebe)

Als Sanierungsgebiet "Geruchsbelästigung" werden alle bebauten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet festgelegt, die innerhalb des Belästigungsbereichs eines Tierhaltungsbetriebes liegen.

Auf Grund der Lage innerhalb des Belästigungsbereichs dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde, Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden (ausgenommen davon sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes).

„Für Tierhaltungsbetriebe wird auf die geltenden Bestimmungen des Stmk. ROG 2010 idgF (§ 27 leg. cit.) und BauG 1995 idgF (§ 95 leg.cit.) verwiesen. Die errechneten Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche werden im Flächenwidmungsplan 1.0 ausgewiesen (Darstellung sämtlicher Tierhaltungsbetriebe G größer 20 mit Belästigungs- und Geruchsschwellenabstand und kleiner 20 mittels Symbol).

Innerhalb von Belästigungsbereichen liegen die Baulandvoraussetzungen für vollwertiges Bauland der Kategorien WR, WA, KG, Kur-, Erholungs- und Ferienwohngebiet gem. § 29 Abs. 2 Z.2 StROG 2010 nicht vor. Die Berechnung der dargestellten Abstände erfolgte jedoch unter der Annahme von „Worst Case Szenarien“ (meteorologischer Faktor und Raumordnungsfaktor jeweils 1,0) sodass die dargestellten Abstände die zu erwartenden Geruchsimmissionen nicht exakt wiedergeben. Das tatsächliche Ausmaß der Belästigungsbereiche ist daher ggf. im Anlassfall gutachterlich zu beurteilen und sind im Bauverfahren baurechtliche Konsequenzen aus einer Detailbeurteilung der Geruchsimmissionen abzuleiten.“

4.1.4 Sondernutzungen im Freiland

Gem. § 33, Abs. 3, Z 1, Stmk. ROG 2010 idgF. LGBl. Nr. 117/2017:

Sondernutzungen

Die Festlegungen von Sondernutzungen im Freiland sind aus der Planbeilage zu entnehmen. Weiters wird festgehalten, dass die für die jeweilige Sondernutzung erforderlichen Gebäude, bzw. Objekte im Zuge der Projektrealisierung geprüft werden und gemäß Stmk. ROG 2010, § 33(7)4 vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen ist.

Auf Grund der bestehenden Verwendungszwecke werden folgende Sondernutzungen im Freiland festgelegt:

bestehende Sondernutzungen:

KG Hohenbrugg

- Öffentliche Parkanlage Gstk. 2261, .113, 2259, 2260
- Sportplatz Gstk. 2479
- Abwasserbeseitigungsanlage Gstk. 2444/2

KG Leitersdorf

- Erholungszwecke Gstk. 3933
- Sportplatz Gstk.1216/3
- Abwasserbeseitigungsanlage Gstk. 3670
- Campingplatz Gstk. .202, 3389/1, 3390, .203, 3392, 3387, 3388, 3383, .201,
- Weiters sind weite Teile der KG Leitersdorf sowie Waltersdorf als Sondernutzung Golf ausgewiesen. Auf eine Auflistung wird aufgrund der Anzahl der Grundstücksnummern verzichtet.

KG Neustift

- Erwerbsgärtnerei Gstk. 198/1, 198/5, 222/1
- Photovoltaikanlage Gstk. 217/5
- Sportplatz, Eisstockplatz Gstk. 292
- Waldkapelle Gstk. 222/2

KG Oberlimbach

- Sportplatz Gstk.547, 660, 542, 686, 661,

KG Rohrbach

- Photovoltaikanlage Gstk. 1107
- Sportplatz Gstk. 287/11

KG Sebersdorf

- Photovoltaikanlage Gstk. 1832/1
- Erwerbsgärtnerei Gstk. 2068, 2784,
- Sportzwecke Gstk. 2030/22, 2593, 2596, 1560,
- Abwasserbeseitigung Gstk. 2870, 2876,
- Kompostieranlage Gstk. 2612

KG Wagerberg

- Erholungszwecke Gstk. 1417, 1421, 1005/128, 1197, 1196, 1005/128,

KG Waltersdorf

- Friedhof Gstk. 1565, .106,
- Öffentliche Parkanlage Gstk Nr. 1580, 1575, 1554, 25/5, 1552, 1553, 27/1,
- Sportzwecke Bad Gstk. 2965, 928/2,
- Sportzwecke Gstk. 2955, 2775, 2776, 2779, 2787, 2782/1, 2784, 2785, 2788,
- Erwerbsgärtnerei Gstk. 2829
- Biomasseheizanlage Gstk.2922/1, 2922/2
- Campingplatz Gstk. 2839, 2840, 2841,

neu ausgewiesene Sondernutzungen:

KG Sebersdorf

- ➔ Erwerbsgärtnerei Gstk. 1284/1

KG Waltersdorf

- ➔ Friedhof Gstk. 1568/2, 1568/2

KG Rohrbach

- ➔ Lagerplatz Gstk. 830 Teilfläche

4.1.5 Auffüllungsgebiete

Gem. § 33, Abs. 3, Z 2, Stmk. ROG 2010 idgF. LGBl. Nr. 117/2017.

4.1.5.1 Auffüllungsgebiet "Niederberger" – KG Sebersdorf (neu)

Als Auffüllungsgebiet werden nachfolgend angeführte Grundstücke festgelegt:

Gstk. 2142/1, 1320/2, 1315/2, 1315/1, 1318/2, der KG Sebersdorf (die Gesamtfläche beträgt rund 6.883 m², die Auffüllungsflächen insgesamt ca. 2.887 m²).

Für das gesamte Auffüllungsgebiet werden folgende Bebauungsgrundlagen i.S. des § 18, Steiermärkisches Baugesetz idgF festgelegt (weitere verbindliche Festlegungen sind der planlichen Beilage zu den Bebauungsgrundlagen im Anhang zu entnehmen):

Gebietskategorie: Auffüllungsgebiet gem. § 33, Abs. 3 Z. 2 ROG 2010 idgF;

Bebauungsweise: offene Beb. Weise gem. § 4, Z.17, lit. a, Stmk. BauG 95 idgF;

Bebauungsart: Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern;

Baugrenzlinien: verlaufen jeweils etwa parallel zur Gemeindestraße, Abstand laut Planbeilage; generell gelten die Abstandsbestimmungen gem. § 13 Stmk. Baugesetz

maximale Höhe baulicher Anlagen: 1 EG + 1 DG oder 1 EG + 1 OG
allenfalls unterkellert;

- Gebäudeausrichtung: die Hauptfirstrichtung bzw. Längsrichtung der Wohngebäude hat entweder parallel oder normal zur Gemeindestraße zu erfolgen;
- Dachform: Satteldach, Dachneigung mindestens 20°
- Bepflanzung: einheimische und standortverträgliche Gehölze
- Farbgebung zur Fassadengestaltung sind nur gedeckte, pastellfarbige Farbtöne zu verwenden; grelle (Signal-) Farben sind unzulässig; auch bei den Dächern sind ausschließlich bereits vorhandene Farben zu verwenden (wie rot, rotbraun, braun und grau); glasierte Dächer sind unzulässig;
- Erschließung: ausschließlich über den bestehenden Gemeindeweg;
- Außenanlagen: Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten; Anschüttungen für Terrassen max. 0,8 m über natürlichem Gelände, keine Steinschichtungen; Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder leichte Holzzäune zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten; Hecken aus heimischen Gehölzen dürfen als lebende Zäune straßenseitig eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten;
- Sonstiges: die Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig, und zwar dachparallel oder integriert am Dach oder ansonsten in gedeckter, unauffälliger Lage im Gelände; bei flachen Pultdächern ist eine Dachmontage mit Aufständerung zulässig.

4.1.5.2 Auffüllungsgebiet "Rath" – KG Neustift (neu)

Als Auffüllungsgebiet werden nachfolgend angeführte Grundstücke festgelegt:

Gstk. 1304, 1306, 1305/3, 1305/1, 1315/2, 1315/1, 1316, 1317, 1118/4 der KG Neustift (die Gesamtfläche beträgt rund 8.707 m², die Auffüllungsflächen insgesamt ca. 2.498 m²).

Für das gesamte Auffüllungsgebiet werden folgende Bebauungsgrundlagen i.S. des § 18, Steiermärkisches Baugesetz idgF festgelegt (weitere verbindliche Festlegungen sind der planlichen Beilage zu den Bebauungsgrundlagen im Anhang zu entnehmen):

Gebietskategorie: Auffüllungsgebiet gem. § 33, Abs. 3 Z. 2 ROG 2010 idgF;

Bebauungsweise: offene Beb. Weise gem. § 4, Z.17, lit. a, Stmk. BauG 95 idgF;

Bebauungsart: Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern;

- Baugrenzl意思: verlaufen jeweils etwa parallel zur GemeindestraÙe, Abstand laut Planbeilage; generell gelten die Abstandsbestimmungen gem. § 13 Stmk. Baugesetz
- maximale Höhe baulicher Anlagen: 1 EG + 1 DG oder 1 EG + 1 OG
allenfalls unterkellert;
- Gebäudeausrichtung: die Hauptfirstrichtung bzw. Längsrichtung der Wohngebäude hat entweder parallel oder normal zur GemeindestraÙe zu erfolgen;
- Dachform: Satteldach, Dachneigung mindestens 20°
- Bepflanzung: einheimische und standortverträgliche Gehölze
- Farbgebung zur Fassadengestaltung sind nur gedeckte, pastellfrbige Farbtöne zu verwenden; grelle (Signal-) Farben sind unzulässig; auch bei den Dächern sind ausschlieÙlich bereits vorhandene Farben zu verwenden (wie rot, rotbraun, braun und grau); glasierte Dächer sind unzulässig;
- ErschlieÙung: ausschlieÙlich über den bestehenden Gemeindeweg;
- AuÙenanlagen: Geländeveränderungen sind möglichst gering zu halten; Anschüttungen für Terrassen max. 0,8 m über natürlichem Gelände, keine Steinschichtungen; Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder leichte Holzzäune zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht berschreiten; Hecken aus heimischen Gehölzen dürfen als lebende Zäune straÙenseitig eine Höhe von 1,50 m nicht berschreiten;
- Sonstiges: die Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig, und zwar dachparallel oder integriert am Dach oder ansonsten in gedeckter, unauffälliger Lage im Gelände; bei flachen Pultdächern ist eine Dachmontage mit Aufständerung zulässig.

4.1.5.3 Auffüllungsgebiet "Buchgreith" – KG Leitersdorf (alt)

Das AF-Gebiet Buchgreith wurde in der Revision 4.0 der Gemeinde Bad Waltersdorf entsprechend der Gesetzeslage 1974 Stmk. ROG gewidmet.

Es wurde entsprechend auf die derzeit gültige Gesetzeslage adaptiert.

Als Auffüllungsgebiet werden nachfolgend angeführte Grundstücke festgelegt:

Gstk. 752/3, 751/3, 751/2, 750, 752/5, 751/1, 747/3, 3220/1, 3221/2, 752/1 der KG Leitersdorf (die Gesamtfläche beträgt rund 7.050 m², die Auffüllungsflächen insgesamt ca. 2.984 m²).

Für das gesamte Auffüllungsgebiet werden folgende Bebauungsgrundlagen i.S. des § 18, Steiermärkisches Baugesetz idgF festgelegt (weitere verbindliche Festlegungen sind der planlichen Beilage zu den Bebauungsgrundlagen im Anhang zu entnehmen):

Gebietskategorie: Auffüllungsgebiet gem. § 33, Abs. 3 Z. 2 ROG 2010 idgF;

Bebauungsweise: offene Beb. Weise gem. § 4, Z.17, lit. a, Stmk. BauG 95 idgF;

Bebauungsart: Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern;

Baugrenzl原因: verlaufen jeweils etwa parallel zur Erschließungsstraße, Abstand laut Planbeilage; generell gelten die Abstandsbestimmungen gem. § 13 Stmk. Baugesetz

maximale Höhe baulicher Anlagen: 1 EG + 1 DG
allenfalls unterkellert;

Gebäudeausrichtung: die Hauptfirstrichtung bzw. Längsrichtung der Wohngebäude hat parallel zu den Höhenschichtenlinien zu erfolgen;

Dachform: Satteldach, Dachneigung mindestens 20°

Bepflanzung: einheimische und standortverträgliche Gehölze

Farbgebung zur Fassadengestaltung sind nur gedeckte, pastellfarbige Farbtöne zu verwenden; grelle (Signal-) Farben sind unzulässig; auch bei den Dächern sind ausschließlich bereits vorhandene Farben zu verwenden (wie rot, rotbraun, braun und grau); glasierte Dächer sind unzulässig;

Erschließung: ausschließlich über den bestehenden Gemeindeweg;

Außenanlagen: Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten; Anschüttungen für Terrassen max. 0,8 m über natürlichem Gelände, keine Steinschichtungen; Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder leichte Holzzäune zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten; Hecken aus heimischen Gehölzen dürfen als lebende Zäune straßenseitig eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten;

Sonstiges: die Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig, und zwar dachparallel oder integriert am Dach oder ansonsten in gedeckter, unauffälliger Lage im Gelände; bei flachen Pultdächern ist eine Dachmontage mit Aufständigung zulässig.

4.1.5.4 Auffüllungsgebiet "Lichtenwald" – KG Hohenbrugg (alt)

Das AF-Gebiet Lichtenwald wurde in der Revision 4.0 der Gemeinde Bad Waltersdorf entsprechend der Gesetzeslage 1974 Stmk. ROG gewidmet.

Es wurde entsprechend auf die derzeit gültige Gesetzeslage adaptiert.

Als Auffüllungsgebiet werden nachfolgend angeführte Grundstücke festgelegt:

Gstk. 2046/4, 2037/1, 2036/2, 2038/3, 2039/1 der KG Hohenbrugg (die Gesamtfläche beträgt rund 8.767 m², die Auffüllungsflächen insgesamt ca. 2.259 m²).

Für das gesamte Auffüllungsgebiet werden folgende Bebauungsgrundlagen i.S. des § 18, Steiermärkisches Baugesetz idgF festgelegt (weitere verbindliche Festlegungen sind der planlichen Beilage zu den Bebauungsgrundlagen im Anhang zu entnehmen):

Gebietskategorie: Auffüllungsgebiet gem. § 33, Abs. 3 Z. 2 ROG 2010 idgF;

Bebauungsweise: offene Beb. Weise gem. § 4, Z.17, lit. a, Stmk. BauG 95 idgF;

Bebauungsart: Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern;

Baugrenzl意思: verlaufen jeweils etwa parallel zur Erschließungsstraße, Abstand laut Planbeilage; generell gelten die Abstandsbestimmungen gem. § 13 Stmk. Baugesetz

maximale Höhe baulicher Anlagen: 1 EG + 1 DG oder 1 EG + 1 OG
allenfalls unterkellert;

Gebäudeausrichtung: die Hauptfirstrichtung bzw. Längsrichtung der Wohngebäude hat entweder parallel oder normal zur Gemeindestraße zu erfolgen;

Dachform: Satteldach, Dachneigung mindestens 20°

Bepflanzung: einheimische und standortverträgliche Gehölze

- Farbgebung zur Fassadengestaltung sind nur gedeckte, pastellfarbige Farbtöne zu verwenden; grelle (Signal-) Farben sind unzulässig; auch bei den Dächern sind ausschließlich bereits vorhandene Farben zu verwenden (wie rot, rotbraun, braun und grau); glasierte Dächer sind unzulässig;
- Erschließung: ausschließlich über den bestehenden Gemeindeweg;
- Außenanlagen: Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten; Anschüttungen für Terrassen max. 0,8 m über natürlichem Gelände, keine Steinschichtungen; Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder leichte Holzzäune zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten; Hecken aus heimischen Gehölzen dürfen als lebende Zäune straßenseitig eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten;
- Sonstiges: die Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig, und zwar dachparallel oder integriert am Dach oder ansonsten in gedeckter, unauffälliger Lage im Gelände; bei flachen Pultdächern ist eine Dachmontage mit Aufständigung zulässig.

4.1.5.5 Auffüllungsgebiet "Waltersdorfberg" – KG Waltersdorf (alt)

Das AF-Gebiet Waltersdorfberg wurde in der Revision 4.0 der Gemeinde Bad Waltersdorf entsprechend der Gesetzeslage 1974 Stmk. ROG gewidmet.

Es wurde entsprechend auf die derzeit gültige Gesetzeslage adaptiert.

Als Auffüllungsgebiet werden nachfolgend angeführte Grundstücke festgelegt:

Gstk. 2221/2, 2215/1, 2208 der KG Waltersdorf (die Gesamtfläche beträgt rund 7.704 m², die Auffüllungsflächen insgesamt ca. 1.400 m²).

Für das gesamte Auffüllungsgebiet werden folgende Bebauungsgrundlagen i.S. des § 18, Steiermärkisches Baugesetz idgF festgelegt (weitere verbindliche Festlegungen sind der planlichen Beilage zu den Bebauungsgrundlagen im Anhang zu entnehmen):

Gebietskategorie: Auffüllungsgebiet gem. § 33, Abs. 3 Z. 2 ROG 2010 idgF;

Bebauungsweise: offene Beb. Weise gem. § 4, Z.17, lit. a, Stmk. BauG 95 idgF;

Bebauungsart: Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern;

- Baugrenzl原因en: verlaufen jeweils etwa parallel zur Gemeindestraße, Abstand laut Planbeilage; generell gelten die Abstandsbestimmungen gem. § 13 Stmk. Baugesetz
- maximale Höhe baulicher Anlagen: 1 EG + 1 DG oder 1 EG + 1 OG
allenfalls unterkellert;
- Gebäudeausrichtung: die Hauptfirstrichtung bzw. Längsrichtung der Wohngebäude hat entweder parallel oder normal zu den Höhenschichtenlinien zu erfolgen;
- Dachform: Satteldach, Dachneigung mindestens 20°
- Bepflanzung: einheimische und standortverträgliche Gehölze
- Farbgebung zur Fassadengestaltung sind nur gedeckte, pastellfärbige Farbtöne zu verwenden; grelle (Signal-) Farben sind unzulässig; auch bei den Dächern sind ausschließlich bereits vorhandene Farben zu verwenden (wie rot, rotbraun, braun und grau); glasierte Dächer sind unzulässig;
- Erschließung: ausschließlich über den bestehenden Gemeindeweg;
- Außenanlagen: Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten; Anschüttungen für Terrassen max. 0,8 m über natürlichem Gelände, keine Steinschichtungen; Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder leichte Holzzäune zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten; Hecken aus heimischen Gehölzen dürfen als lebende Zäune straßenseitig eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten;
- Sonstiges: die Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig, und zwar nach Möglichkeit dachparallel oder integriert am Dach oder ansonsten in gedeckter, unauffälliger Lage im Gelände; bei flachen Pultdächern ist eine Dachmontage mit Aufständigung zulässig.

4.1.6 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Gemäß § 34 Stmk. ROG 2010 idgF. LGBl. Nr. 117/2017 bzw. im Sinne des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 werden folgende Mobilisierungsmaßnahmen für neu im Flächenwidmungsplan 1.0 ausgewiesene Flächen nunmehr festgelegt (die Zuordnung der Maßnahmen erfolgt in der nachfolgenden Auflistung).

Zur Sicherstellung einer forcierten Siedlungsentwicklung für die Siedlungsschwerpunkte werden für Neuausweisungen Maßnahme nach § 35 in Form von privatwirtschaftlichen Maßnahmen (Baulandverträgen) unter Berücksichtigung des nachweislichen Eigenbedarfs festgelegt.

In allen anderen Siedlungsbereichen sind bei Flächen über 3.000 m² für Neuausweisungen wahlweise auch Bebauungsfristen im Sinne des § 36 zulässig, kleinere Neuausweisungen sind mit § 35 - Maßnahmen abzudecken.

Bei neuen Industrie- u. Gewerbegrundstücken sind auch in Zukunft jedenfalls Optionsverträge abzuschließen oder Bebauungsfristen festzulegen.

Die Zuordnung der Maßnahmen sowie der Festlegungen für den fruchtlosen Fristablauf erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Privatwirtschaftliche Maßnahmen werden weiters im Baulandflächenbilanzplan sowie Fristen im Flächenwidmungsplan 1.0 grafisch dargestellt.

a) Privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 35 STROG

- (1) Die Gemeinde kann Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung abschließen. Der Abschluss solcher Vereinbarungen hat im Besonderen die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren Wohnbau im Sinn des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung im erforderlichen Ausmaß sicherzustellen. Dabei ist der nachweisliche Eigenbedarf des Eigentümers oder des Baurechtsberechtigten, für Wohnzwecke auch der unmittelbare Nachkomme des Eigentümers innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren zu beachten.
- (2) Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Vereinbarungen insbesondere auf die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer zu achten. In den Vereinbarungen ist einerseits deren Einhaltung durch den Grundeigentümer und seine Rechtsnachfolger und andererseits sicherzustellen, dass eine Weitergabe der so erhaltenen Grundstücke innerhalb von 20 Jahren ohne Gewinn erfolgt. Die Landesregierung kann durch Verordnung Richtlinien für den Inhalt solcher Vereinbarungen erlassen.

b) Bebauungsfristen gem. § 36 STROG

- (1) Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Grundflächen hat die Gemeinde anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode festzulegen, wenn es sich um Grundflächen eines Eigentümers handelt, die

- a) Bauland gemäß § 29 Abs. 2 und 3 darstellen,
- b) für die keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde und
- c) zusammenhängend mindestens 3000 m² umfassen.

Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig.

- (2) Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes ist anlässlich der Festlegung der Bebauungsfrist weiters festzulegen, ob
 - a) solche Grundstücke entgegen § 44 entschädigungslos als Freiland oder
 - b) als festzulegende Sondernutzung gelten sollen (Nachfolgenutzung) oder
 - c) die Grundeigentümer zur Leistung einer Investitionsabgabe herangezogen werden.
- (3) Die Investitionsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinn des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanzverfassungsgesetzes 1948 dar. Sie soll von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, Gewerbe oder Industrie, weiters die Erstellung von Bebauungsplänen und -richtlinien oder für die Verbesserung der Nahversorgung verwendet werden. Die Investitionsabgabe beträgt jährlich € 1,-/m² der Grundfläche. Die Beitragspflicht endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung.
- (4) Erfolgte eine Festlegung gemäß Abs. 2 lit. c und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des § 37 Abs. 3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.

- (5) Grundstücke, die nach Abs. 4 entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet wurden, können auf Anregung des Grundeigentümers in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept wieder als Bauland ausgewiesen werden. Für diese Grundstücke gilt, dass die Investitionsabgabe rückwirkend für den Zeitraum zwischen Rückwidmung und Neuausweisung, maximal jedoch rückwirkend für zwei Planungsperioden, sowie ab dem Zeitpunkt der Neuausweisung bis zur Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex, vorzuschreiben ist.

c) Vorbehaltsflächen gem. § 37 STROG

- (1) Im Flächenwidmungsplan können Flächen für Einrichtungen und Anlagen, für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht, die öffentlichen Zwecken dienen und dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind, wie Schulen, Schülerheime, Kindergärten, Rüsthäuser, Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheime, Zivilschutzanlagen, Energieversorgungsanlagen, öffentliche Plätze mit zentralen Funktionen, Seelsorgeeinrichtungen, Erholungsflächen (Parkanlagen, Spiel- und Sportanlagen), Friedhöfe, Abfall- und Abwasserbeseitigungsanlagen, kommunale Einrichtungen und Verkehrsflächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Dabei sollen die im Verfahren gemäß § 42 Abs. 2 Z 2 angebotenen Grundstücke berücksichtigt werden.
- (2) Im Sinn des § 34 können von der Gemeinde zur Sicherstellung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau im Sinn des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung oder zur Sicherstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, wenn dies im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt ist. Diese Vorbehaltsflächen müssen eine besondere Standorteignung aufweisen und dürfen nur für den förderbaren Wohnbau als reines oder allgemeines Wohngebiet (§ 30 Abs. 1 Z 1 und 2) bzw. für die gewerbliche oder industrielle Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet (§ 30 Abs. 1 Z 5) ausgewiesen werden, wenn dies dem voraussichtlichen Bedarf einer Planungsperiode an einer derartigen Nutzung entspricht. Die Ausweisung von Vorbehaltsflächen darf nur entsprechend der zulässigen Nutzung erfolgen.
- (3) Der Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, kann nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde mittels schriftlichen Antrages verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Ein solcher Antrag kann nur mit Zustimmung der Gemeinde zurückgezogen werden.

Wird ein Einlösungsantrag gestellt, so ist dem Eigentümer innerhalb eines Jahres von der Gemeinde mitzuteilen, ob sie oder ein Dritter, die für den Gemeindebedarf vorgesehenen Anlagen zu errichten und zu betreiben beabsichtigt, das Grundstück erwerben will. Ist der Erwerb durch einen Dritten beabsichtigt, so hat auch dieser mitzuteilen, das Grundstück erwerben zu wollen. Falls die Gemeinde oder ein Dritter das Grundstück nicht erwerben will, ist die Ausweisung als Vorbehaltsfläche durch Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzuheben. Andernfalls hat die Gemeinde oder der Dritte innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der einjährigen Frist das grundbücherliche Eigentum am Grundstück zu erwerben. Diese Frist ist als erfüllt anzusehen, wenn das Gesuch beim Grundbuchgericht eingelangt ist. Kommt eine Einigung über die Einlösung innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der einjährigen Frist nicht zustande, so gilt mit Ablauf der Frist die Zustimmung der Gemeinde bzw. des Dritten zum Einlösungsantrag, nicht aber zur Höhe des Einlösendpreises als gegeben.

- (4) Wird über die Höhe des Einlösendpreises kein Einvernehmen erzielt, kann jede der Parteien frühestens sechs Monate nach Ablauf der einjährigen Frist die Festsetzung des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung erster Instanz bei dem Landesgericht begehren, in dessen Sprengel sich das betreffende Grundstück befindet.
- (5) Für die Ermittlung der Höhe des Einlösendpreises sind die Bestimmungen des Eisenbahn- Enteignungsentschädigungsgesetzes – EisbEG sinngemäß anzuwenden. Bei der Bewertung werden werterhöhende Investitionen nach Auflage des Flächenwidmungsplanes (§ 38 Abs. 1) nicht berücksichtigt.
- (6) Durch die Bestimmungen der Abs. 1 bis 4 wird ein durch ein anderes Gesetz allenfalls gewährtes Recht, Grundflächen durch Enteignung in Anspruch zu nehmen, nicht berührt.
- (7) Wenn eine von der Gemeinde oder einem Dritten als Vorbehaltsfläche erworbene Grundfläche zweckwidrig verwendet wird oder nicht innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb dem ausgewiesenen Zweck zugeführt wurde, kann der Veräußerer die Aufhebung des Vertrages beim ordentlichen Gericht begehren. Wird der Vertrag aufgehoben, ist das Grundstück zurückzustellen und die Entschädigung in jenem Ausmaß, das dem seinerzeitigen inneren Wert entspricht, zurückzuzahlen. Außerdem ist die Ausweisung als Vorbehaltsfläche durch Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzuheben.

MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

PERIODE 1.0

Legende:

BF = Bebauungsfrist bis zur nächsten Revision

RK = Rechtskraft Revision

BV = Baulandvertrag

RK BPL = Rechtskraft Bebauungsplan

RK FWP 1.0 = Rechtskraft FWP 1.0

R = Rückwidmung

I = Investitionsabgabe

Bereich	Gstk.-Nr.	KG	m ²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen
Best. unbeb. Grundstücke									
Mob 1	2090 Freithaler Fritz	64116 / KG Hohenbrugg	4.589	DO	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	R	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
Mob 2	3630/1 Goger Gertrude	64123 / KG Leitersdorf	3.526	DO	0,2-0,6	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
Mob 12	1165 Fam. Hasenöhrli	64123	7.278	L(WA)	0,2 – 0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	R/I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag oder Rückwid- mung
	198/5	64129 / KG Neustift	5.180	WA	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	I	Neufestlegung
	680/1	64131 / KG Oberlimbach	4.416	DO	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	902/1	64131	4.154	L (WA)	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	287/3	64138 / KG Rohrbach	3.186	DO	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	413/1	64138	5.412	WA	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	777/1	64138	3.062	DO	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung

Bereich	Gstk.-Nr.	KG	m ²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen
	785/4	64138	3.409	DO	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	571	64138	10.714	L (WA)	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	2900/3	64143 / KG Sebersdorf	3.001	GG	0,2-0,6	BF	RK FWP 1.0	I	Neufestlegung
	2902/1	64143	6.792	GG	0,2-0,6	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	2907/1	64143	3.405	GG	0,2-0,8	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	2854	64143	12.821	I1	0,2-0,8	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	2104	64143	3.404	WA	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	2914/1	64143	3.855	WA	0,2-0,8	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	2641	64143	3.202	L (I1)	0,2-0,6	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
	1531/1	64143	3.368	L (WA)	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	Neufestlegung
Mob 3	738/2 EAA	64156 / KG Wagerberg	4.227	L (WA)	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
	738/1 EAA		4.644			BF			
	728/1 EAA		12.809			BF			
	5	64156	7.714	L (WA)	0,2-0,4	BF	RK BPL	I	BP ist zu erstellen
Mob 4	826/6 Rath Josef	64156	3.414	EH	0,2-0,6	BF	RK FWP 1.0	I	Neufestlegung

Bereich	Gstk.-Nr.	KG	m ²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen
Mob 4	829 Brünner Hermann	64156	9.566	EH	0,2-0,6	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
	3019	64157 / KG Waltersdorf	3.037	WA	0,2-0,5	BF	RK FWP 1.0	I	3. u. 4. Baustufe ÖWGS bereits in Umsetzung
Mob 5	2891/1 Weyer Andreas (D)	64157	6.043	L (I1)	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
Mob 5	2894 Jagerhofer	64157	8737	L(I1)	0,2 – 0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0		Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
Mob 6	2693 Teuschler Franz	64157	6.024	I1	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag vorschreiben, oder Rückwidmung!
Mob 6	2692 Teuschler Franz	64157	7.105	I1	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag vorschreiben, oder Rückwidmung!
Mob 6	2691 Teuschler Franz	64157	11.015	I1	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag vorschreiben, oder Rückwidmung!
Mob 7	1242/1, 1242/7, 1239 Weyer Andreas (D)	64157	3.670	L (WA)	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
Mob 8	2756 Weyer Andreas (D)	64157	4.697	L (WA)	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
Mob 9	2738/1 Bretterklieber	64157	3.796	L (WA)	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag

Bereich	Gstk.-Nr.	KG	m ²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen
Mob 10	2714 Reichart Maria	64157	3.040	L (WA)	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
	2732, 2731 Thaller Christa u. Johann		3.565			BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
Mob 11	1182/1 Ziegler Friedrich	64157	7.027	L (WA)	0,2-0,4	BF	Sanktionsbeginn RK FWP 1.0	I	Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag
	962, 961, 956/1 Fischer Anton Erich	64157	2.756 2.633 884	L(WA)	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	I	Neufestlegung
	967/1 967/2 Zügner Josef	64157	2.756 2.756	L(WA)	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	I	Neufestlegung
<p>Bad Waltersdorf (Altgemeinde): Für Grundstücke in zentraler Lage, bei denen die bei der Revision 5.0 festgelegten Fristen zu laufen begonnen haben und abgelaufen sind, wurde die Einhebung der Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag festgelegt. Auch für Randlagen wurde die Investitionsabgabe mit Option Einlöseantrag festgelegt da es sich um sehr attraktive Grundstücke die ideal für eine Bebauung sind handelt.</p> <p>Sebersdorf (Altgemeinde): Revision unterbricht Planungsperiode – Neufestlegung der Mobilisierungsmaßnahmen</p> <p>Limbach (Altgemeinde): Ortsteil Oberlimbach – es hat bisher noch keine Mobilisierung stattgefunden daher erfolgte die Festlegung von Mobilisierungsmaßnahmen.</p>									
Neuausweisungen REVISION 1.0									
	2168	64116 KG Hohenbrugg	1.031	DO	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	R	
	2167		1.556			BV	RK FWP 1.0	R	
	2166		1.777			BV	RK FWP 1.0	R	

Bereich	Gstk.-Nr.	KG	m ²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen
	1043/1	64123 KG Leitersdorf	1.137	WA	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	R	
	1100/2	64123	3.289	DO	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	
	3652	64123	1.025	DO	0,2-0,6	BV	RK FWP 1.0	R	
	296/1	64138 / KG Rohrbach	2.525	DO	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	R	
	298/1	64138	3.587	L (DO)	0,2-0,4	BF	RK FWP 1.0	R	
	298/2		3.673			BF	RK FWP 1.0	R	
	535	64138	1.232	WA	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	R	
	164	64138	1.107	DO	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	R	
	1578/1	64143 KG Sebersdorf	951	WA	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	R	
	337/1	64143	1.663	WA	0,2-0,4	BV	RK BPL	I	
	332/6		5.587			BF		I	
	340/4		7.639			BF		I	
	362/2	64143	1.349	L(WA)	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	R	
	365	64143	1.140	Wald mit Nachfolge- nutzung WA	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	R	

Bereich	Gstk.-Nr.	KG	m ²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen
	628	64156 KG Wagerberg	605	DO	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	I	
	1450/1	64156	1.888	DO	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	I	
	634/3	64156	690	WA	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	I	
	1309	64156	5.526	L(WA)	0,2-0,4	BF	RK BP	I	Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde
	1310/3		8.771						
	2711/1	64157 KG Waltersdorf	1.184	WA	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	I	
	1291	64156 KG Wagerberg	1.065	DO	0,2-0,4	BV	RK FWP 1.0	R	

4.1.7 Baulandanalyse / Baulandzonierung

4.1.7.1 Zielsetzung

- Festlegung des geeigneten Planungsinstruments zur Erreichung der angestrebten Siedlungsstruktur.
- Gliederung des ausgewiesenen Baulandes in einzelne Baulandzonen.
- Keine Festlegung von Bebauungsplänen in überwiegend bebauten Baulandbereichen sowie für kleinräumige Widmungsergänzungen.

4.1.7.2 Planungsinstrumentarien

Bebauungsplanzonierung

Bebauungspläne

Die Erstellung von Bebauungsplänen ist grundsätzlich für größere zusammenhängende, unbebaute Gebiete mit fehlender bzw. ungeeigneter Parzellierung, Aufschließung und Gestaltungskonzept erforderlich. Weiters dient der Bebauungsplan zur Sicherstellung der Erschließung von Entwicklungsbereichen sowie der Einhaltung von Schutzabständen (Lärm).

Rechtsgültige Bebauungspläne behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit (ausgenommen neue Dichte- bzw. Kategoriefestlegungen im Rahmen des Flächenwidmungsplanes 1.0). Sollte durch wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen eine Adaptierung erforderlich werden, ist eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen, bzw. entfällt der Bebauungsplan und wird durch das für den betreffenden Bereich gültigen räumlichen Leitbild ersetzt.

Bebauungsplan Bestand (siehe Bebauungsplanzonierungsplan)

Bereich	Bebauungsplan	rechtskräftig seit:	Änderungserfordernis	Zonierungsplan
KG Waltersdorf	VF II – Appartementhotel	2016	nein	B16-01r
	VF III	2004	nein	B10-00r
	BP „Bretterklieber“	2017	nein	B9-00r
	VF I	2001	nein	B19-01r
	BP Wilfinger	2011	nein	B11-00r

Bereich	Bebauungsplan	rechtskräftig seit:	Änderungserfordernis	Zonierungsplan
KG Sebersdorf	BP „Kapellensiedlung“	2004	nein	B2-02r
	Teil-BP „Seeriegelsiedlung“	1994	nein	B3-01r
	Teil-BP „Seeriegelsiedlung“	2010	nein	B4-02r
	BP „Raststation“			B7-00r
	BP „Dr. Dieter Rotter-Gründe“	2003	nein	B8-00r
KG Leitersdorf	BP „Siedlung am Mühlweg“	2014	nein	B17-01r
	Teil-BPL Leitersdorf Süd 1	1999		B18-00r
KG Neustift und KG Sebersdorf	BP „Gewerbegebiet Sebersdorf Süd 2“	2011	nein	B5-02r
	BP „Gewerbegebiet Sebersdorf Süd 1“	2005	nein	B6-01r
KG Wagerberg	BP V „Sonnleiten“	2009	nein	B12-00r
	BP „Wagerberg“ Sonnensiedlung	1995	nein	B13-00r
KG Rohrbach bei Waltersdorf	Teil-BPL Harras	1995	nein	B1-00r
KG Oberlimbach	BP „Oberlimbach Süd“	2015	nein	B14-00r

Zu erstellende Bebauungspläne (siehe Bebauungsplanzonierungsplan)

Bereich	Grundstück-Nummer / KG	Zonierungsplan
KG Sebersdorf	337/1, 332/6, 340/4	B3
KG Wagerberg	1310/3, 1309	B1
	2/2, 1285/3, 4/2, 5	B2

Bereich	Grundstück-Nummer / KG	Zonierungsplan
KG Waltersdorf	2731, 2715, 2714, 2732	B4
KG Oberlimbach	899, 902/2, 902/1	B5

Bebauungsrichtlinien Bestand

Die bestehenden Bebauungsrichtlinien bleiben erhalten bzw. werden im notwendigen Änderungsfall durch das bereits rechtskräftige räumliche Leitbild ersetzt.

Bereich	Bebauungsrichtlinie	rechtskräftig seit:	Änderung in	Zonierungsplan
KG Oberlimbach	BRL „Oberlimbach Süd“	1991	Abgedeckt durch räumliches Leitbild	R1-00r
	BRL Oberlimbach		Abgedeckt durch räumliches Leitbild	R2-00r
	BRL Oberlimbach		Abgedeckt durch räumliches Leitbild	R3-00r
KG Wagerberg	BRL „Sonnensiedlung“	2001	Abgedeckt durch räumliches Leitbild	R4-00r

Bereich ohne Festlegungen

Für alle anderen im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebiete ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich. Es handelt sich dabei um überwiegend bzw. zur Gänze bebaute Flächen, die Gestaltung künftiger Objekte auf den derzeit noch unbebauten Flächen ist aus dem Bestand ableitbar. In diesen Gebieten ist die Umsetzung der Bauvorhaben entsprechend des rechtskräftigen räumlichen Leitbildes umzusetzen.

Bebauungsplanzonierungsplan (siehe Planbeilagen)

4.2 Festlegungen und Widmungsänderungen nach Bereichen

Eine Darstellung der inhaltlichen Änderungen der rechtskräftigen Flächenwidmungspläne der Altgemeinden Bad Waltersdorf, Sebersdorf und Limbach – KG Oberlimbach idgF zu FWP 1.0 wird als Differenzplan im Anhang beigelegt.

Als Basis für die gemäß ROG erforderliche Information von Grundeigentümern, welche von Widmungsänderungen betroffen sind, werden im Erläuterungsbericht KG-weise gegliederte Aufstellungen der betroffenen Grundstücke angeführt und erläutert.

Widmungsänderungen, welche sich auf Katasteranpassungen beziehen oder sehr kleine Bereiche betreffen, werden nicht gesondert angeführt.

Umwidmungen, die sich auf Dichteanpassungen, Kategorieänderungen entsprechend der tatsächlichen Nutzung, Entfall von Aufschließungserfordernissen und Anpassungen an das Stmk. ROG 2010 usw. beziehen, werden ebenfalls nicht aufgelistet. Solche Änderungen sind der Gegenüberstellung im Differenzplan zu entnehmen.

Für festgelegte Sanierungsgebiete gelten die im § 4.1.3 angeführten Maßnahmen zur Mängelbeseitigung.

5 § 5 – Nutzungsbeschränkungen

Folgende Flächen mit Nutzungsbeschränkungen werden im Flächenwidmungsplan festgelegt:

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark und dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume idgF, § 4 gelten als Grünzonen Uferstreifen an allen natürlich fließenden Gewässern von mind. 10,0m, gemessen ab der Böschungsoberkante, die vor künftiger Bebauung freizuhalten sind. Als Ausnahmen sind Baulückenschließungen geringen Ausmaßes zulässig, wobei jedoch gewässerökologische und schutzwasserbauliche Interessen zu berücksichtigen sind.

Zur Verringerung jeglicher Hochwassersituation sowie zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes ist es laut Planungsvorgaben des Amtes der Stmk. Landesregierung erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen Oberflächenwässer den Vorflutern zugeleitet werden.

Schutzzonen entlang von Hochspannungsfreileitungen laut Bekanntgabe des zuständigen EVU sind einzuhalten.

Beschränkungszone für Zweitwohnsitze:

Die Beschränkungszone für Zweitwohnsitze wird über das gesamte Gemeindegebiet festgelegt. Ausnahme der Beschränkungszone bilden folgende Grundstücke:

Nr. 713/1 bis 713/6, alle KG 64156 Wagerberg (Biodorf Sonntagsberg) und die Grundstücke Nr. 760/3, 1312/12, 745/10, 745/12, 745/4 und 745/11, alle KG 64156 Wagerberg.

Ersichtlichmachungen auf Grund örtlicher Gegebenheiten:

Festlegungen

Bei jeglichen Bauvorhaben in ersichtlich gemachten Schutzzonen und überörtlichen Vorrangflächen sowie in Gefährdungsbereichen gem. provisorischer Gefahrenzonenabgrenzung und rechtsgültiger Gefahrenzonenplänen sind generell Stellungnahmen und Bewilligungen der jeweils zuständigen Dienststellen und Körperschaften einzuholen.

Bei jeglichen Bauvorhaben im Bereich bzw. Nahebereich von ersichtlich gemachten rutschgefährdeten Zonen sind baugeloge Gutachten vorzulegen, deren Auflagen und Vorgaben einzuhalten sind.

Als Bodenfundstätten und Bodendenkmale ersichtlich gemachte Flächen sind von Bebauung freizuhalten, und alle Bodenveränderungen sind nur im unbedingt notwendigen Ausmaß und unter vorheriger Einschaltung des Bundesdenkmalamts oder einer archäologischen Fachstelle (z.B. Landesmuseum) vorzunehmen werden. Für die Bodendenkmale soll eine dauerhafte Erhaltung gesichert werden.

Bei Baulandausweisungen im Nahbereich von Waldflächen sind die Abstände künftiger Objekte zum Wald hin im Rahmen von bau- und/oder gewerberechtigten Bewilligungsverfahren mit der Forstbehörde abzustimmen.

Waldränder und Uferbereiche sind generell von jeder Bebauung freizuhalten (Waldränder: Windwurfgürtel 10 m, Uferbereiche: mind. 10 m ab Böschungsoberkante entlang der Gewässer.

Altlastenverdachtsflächen, Ablagerungsflächen:

Diese Flächen sind laut Bekanntgabe des Raumordnungskatasters sowie auf Grund örtlicher Gegebenheiten im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Vor Bauführungen jeglicher Art innerhalb dieser Flächen bzw. in unmittelbarer Umgebung sind (unabhängig von der Lage im Bauland oder im Freiland) geologische Untersuchungen bzw. baugelogeologische Gutachten einzuholen; darin vorgeschlagene Maßnahmen und Auflagen sind unbedingt einzuhalten.

Militärische Tiefflugstrecke:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Tiefflugstrecke auf Grund des Einsatzes von Militärflugzeugen kurzfristig unter Umständen mit größeren Fluglärmbelastungen zu rechnen ist.

6 § 6 – Ersichtlichmachungen

6.1 Ersichtlichmachungen gemäß § 26 Abs. 7 STROG 2010 idgF

Überörtliche Einrichtungen und Festlegungen	Quelle
Landesstraßen samt Schutzzonen	DKM
Hochspannungsfreileitungen samt Schutzzonen /	GIS Steiermark
ökologische Vorrangflächen	DKM, GIS Steiermark
archäologische Bodenfundstätten	DKM, Bundesdenkmalamt
denkmalgeschützte Objekte	Bundesdenkmalamt
Brunnenschutzgebiete	DKM, GIS Steiermark
Meliorationsgebiete	DKM, GIS Steiermark
erdrutschgefährdete Gebiete	DKM, GIS Steiermark
Öffentliche Gewässer (Übersichtsblatt im Anhang) samt provisorisch ersichtlich gemachten Überflutungsbereichen (HW)	DKM, GIS Steiermark
HW-Anschlaglinien	Lt. GIS Steiermark
schützenswerte Biotope	DKM, GIS Steiermark
Waldflächen	DKM, GIS Steiermark

6.2 Ersichtlichmachung öffentlicher und kultureller Einrichtungen und örtlicher Gegebenheiten

örtliche Einrichtungen und Festlegungen	Quelle
Gemeindeamt	Gemeinde
Volksschule samt Turnsaal	Gemeinde
Kirche	Gemeinde, Pfarre
Kindergarten	Gemeinde

Kultursaal	Gemeinde
öffentliche Bücherei	Gemeinde
Sportanlagen, Sportzentrum	Gemeinde
Postamt / Posthilfsstelle	Gemeinde
Abfallsammelzentrum und Bauhof	Gemeinde
Rüsthause der Freiwilligen Feuerwehren	Gemeinde
Altenpflegeheim	Gemeinde
Löschwasserentnahmestellen	Gemeinde
öff. Verkehrsmittel	lt. GIS Steiermark
öffentlicher Pkw-Abstellplatz	Gemeinde

6.3 Ersichtlichmachungen gemäß § 27 STROG 2010 idgF:

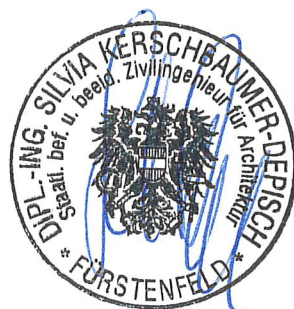
Tierhaltende Betriebe unter Geruchszahl = 20 symbolisch über G=20 mit Geruchsschwellenabstand und Belästigungsgrenze (eine Auflistung der betroffenen Betriebe inkl. Grundstücke befindet sich in Anhang)

7 § 7 – Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Bad Waltersdorf tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachung über die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch die Landesregierung folgenden Tag in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans 1.0 treten die bisher rechtsgültigen Flächenwidmungspläne der Gemeinden Bad Waltersdorf, Sebersdorf und Limbach (Bereich Oberlimbach) außer Kraft.

Marktgemeinde Bad Waltersdorf, am 17.12.2018



Der Planverfasser

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:

11. April 2019

Michael Redik eh.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Bef. nach Maßgabe des Bescheides
ABT.13-10.100-106.1.2015-17
25.4.19

Beauftragter der Landesregierung
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter



ERLÄUTERUNG

1 Planungsgrundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 in der derzeit geltenden Fassung (LGBl. Nr. 117/2017).
- Planzeichenverordnung 2016 idgF.
- Bebauungsdichteverordnung 1995 in der derzeit geltenden Fassung (LGBl. Nr. 61/2003).
- Landesentwicklungsprogramm (LGBl. Nr. 74/2009)
- REPRO Oststeiermark (LGBl. Nr. 86/2016)
- Programm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen (LGBl. 117/2005)
- Stellungnahme des Amtes der Stmk. LReg., Abt. 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit vom 08.06.2016
- Stellungnahme des Amtes der Stmk. LReg., Abt. 16 Verkehr und Landeshochbau vom 03.06.2016
- Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung Abt. 13 Umwelt und Raumordnung örtliche Raumplanung vom 18.04.2016
- Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung Abt. 13 Umwelt und Raumordnung Naturschutz vom 04.05.2016 und 19.05.2016
- Bundesdenkmalamt vom 10.06.2016

1.2 Überörtliche Raumplanung, Bestandsaufnahme

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist laut Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark als teilregionales Zentrum festgelegt.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist durch zahlreiche Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Gemeindegebiet sichergestellt. Auch Hartberg und Fürstenfeld sind in kürzester Zeit (ca. 12 km bzw. 15 Autominuten) erreichbar.

Laut REPRO Oststeiermark liegt die Marktgemeinde Bad Waltersdorf zu einem Teil im außeralpinen Hügelland sowie in ackerbaugeprägten Talräumen, außeralpinen Wäldern und Auwäldern sowie in den Siedlungs- und Industrielandschaften. Im Gemeindegebiet befinden sich außerdem einige großflächige landwirtschaftliche Vorrangzonen.

Das Zentrum der Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist gleichzeitig überörtlicher Siedlungsschwerpunkt laut REPRO Oststeiermark.

Der örtliche Siedlungsschwerpunkt ist Sebersdorf inkl. Steinfeld. Das übrige Gebiet wird von Ortsteilen und kleineren Siedlungen geprägt.

Als touristische Schwerpunkte werden die Therme Sebersdorf, der Bereich Falkensteiner, das Schloss Obermayerhofen und natürlich der Bereich Heiltherme Bad Waltersdorf festgelegt.

Bei den Siedlungsgebieten ohne Festlegung, die sich im Landschaftsraum „außeralpines“ Hügelland befinden, ist zu beachten, dass Baulanderweiterungen im Ausmaß von max. 20 % des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen zulässig sind.

Die betroffenen Ortsteile sind: Edelsberg, Großhaide Geier, Harras, Schmiedbäck, Rohrbach, Haller, Haller Süd und Wagenhals

1.3 Örtliche Raumplanung

Als örtliche Planungsgrundlagen wurden herangezogen:

- das rechtsgültige Örtliche Entwicklungskonzept 1.0 samt Entwicklungsplan
- die rechtsgültigen Flächenwidmungspläne der Altgemeinden in der jeweils letztgültigen Fassung einschließlich aller Änderungsverfahren seit der Gemeindefusion

Überörtliche, örtliche und kulturelle Festlegungen sowie Objekte mit Nutzungsbeschränkungen bilden ebenfalls wesentliche Planungsvoraussetzungen und sind im Wortlaut aufgelistet.

Ersichtlichmachungen

Die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten überörtlichen und örtlichen Einrichtungen und Anlagen sind in den §§ 4 und 6 des Wortlautes angeführt. Der überwiegende Teil dieser Ersichtlichmachungen wurde aus den Flächenwidmungsplänen der Altgemeinden übernommen.

Gewässer wurden planlich grundsätzlich an bestehenden Grundstücksgrenzen orientiert; bei manchen Gewässern gab es keine Katastergrenzen; sie wurden auf Grund des Hinweischarakters trotzdem möglichst angepasst an den tatsächlichen Verlauf im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Zusätzlich ersichtlich gemacht wurden auch die Schutzzonen entlang der Landesstraßen und deren Planungsgebiete, öffentliche Gewässer, Hochspannungsleitungen, tierhaltende Betriebe, Gemeindegrenzen, ...

Weitere Ersichtlichmachungen sind Anlagen und Einrichtungen für öffentliche und kulturelle Zwecke:

Gemeindeamt

Sportanlagen

Volksschule sowie Kindergarten

Bauhof mit Abfallwirtschaftszentrum

Seelsorgeeinrichtungen

usw. – sh. Plandarstellung

Nutzungsbeschränkungen

Hochwassergefährdete Flächen (HW)

Bei den Nutzungsbeschränkungen gibt es insofern Ergänzungen, als z.B. die vorliegenden HW-Untersuchungen die Überflutungsbereiche genauer abgrenzen als die bisherigen provisorisch festgelegten Gefährdungszonen und somit der Kreis der betroffenen Flächen eindeutiger bestimmt werden kann.

Dazu gehören auch Überflutungsflächen, Hangwässer und dergleichen; einen eigenen Kataster gibt es nicht, allerdings sind sie manchmal in Gefahrenzonenplänen der Wildbach- und Lawinenverbauung enthalten.

Erdrutschgebiete (ER)

Meliorationsflächen (ME)

Für Baulandgrundstücke bzw. Grundstücke mit Meliorationen oder für Grundstücke, die an Meliorationsflächen angrenzen, ist die Funktionsfähigkeit dortiger Tiefendrainagen sicherzustellen bzw. ist für die neu als Bauland genutzten Flächen eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

Zur Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung für größere zusammenhängende Grundstücke ist eine wasserbautechnische Gesamtbetrachtung zu Grunde zu legen.

Altlastverdachtsflächen

Was Altlastverdachtsflächen bzw. Ablagerungsflächen und dergleichen anbelangt, wurden einerseits all jene Flächen, die in den bisherigen Flächenwidmungsplänen als solche festgelegt waren, in den neuen Flächenwidmungsplan übernommen.

Gleichzeitig wurden aber auch auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sowie der Festlegungen im bisherigen Wortlaut jene Flächen, die bislang als mögliche Verdachtsflächen bezeichnet worden sind, i.S. der neuen Planzeichenverordnung ebenfalls als Verdachtsflächen deklariert (die neue Planzeichenverordnung sieht diese Unterscheidung in Verdachtsflächen und mögliche Verdachtsflächen nicht vor).

Für die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Gefährdungsbereiche (Rutschung, HW-Gefährdung und dergl.) sind vor allfälligen Bau- und sonstigen Änderungsmaßnahmen generell entsprechende Gutachten einzuholen (das gilt sowohl für das ausgewiesene Bauland als auch für die Freilandbereiche z.B. bei landwirtschaftlichen Bauten sowie gleichermaßen bei Sondernutzungen im Freiland).

Geruchsschwellenabstände

Weitere Beschränkungen stellen die ermittelten Geruchsschwellenabstände sowie Belästigungsbereiche rund um bestehende Tierhaltungsbetriebe dar.

Ab einer Geruchszahl von 20 werden diese Betriebe samt o.a. Abständen im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Betriebe unter $G=20$ werden mit einem Symbol ersichtlich gemacht.

Lt. § 27, Abs. 5 entfaltet der ausgewiesene Geruchsschwellenabstand folgende Rechtswirkung:

1. Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde, Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes.
2. Innerhalb des Geruchsschwellenabstandes dürfen folgende Baugebiete nicht neu ausgewiesen werden:
 - a) reine Wohngebiete,
 - b) allgemeine Wohngebiete,

- c) Kerngebiete,
 - d) Erholungsgebiete,
 - e) Ferienwohngebiete,
 - f) Kurgelände.
3. Eine Erweiterung und/oder Änderung des Tierbestandes ist bei Betrieben ab einer Größe der Geruchszahl $G = 20$ nur zulässig, wenn
- a) die Ausdehnung des Belästigungsbereiches keine unzumutbare Belästigung bei Grundflächen mit Gebäuden für Wohnnutzungen in der Nachbarschaft hervorruft und die Ausdehnung des Geruchsschwellenabstandes keine Baugebiete gemäß Z2 betrifft oder
 - b) sich durch Sanierung von bestehenden Stallgebäuden, durch Einbau zusätzlicher Maßnahmen zur Luftreinhaltung oder durch Änderungen des Tierbestandes usw. die Geruchszahl G nicht erhöht.

Lärmzonen

Eine weitere Beschränkung sind die errechneten Lärmbeeinträchtigungen 45 db Isophone Nacht entlang der regionalen Verkehrsverbindungen, Landes- und Bundesstraßen.

1.4 Bekanntgegebene Bauvorhaben und Planungsinteressen

Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 38,3 ROG 2010 von der Durchführung der Revision informiert. Es wurden keine / einige Bauvorhaben und Planungsinteressen bekannt gegeben.

Die während der Kundmachungsfrist der Absichtserklärung eingebrachten privaten Baulandwünsche und öffentlichen Stellungnahmen wurden sowohl von der Gemeinde behandelt als auch anlässlich einer Besprechung mit Vertretern der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 besprochen.

2 Planungsgrundsätze

2.1 Grundsätze der künftigen Siedlungsentwicklung

Im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung ist es notwendig, Prioritäten hinsichtlich der künftigen Baulandausweisung sowie Gebietsfestlegung zu setzen – diese Prioritätenreihung wurde bereits im ÖEK festgelegt.

Zielvorstellung bzw. **siedlungspolitische Leitlinie** ist daher, dass die Zentren bzw. die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde unter Beachtung der o.a. generellen Zielsetzungen gestärkt und weiter ausgebaut werden.

Dezentrale Siedlungsgebiete außerhalb der Schwerpunktfestlegung sollen künftig noch abgerundet bzw. aufgefüllt werden.

Gemäß den Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes 2016 sind Baulanderweiterungen im Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügel-land“ sowie „grünlandgeprägtem Bergland“ außerhalb von Siedlungsschwerpunkten nur eingeschränkt möglich (20% des bestehenden bebauten Baulandes oder mind. 3 ortsübliche Bauplätze).

2.2 Leitlinie der Baulandausweisung und der Gebietskategorien

Eine ausführliche Darstellung und Beschreibung der Marktgemeinde Bad Waltersdorf befindet sich im Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 in der so genannten Kurzfassung. Nachfolgend werden jene Punkte kurz erläutert, welche die wesentlichsten Grundlagen und Planungsvorgaben für die Erstellung des ggstl. Flächenwidmungsplans 1.0 gebildet haben.

Aus den bisherigen Flächenwidmungsplänen (der Ursprungsgemeinden Bad Waltersdorf, Sebersdorf und Limbach – Ortsteil Oberlimbach) sind noch eine Reihe von Baulandreserven vorhanden, die zu einem relativ großen Teil als Aufschließungsgebiet festgelegt sind; dies bedeutet, dass diese Fläche erst nach Erfüllung aller Aufschließungserfordernisse sowie auch (wie in einigen Fällen festgelegt) nach Erstellung der notwendigen Bebauungspläne bebaubar sind.

Ein Teil des Wohnbaubedarfs kann daher aus den bereits vorhandenen Reserven abgedeckt werden.

Im ggstl. Flächenwidmungsplan wurden Neuausweisungen generell in Entsprechung zum ÖEK samt Entwicklungsplan vorgenommen, wobei größere Flächen grundsätzlich einerseits als Aufschließungsgebiet ausgewiesen werden, und andererseits in jenen Bereichen festgelegt, die i.S. des Entwicklungsplans zu den vorrangigen Hauptsiedlungs- und –entwicklungsbereichen gehören.

In allen anderen Fällen wurden Einzelwünsche durch geringfügige Ergänzungen und zulässige Erweiterungen der vorhandenen Siedlungsgebiete vorgenommen.

Weiters wurden eine Reihe von Plankorrekturen bzw. -berichtigungen vorgenommen (so verliefen Baulandgrenzen z.T. mitten durch bestehende Wohnobjekte hindurch bzw. teilten bebaute Grundstücke in Bauland- und Freilandflächen, wobei die gewählte Abgrenzung fachlich und räumlich nicht immer).

Es wurden weiters direkt an ausgewiesenes Bauland angrenzende Baubestände ebenfalls in das Bauland aufgenommen, insbesondere i.S. einer Gleichbehandlung vor allem dann, wenn bebaute Flächen in objektiv vergleichbarer Lage als Bauland ausgewiesen waren.

3 Kurzbeschreibung der Gemeinde

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf liegt im oststeirischen Hügelland, südlich der Bezirkshauptstadt Hartberg und nördlich von Fürstenfeld. Die Gemeinde gliedert sich in die Katastralgemeinden KG Waltersdorf, KG Leitersdorf, KG Wagerberg, KG Hohenbrugg, KG Oberlimbach, KG Rohrbach bei Waltersdorf, KG Sebersdorf und KG Neustift. Im Westen führt von Norden nach Süden die A2 Südautobahn durch das Gemeindegebiet. Auch die Strecke der Aspangbahn führt mittig durch das Gemeindegebiet, ebenso wie die Pöllauer Saifen und der Safenbach. Die Gemeinde befindet sich in ca. 291,00 m Seehöhe und ist im Besonderen durch die sanfte hügelige Landschaft mit Wiesen, Obstanbauflächen, Streuobstwiesen, Ackerbauflächen im Tal und Wäldern geprägt. Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf hatte 2016 3.780 Einwohner. Die stetig ansteigende Einwohnerzahl bestätigt die sehr gute Entwicklung der Marktgemeinde Bad Waltersdorf.

Es handelt sich bei der Marktgemeinde Bad Waltersdorf um eine durch die 2 Thermen und zahlreichen Hotels sehr stark touristisch geprägte Gemeinde. Landwirtschaftliche Strukturen spielen ebenfalls eine sehr wichtige Rolle. In Teilbereichen ist das Gemeindegebiet nach wie vor dörflich geprägt. Mit der Heiltherme Bad Waltersdorf sowie der Therme Sebersdorf haben sich überregional bedeutsame Kur- und Erholungsbetriebe mit dazugehörigen Beherbergungsbetrieben angesiedelt. Aus diesem Grund wird besonderer Bedacht auf die Entwicklung der Flächen, die dem Tourismus dienen, gelegt. Auch die Wohnbebauung wird auf Grund der ausgezeichneten Baulandeignung durch die Anbindung an das höchstrangige Straßennetz sehr groß geschrieben.

Die bestehenden Industrie- und Gewerbezone sollen entsprechend der Widmung genutzt werden. Durch die Lage an der A2 Südautobahn ist die Marktgemeinde Bad Waltersdorf sehr gut an das hochrangige Verkehrsnetz angebunden und daher ein überaus attraktiver Standort für Industrie und Gewerbebetriebe.

Die Verwaltung und sehr attraktive Wohngebiete befinden sich in der KG Waltersdorf. Der Hauptort der Gemeinde ist als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Die Zentren der KG Wagerberg, KG Leitersdorf, KG Hohenbrugg, KG Neustift, KG Sebersdorf und KG Oberlimbach sind ebenfalls Hauptsiedlungsräume innerhalb der Marktgemeinde Bad Waltersdorf. Diese Hauptsiedlungsräume sind nach wie vor teilweise sehr stark dörflich und auch landwirtschaftlich strukturiert. Der Bereich Sebersdorf inkl. Steinfeld wurde als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Als touristische Schwerpunkte werden die Therme Sebersdorf, der Bereich Falkensteiner, Schloss Obermayerhofen und natürlich der Bereich Heiltherme Bad Waltersdorf festgelegt.

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist lt. regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark als teilregionales Zentrum festgelegt. In sämtlichen Bereichen der Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist es in den letzten Jahren zu reger Bautätigkeit gekommen. Sowohl in den Zentrumsbereichen, als auch in den peripheren Gebieten. Der Bau von geförderten Mietkaufwohnungen ist im Gange. Auch diese Entwicklung soll weiter forciert werden.

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf verfügt über ein reichhaltiges Natur-, Kultur- und Freizeitangebot, was auch auf die räumlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Beispielhaft zu erwähnen sind die zahlreichen Rad- und Wanderwege, das reichhaltige Sportangebot, Tennisplatzanlage, Fußballplätze, Eis- und Asphalt-schießanlagen, Campingplatz, diverse Spielplätze und ein sehr schön ausgebauter Golfplatz sowie das Schloss Obermayerhofen mit seinen zahlreichen Angeboten. Ebenso gibt es eine Mehrzweckhalle für diverse kulturelle Veranstaltungen.

Die wichtigsten Ziele der Marktgemeinde Bad Waltersdorf sind die weitere Unterstützung des Tourismus in allen Belangen. Weiterführung der Wohnbebauung in allen Ortsteilen und Weiterentwicklung der peripher gelegenen Ortsteile bzw. Wohngebiete. Die Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe und die Förderung der Gewerbe- und Industrieflächen in der dafür gut geeigneten Lage im Nahebereich der A2. Auch die Erhaltung der bestehenden dörflichen Strukturen und die Erweiterung des Freizeitangebotes sind erklärte Ziele der Marktgemeinde Bad Waltersdorf.

Es handelt sich bei der Marktgemeinde Bad Waltersdorf um eine touristisch strukturierte Gemeinde mit qualitativ hochwertigen Baugebieten.

Im Laufe der Zeit entwickelten sich größere Siedlungsgebiete. Der Ortskern von Waltersdorf, Sonntagsberg, Wagerberg, Sebersdorf, Steinfeld, Leitersdorf, Oberlimbach und Hohenbrugg. Weiters ist die Gemeinde durch weilerartige und Kammbebauungen geprägt.

Zukünftige Siedlungsaktivitäten sollen grundsätzlich in allen Bereichen des Gemeindegebietes möglich sein. Die Schwerpunkte sollen jedoch in den bereits bestehenden Zentren und verdichteten Lagen liegen.

Große Teile der MG Bad Waltersdorf sind als Zweitwohnsitz Vorbehaltsgebiete festgelegt. Die Beschränkungszone für Zweitwohnsitze ist im Flächenwidmungsplan genau festgelegt.

Im Gemeindegebiet befinden sich verschiedene landschaftsräumliche Einheiten gemäß REPRO Oststeiermark.

In Rohrbach und Hohenbrugg sind außeralpines Hügelland und außeralpine Wälder und Auwälder gegeben. In den Tallagen ackerbaugeprägte Talböden und Becken und das Zentrum von Bad Waltersdorf bis Wagerberg ist als Siedlungs- und Industrielandschaften festgelegt.

In der Marktgemeinde Bad Waltersdorf sind zahlreiche gewerbliche Betriebe angesiedelt. Am südlichen Ortsende von Waltersdorf ist ein Gewerkepark entstanden, der neben dem Angebot eines Nahversorgers (Sparmarkt) noch zahlreiche andere Dienstleistungsbetriebe beinhaltet. Zahlreiche weitere und regional sehr bedeutsame Betriebe sind in Sebersdorf angesiedelt (beispielsweise Fa. Kröpfl, ...).

Betreffend der Umweltrelevanz der Änderungen wird festgehalten, dass durch die Weiterentwicklung der Siedlung am Mühlweg und die Ausweisung von Potenzialflächen im Bereich Falkensteiner mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Die Erweiterung im Bereich Falkensteiner und im Bereich der Siedlung am Mühlweg sind zwar relativ große Änderungen, die jedoch entsprechend der Umweltprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Ebenso ist bei allen anderen Änderungen der Siedlungsgrenzen mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, da es sich wenn überhaupt, um sehr geringfügige Änderungen handelt. Auch durch die Änderungen der Funktionen ist mit keinen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Betreffend der Alpenkonvention kann ebenso festgehalten werden, dass keine negativen Auswirkungen durch die Änderungen zu erwarten sind.

4 Fachliche Erläuterungen

4.1 Erläuterung zu den Festlegungen

4.1.1 Vollwertiges Bauland

Alle anderen Baulandflächen werden als vollwertiges Bauland im FWP ausgewiesen.

4.1.2 Aufschließungsgebiete

Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der o.a. Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung gemäß § 63 (3) mit einfacher Mehrheit zu beschließen.

Öffentliches Interesse bedeutet: - dass für die Aufschließung öffentliche Interessen, wie z. B. wirtschaftliche, siedlungspolitische, sozialpolitische Interessen im Vordergrund stehen. Persönliche Interessen spielen in diesem Fall keine Rolle.

Wenn die Vollwertigkeitserklärung eines Aufschließungsgebietes erfolgt, muss das Oberflächenentwässerungskonzept jedenfalls in Umsetzung sein, wobei die Verantwortung für die Herstellung des Aufschließungserfordernisses beim Grundeigentümer liegt. Bei Erfordernis einer Bebauungsplanung ist das Oberflächenentwässerungskonzept auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung rechtzeitig vor der Erstellung des Bebauungsplanes zu erstellen.

4.1.3 Sanierungsgebiete

Lärmsanierungsgebiete

Die bereits bebauten Gebiete innerhalb dieser Linien gelten als Sanierungsgebiet Lärm mit dem Ziel der Lärmfreistellung. Für die Sanierung des Mangels werden 15 Jahre ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 1.0 angegeben. Es handelt sich um Landesstraßen, die Zuständigkeit der Lärmsanierung liegt somit im Bereich der Landesstraßenverwaltung. Vor Sanierung dieses Mangels sind daher entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bei lärmbelasteten zentralen Bereichen ist ein passiver Lärmschutz umzusetzen. Das bedeutet, dass z.B. bei der Bauführung Wohn- und Schlafräume vorzugsweise auf der dem Lärm abgewandten Seite zu positionieren sind. Der Nutzung entsprechend sind bei der Objektplanung weitere Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, etc.) vorzusehen. Außerhalb der zentralen Bereiche ist aktiver Lärmschutz umzusetzen.

Im Flächenwidmungsplan wurden die 45 dB Nacht-Linien ersichtlich gemacht.

Sanierungsgebiet „Geruch“

Als Sanierungsgebiet „Geruchsbelästigung“ werden alle bebauten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet, reinen Wohngebiet und Kerngebiet festgelegt, die innerhalb des Belästigungsbereichs eines Tierhaltungsbetriebes liegen.

4.1.4 Bebauungsdichte – Bauwerkshöhen

Was die im Flächenwidmungsplan 1.0 festgelegten Bebauungsdichten angeht, wurden auch hier teilweise geringfügige Veränderungen vorgenommen.

4.1.5 Sondernutzungen im Freiland

Die Aufzählung der Sondernutzungen im Freiland ist ja bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept erfolgt. Im Grunde werden alle bestehenden Sportplätze, Sportanlagen allgemein, Freizeiteinrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen (wie Löschwasserentnahmestellen, Friedhof, Brunnen, etc.) als Sondernutzung festgelegt.

Neu als Sondernutzung ausgewiesen wird – sh. Pkt. 4.1.4 des Wortlautes

Freilandnutzungen

Bei der Differenzierung und Festlegung der Freilandflächen wurde unter Bedachtnahme auf die Raumordnungsgrundsätze § 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idGF. von nachstehenden Zielsetzungen ausgegangen:

Wald

Die Zweckbestimmung der Waldflächen als Freiland entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bezüglich der Erhaltung der Ressource Landschaft bzw. des Landschaftsbildes.

Gewässer

Die in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemachten öffentlichen und privaten Gewässer werden der Nutzungsart Freiland zugewiesen. Diese Zuordnung leitet sich aus den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde, insbesondere in Bezug auf die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer sowie deren Uferbereiche, ab.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Diese Ausweisung erfolgt zur Sicherung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft sowie in Hinblick auf eine dem Gemeinwohl dienende Erhaltung und Pflege der Landschaft.

4.1.6 Auffüllungsgebiete

Ein Teil der Auffüllungsgebiete wurde bereits im Zuge vorhergehender Revisionen ausgewiesen und wird in unveränderter Form im neuen Flächenwidmungsplan 1.0 ersichtlich gemacht.

Folgende bereits bestehende Auffüllungsgebiete alter Rechtslage werden an die nunmehr gültigen Rechtsbestimmungen angepasst:

- **AF Buchgreith:** REV 4.0 Marktgemeinde Bad Waltersdorf, Gesetzeslage 1974 entspricht der derzeitigen Gesetzeslage und wurde angepasst und übernommen.
- **AF Lichtenwald:** REV 4.0 Marktgemeinde Bad Waltersdorf, Gesetzeslage 1974 entspricht der derzeitigen Gesetzeslage und wurde angepasst und übernommen.
- **AF Waltersdorfberg:** REV 4.0 Marktgemeinde Bad Waltersdorf, Gesetzeslage 1974 entspricht der derzeitigen Gesetzeslage und wurde angepasst und übernommen.
- **AF Niederberger:** Neuerstellung 1.0 KG Sebersdorf
- **AF Rath:** Neuerstellung 1.0 KG Neustift

4.1.6.1 Auffüllungsgebiet "Niederberger" – KG Sebersdorf (neu)

Beim AF Gebiet Niederberger handelt es sich um einen kleinen Gebäudebestand in Sebersdorfberg Richtung Großhaide im Kreuzungsbereich zweier Gemeinestraßen. Die bestehenden Wohnhäuser sind entlang des Sebersdorfbergweges angeordnet. Das Areal des AF-Gebietes Niederberger ist optisch sowie durch den Kreuzungsbereich deutlich abgesetzt von der Bebauung weiter im Süden zu betrachten.

Die Bebauung weiter im Süden, beispielsweise auf Gstk.-Nr. 1297 sowie 953/2 stellt eine gänzlich andere Bebauung dar. Es handelt sich bei diesen Gebäuden um großvolumige Gebäude, die ehemalige Betriebsgebäude bzw. ein ehemaliges Gasthaus darstellen. Das Gebäude auf Gstk.-Nr. 953/2 ist ehemals als Gasthaus geführt worden.

Die Gebäude im AF-Gebiet Niederberger stellen ortsübliche Einfamilienwohnhäuser dar und eine Auffüllungsfläche ist im Bereich des Gstk.-Nr. 1315/2 gegeben. Diese Auffüllungsfläche ergänzt das Auffüllungsgebiet mit einer Fläche von ca. 2.000 m².

Theoretisch wäre ganz im Süden des Auffüllungsgebietes eine Erweiterung nach außen möglich, jedoch in der Natur steht in diesem Bereich ein Zufahrtsweg. Weiters würde sich das Gebiet nicht für eine Bebauung eignen, da es sich lediglich um eine sehr kleine Fläche im Kreuzungsbereich der beiden Gemeinewege handelt.

Die Attraktivität dieses theoretisch möglichen Bauplatzes ist jedenfalls nicht gegeben. Die Fläche wurde dennoch als Auffüllungsfläche dargestellt, da dies den Vorgaben entspricht.

Hingegen ist die Nutzbarkeit der Auffüllungsfläche Gstk.-Nr. 1315/2 (TF) als geradezu ideal zu bezeichnen. Die Zufahrt sowie sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind in diesem Bereich Bestand.

Alle grundlegenden Voraussetzungen für die Festlegung des Auffüllungsgebietes sind in diesem Fall gegeben. Alle Voraussetzung hinsichtlich Infrastruktur und Erschließung sind vorliegend.

Die Wohnbebauung des gegenständlichen Bereiches besteht aus Einfamilienwohnhäusern, die zumindest Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß aufweisen, aber auch Wohnobjekte mit Erdgeschoß und Obergeschoß, wobei die Dachform ausschließlich das Satteldach ist mit überwiegenden Dachneigungen zwischen 20 und 45°.

Die Festlegung von Bebauungsgrundlagen dient dazu, den bestehenden Charakter des Bereiches weiterhin zu erhalten. Dieses Ziel wird dadurch erreicht, dass eine begleitende Baugrenzlinie den bandartigen Bauungscharakter weiterführt. Hauptgebäude sind entsprechend dieser Baugrenzlinie anzuordnen.

Künftige Wohngebäude sind in Anlehnung an den Bestand als eingeschossige Objekte mit ausbaufähigem Dachgeschoß bzw. als zweigeschossige Objekte jeweils mit symmetrischem Satteldach und der Ausrichtung der Hauptgebäude mit Firstrichtung normal oder parallel zum Erschließungsweg anzuordnen.

Bei Bepflanzung der umgebenden Freiflächen ist insbesondere darauf zu achten, dass vorwiegend standortgerechte und vorzugsweise einheimische Gehölze verwendet werden. Obstbaumpflanzungen sind ebenfalls typisch für diesen Siedlungsbereich.

Allfällige Einfriedungen sind in ortsüblicher Art und Höhe auszuführen. Geländeänderungen sind nach Möglichkeit gering zu halten. Stein-schichtungen und Geländeaufschüttungen sind in diesem Bereich unzulässig.

4.1.6.2 Auffüllungsgebiet "Rath" – KG Neustift (neu)

Beim AF-Gebiet Rath handelt es sich um einen kleinen Gebäudebestand südwestlich der Ortschaft Neustift. Die Gebäude sind westlich des Fuchsgrabenweges angeordnet. Es handelt sich um eine zeilenförmige Bebauung entlang des Gemeindeweges.

Innerhalb dieser Zeile ist eine Baulücke gegeben, die die Bebauung im Bereich des Gstk.-Nr. 1305/1 ermöglicht. Theoretisch wäre eine zweite Baulücke im Bereich des Gstk.-Nr. 1315/2 gegeben, allerdings handelt es sich bei dieser Lücke um eine relativ kleine Lücke, die aber theoretisch bebaut werden kann.

Alle grundlegenden Voraussetzungen für die Festlegung des Auffüllungsgebietes sind in diesem Fall gegeben. Alle Voraussetzung hinsichtlich Infrastruktur und Erschließung sind vorliegend.

Die Wohnbebauung des gegenständlichen Bereiches besteht aus Einfamilienwohnhäusern, die zumindest Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß aufweisen, aber auch Wohnobjekte mit Erdgeschoß und Obergeschoß, wobei die Dachform ausschließlich das Satteldach ist mit überwiegenden Dachneigungen zwischen 20 und 45°.

Die Festlegung von Bebauungsgrundlagen dient dazu, den bestehenden Charakter des Bereiches weiterhin zu erhalten. Dieses Ziel wird dadurch erreicht, dass eine begleitende Baugrenzlinie den bandartigen Bebauungscharakter weiterführt. Hauptgebäude sind entsprechend dieser Baugrenzlinie anzuordnen.

Künftige Wohngebäude sind in Anlehnung an den Bestand als eingeschossige Objekte mit ausbaufähigem Dachgeschoß bzw. als zweigeschossige Objekte jeweils mit symmetrischem Satteldach und der Ausrichtung der Hauptgebäude mit Firstrichtung normal oder parallel zum Erschließungsweg anzuordnen.

Bei Bepflanzung der umgebenden Freiflächen ist insbesondere darauf zu achten, dass vorwiegend standortgerechte und vorzugsweise einheimische Gehölze verwendet werden. Obstbaumpflanzungen sind ebenfalls typisch für diesen Siedlungsbereich.

Allfällige Einfriedungen sind in ortsüblicher Art und Höhe auszuführen. Geländeänderungen sind nach Möglichkeit gering zu halten. Stein-schichtungen und Geländeaufschüttungen sind in diesem beinahe ebenen Bereich unzulässig.

4.1.6.3 Auffüllungsgebiet "Buchgreith" – KG Leitersdorf (alt)

Das AF Gebiet Buchgreith besteht seit der Rev. 4.0 der Marktgemeinde Bad Waltersdorf, da es noch nicht zur Gänze konsumiert ist jedoch den derzeit rechtskräftigen Anforderungen entspricht kann es weiterverordnet werden. Es wurden die nun notwendigen Bebauungsgrundlagen erstellt und verordnet, weiters wurde die planliche Darstellung erstellt. Diese liegt im Anhang bei.

Im Zuge der Überarbeitung wurde das AF Gebiet in Richtung Osten etwas reduziert, da in diesem Bereich jetzt bereits der Golfplatz besteht. Die beiden Gebäude sind dem Golfplatz zugehörige Gebäude.

Alle grundlegenden Voraussetzungen für die Beibehaltung des Auffüllungsgebietes sind in diesem Fall gegeben. Alle Voraussetzung hinsichtlich Infrastruktur und Erschließung sind vorliegend.

Die Wohnbebauung des gegenständlichen Bereiches besteht aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, die zumindest Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß aufweisen, wobei als Dachform das Satteldach besteht. Eine derartige Bebauung soll auch für die Lücken umgesetzt werden.

Die Festlegung von Bebauungsgrundlagen dient dazu, den bestehenden Charakter des Bereiches weiterhin zu erhalten. Dieses Ziel wird dadurch erreicht, dass eine begleitende Baugrenzlinie den bandartigen, bzw. weilerartigen Bebauungscharakter weiterführt. Hauptgebäude sind entsprechend dieser Baugrenzlinie anzuordnen.

Künftige Wohngebäude sind in Anlehnung an den Bestand als eingeschossige Objekte mit ausbaufähigem Dachgeschoß bzw. als zweigeschossige Objekte mit symmetrischem Satteldach und der Ausrichtung der Hauptgebäude mit Firstrichtung parallel zu den Höhenschichtenlinien anzuordnen.

Bei Bepflanzung der umgebenden Freiflächen ist insbesondere darauf zu achten, dass vorwiegend standortgerechte und vorzugsweise einheimische Gehölze verwendet werden. Obstbaumpflanzungen sind ebenfalls typisch für diesen Siedlungsbereich.

Allfällige Einfriedungen sind in ortsüblicher Art und Höhe auszuführen. Geländeänderungen sind nach Möglichkeit gering zu halten. Steinschichtungen und Geländeaufschüttungen sind in diesem Bereich unzulässig.

4.1.6.4 Auffüllungsgebiet "Lichtenwald" – KG Hohenbrugg (alt)

Das AF Gebiet Lichtenwald besteht seit der Rev. 4.0 der Marktgemeinde Bad Waltersdorf, da es noch nicht zur Gänze konsumiert ist jedoch den derzeit rechtskräftigen Anforderungen entspricht kann es weiterverordnet werden. Es wurden die nun notwendigen Bebauungsgrundlagen erstellt und verordnet, weiters wurde die planliche Darstellung erstellt. Diese liegt im Anhang bei.

Alle grundlegenden Voraussetzungen für die Beibehaltung des Auffüllungsgebietes sind in diesem Fall gegeben. Alle Voraussetzung hinsichtlich Infrastruktur und Erschließung sind vorliegend.

Die Wohnbebauung des gegenständlichen Bereiches besteht aus Einfamilienwohnhäusern, bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, die zumindest Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß aufweisen, wobei als Dachform das Satteldach besteht. Eine derartige Bebauung soll auch für die Lücken umgesetzt werden.

Die Festlegung von Bebauungsgrundlagen dient dazu, den bestehenden Charakter des Bereiches weiterhin zu erhalten. Dieses Ziel wird dadurch erreicht, dass eine festgelegte Baugrenzlinie den weilerartigen Bauungscharakter weiterführt.

Künftige Wohngebäude sind in Anlehnung an den Bestand als eingeschossige Objekte mit ausbaufähigem Dachgeschoß bzw. als zweigeschossige Objekte mit symmetrischem Satteldach umzusetzen.

Bei Bepflanzung der umgebenden Freiflächen ist insbesondere darauf zu achten, dass vorwiegend standortgerechte und vorzugsweise einheimische Gehölze verwendet werden. Obstbaumpflanzungen sind ebenfalls typisch für diesen Siedlungsbereich.

Allfällige Einfriedungen sind in ortsüblicher Art und Höhe auszuführen. Geländeänderungen sind nach Möglichkeit gering zu halten. Stein-schichtungen und Geländeaufschüttungen sind in diesem beinahe ebenen Bereich unzulässig.

4.1.6.5 Auffüllungsgebiet "Waltersdorfberg" – KG Waltersdorf (alt)

Das AF Gebiet Waltersdorfberg besteht seit der Rev. 4.0 der Markt-gemeinde Bad Waltersdorf, da es noch nicht zur Gänze konsumiert ist jedoch den derzeit rechtskräftigen Anforderungen entspricht kann es weiterverordnet werden. Es wurden die nun notwendigen Bebauungsgrundlagen erstellt und verordnet, weiters wurde die planliche Darstellung erstellt. Diese liegt im Anhang bei.

Alle grundlegenden Voraussetzungen für die Beibehaltung des Auffüllungsgebietes sind in diesem Fall gegeben. Alle Voraussetzung hinsichtlich Infrastruktur und Erschließung sind vorliegend.

Die Wohnbebauung des gegenständlichen Bereiches besteht aus Einfamilienwohnhäusern, bzw. im Süden einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die zumindest Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß aufweisen, aber auch Wohnobjekte mit Erdgeschoß und Obergeschoß, wobei als Dachform das Satteldach besteht. Eine derartige Bebauung soll auch für die Lücken umsetzbar sein.

Die Festlegung von Bebauungsgrundlagen dient dazu, den bestehenden Charakter des Bereiches weiterhin zu erhalten. Dieses Ziel wird dadurch erreicht, dass eine festgelegte Baugrenzlinie den weilerartigen Bauungscharakter weiterführt.

Künftige Wohngebäude sind in Anlehnung an den Bestand als eingeschossige Objekte mit ausbaufähigem Dachgeschoß mit symmetrischem Satteldach und der Ausrichtung der Hauptgebäude mit Firstrichtung annähernd parallel zu den Höhenschichtenlinien anzuordnen.

Bei Bepflanzung der umgebenden Freiflächen ist insbesondere darauf zu achten, dass vorwiegend standortgerechte und vorzugsweise einheimische Gehölze verwendet werden. Obstbaumpflanzungen sind ebenfalls typisch für diesen Siedlungsbereich.

Allfällige Einfriedungen sind in ortsüblicher Art und Höhe auszuführen. Geländeänderungen sind nach Möglichkeit gering zu halten. Stein-schichtungen und Geländeaufschüttungen sind in diesem Bereich unzulässig.

4.1.7 Baulandmobilisierung

Die Baulandmobilisierungsmaßnahmen erfolgen grundsätzlich in der Form, dass i.S. des § 36 ROG 2010 alle unbebauten Grundstücke über 3.000 m² mit einer Bebauungsfrist versehen werden.

In den Hauptsiedlungsgebieten bzw. Siedlungsschwerpunkten wird die Bebauungsfrist mit 10 Jahren festgelegt; bei fruchtlosem Fristablauf wird eine Investitionsabgabe vorgeschrieben, weil es im öffentlichen Interesse der Gemeinde i.S. der Festlegungen des Entwicklungsplans liegt, dass diese Grundstücke auch bebaut werden.

In den dezentralen Siedlungsbereichen werden unbebaute Flächen sofort nach Ablauf der Frist und Befragung der Grundeigentümer in das Freiland zurückgeführt.

Bei Neuausweisungen von Bauland sind Baulandverträge zwischen Grundeigentümer und Gemeinde abzuschließen.

Für einen angemeldeten Eigenbedarf sind die entsprechenden Nachweise zu erstellen und den Unterlagen beizulegen.

Die von den Baulandmobilisierungsmaßnahmen betroffenen Grundstücke sind im Wortlaut aufgelistet.

4.1.8 Bebauungsinstrumente

Es gibt für eine Reihe von Siedlungsgebieten bzw. Teilbereichen bereits rechtskräftige Bebauungspläne sowie auch Bebauungsrichtlinien. Diese werden anlässlich der Revision 1.0 nicht verändert.

Bebauungsrichtlinien werden im Änderungsbedarf entfallen und durch das räumliche Leitbild ersetzt.

Zusätzlich werden für jene Gebiete noch Bebauungsinstrumente festgelegt, die aus größeren unbebauten Flächen bestehen und derzeit noch unbebaut sind, bzw. über das räumliche Leitbild hinausgehen.

Außerdem sind Erschließungskonzepte dort zu erstellen, wo eine Zufahrt zu den Baugebieten derzeit noch nicht vorhanden bzw. aus z.B. topografischen Gründen zumindest nicht leicht herzustellen ist.

Bei überwiegend bebauten Siedlungsgebieten sind keine Vorgaben erforderlich, die über das räumliche Leitbild hinausgehen.

Künftige Bauten in kleinen Erweiterungsflächen sollten sich hinsichtlich ihrer Gestaltung an den bestehenden Bauten orientieren, wobei diesbezügliche Regelungen im Zuge künftiger Bauverfahren i.S. des Stmk. Baugesetzes 1995, § 43, Abs. 2., Z. 7 von der Baubehörde getroffen werden sollten.

4.2 Erläuterung der Widmungsänderungen nach Bereichen

Die nachfolgend angeführten Siedlungsgebiete entsprechen der im ÖEK 1.0 vorgenommenen Gebietsaufteilung und -bezeichnung. Es werden hier nach einer kurzen Bestandsschilderung die Änderungen gegenüber den bisherigen Festlegungen der Flächenwidmungspläne der Altgemeinden näher erläutert; eine genaue Beschreibung dieser Siedlungsgebiete ist dem ÖEK 1.0 zu entnehmen.

4.2.1 KG Waltersdorf

Bad Waltersdorf inkl. Sonntagsberg (überörtlicher Siedlungsschwerpunkt)

Anmerkung: PW bedeutet Planungswunsch und dient der Information und Nachvollziehbarkeit in Bezug auf die Planungsbekanntgaben.

Änderungen Bauland in Freiland und Freiland in Bauland

Gstk.-Nr.	von Widmung (Y.0 + Änderungen)	in Widmung (1.0)	Anmerkungen - Planungswunsch - Nummer Neuausweisung - Größe
2711/1	LF	WA	- 9 - 7 - 1.184 m ²
.132, 906/1	LF	WA	- 68 - 9 - 440 m ²

Kurzbeschreibung

Dem Ortsteil Bad Waltersdorf wird die erste Prioritätsstufe zugeordnet aufgrund:

- der Ausstattung mit öffentlichen und privaten Diensten (Gemeindeamt, Kirche, Volksschule, Neue Mittelschule, Kindergarten, Musikheim und Musikhalle, Kulturhaus, Ärzte, Banken, Cafés, Gastronomie, Geschäft usw.).
- der vollständig vorhandenen Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom)
- der guten Erreichbarkeit innerhalb der Gemeinde aufgrund der zentralen Lage
- der genügend vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten
- der unmittelbaren Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- einer guten Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbildes
- der vorhandenen Baulandreserven

Zielsetzungen

Zielsetzung ist die weitere Stärkung des Zentrums durch Ausweisung von Wohnbauland in geeigneten Lagen und somit Stärkung des Hauptortes Bad Waltersdorf.

Weiters ist der weitere Ausbau der Infrastruktur sowie die Erhaltung des historischen Ortskernes eine wesentliche Zielsetzung. Weiters soll auch der Geschosswohnbau vor allem im Zentrum Bad Waltersdorf gefördert werden. Geeignete Flächen dafür sind zur Verfügung zu stellen.

Veränderungen im Vergleich

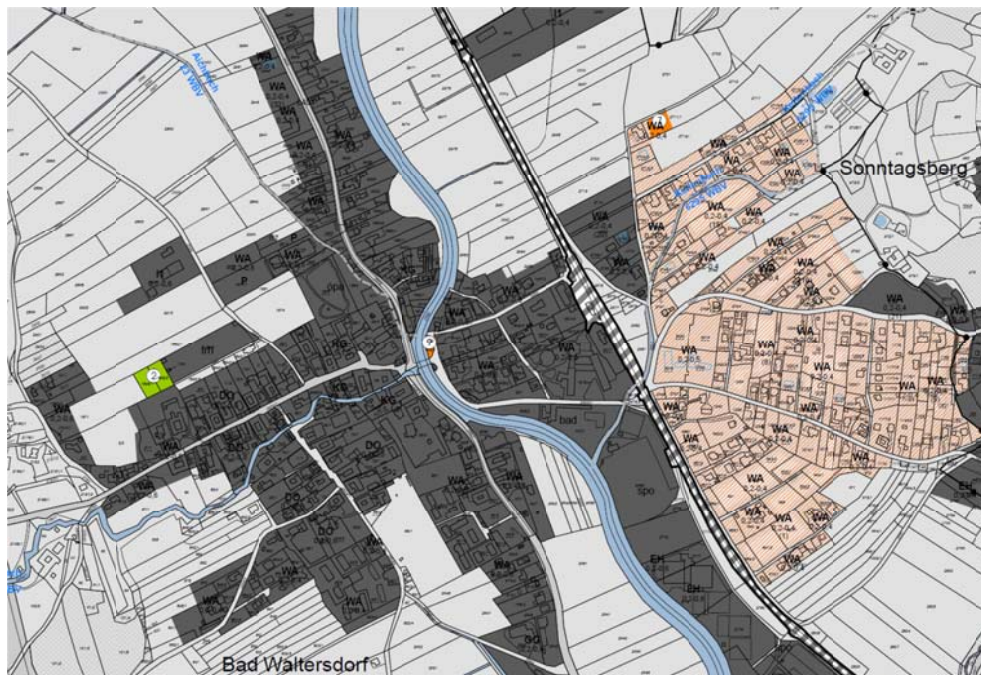
Im Zuge der Revision 1.0 ist es im Zentrum von Bad Waltersdorf zu überaus geringfügigen Änderungen gekommen. Im Bereich des Friedhofes ist eine geringfügige Fläche für die Nutzung als Friedhof dazugekommen.

Weiters ist im unmittelbaren Zentrum von Bad Waltersdorf, gekennzeichnet mit der **Neuausweisung 9** eine geringfügige Fläche, die bereits bebaut ist, jedoch als Freiland ausgewiesen war, als Bauland ausgewiesen worden.

Weiters ist es zur **Kategorieänderung** von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet im Zentrumsbereich Bad Waltersdorf, bzw. nordöstlich der Bahntrasse im Bereich Sonntagsberg gekommen. Diese Kategorieänderung stellt eine Ausweisung entsprechend der tatsächlichen Nutzung dar.

Im Norden des Zentrums von Bad Waltersdorf ist es zu einer **Neuausweisung 7** um einen Bauplatz gekommen. Das bestehende Bauland wird in diesem Bereich durch diesen Bauplatz abgerundet. Im Entwicklungsplan ist diese Fläche als Entwicklungsgebiet festgelegt.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



Falkensteiner (touristischer Siedlungsschwerpunkt):

Kurzbeschreibung

In diesem Bereich handelt es sich um einen touristischen Siedlungsschwerpunkt, der im örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 festgelegt wurde.

Es handelt sich um ein Hotel sowie eine Appartementanlage, angeschlossen an den sehr gut ausgebauten Golfplatz von Bad Waltersdorf.

Veränderungen im Vergleich

keine

Waltersdorfberg:

Kurzbeschreibung

Der Bereich Waltersdorfberg gliedert sich in zwei Bereiche, Waltersdorfberg Nord und Süd. Hierbei handelt es sich um Straßendörfer mit beidseitiger Bebauung entlang der Gemeindewege.

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden und ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen.

Veränderungen im Vergleich

keine

4.2.2 KG Sebersdorf

Sebersdorf inkl. Steinfeld (örtlicher Siedlungsschwerpunkt)

Änderungen Bauland in Freiland und Freiland in Bauland

Gstk.-Nr.	von Widmung (Y.0 + Änderungen)	in Widmung (1.0)	Anmerkungen - Planungswunsch - Nummer Neuausweisung - Größe
1578/1	LF	WA	- 29 - 2 - 951 m ²
332/4, 332/5, 337/1, 332/6, 340/4	LF	L (WA)	- Gemeinde - 4 - 15.026 m ²
522/2, 518/2	LF	WA	- 31 - 5 - 488 m ²
362/2	L	WA	- Einwendung - 13 - 1.349 m ²
365	LF	Wald mit der Folge- nutzung WA	- Einwendung - - 1.144 m ²

Kurzbeschreibung

Der Hauptort Sebersdorf ist durch eine dichte Siedlungsstruktur charakterisiert. Der alte Ortskern befindet sich zwischen A2 und L 401 mit allen Möglichkeiten und Herausforderungen, die damit verbunden sind. Durch die Lage am hochrangigen Verkehrsknoten wird die Ansiedlung von verkehrsunabhängigen Wirtschaftsbetrieben begünstigt. Sie bringt aber auch ein für eine Landgemeinde relativ hohes Verkehrsaufkommen mit allen nachteiligen Auswirkungen, insbesondere der erhöhten Lärmbelastung.

Zielsetzungen

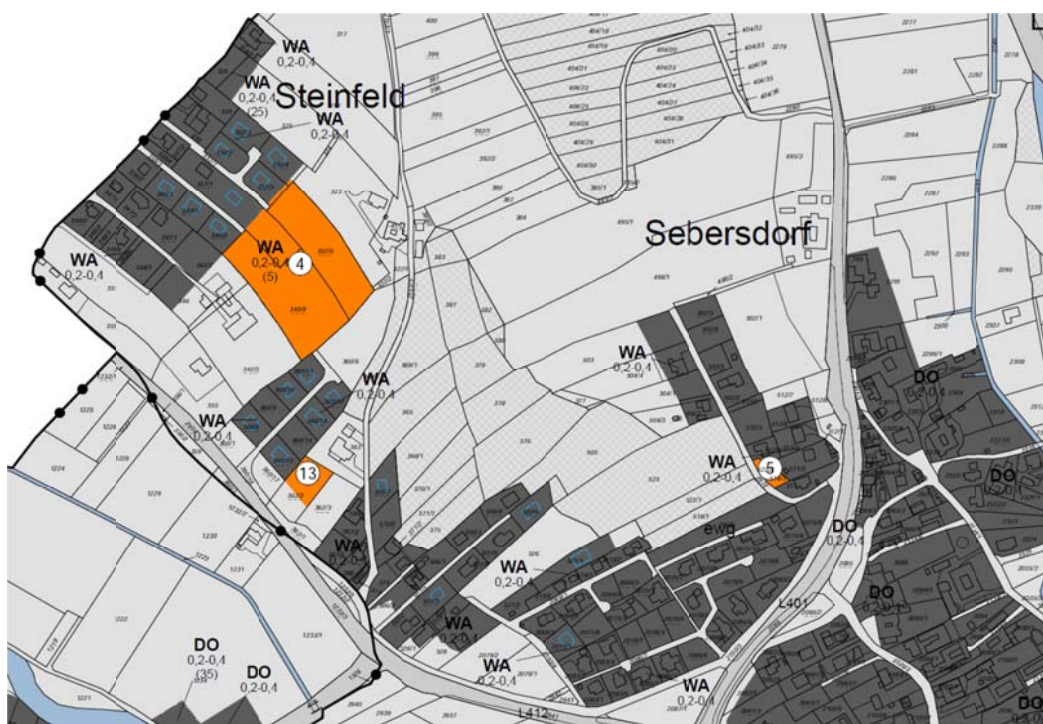
Der als örtlicher Siedlungsschwerpunkt ausgewiesene Zentrumsbereich der ehemaligen Gemeinde Sebersdorf ist jedenfalls in seiner bestehenden Struktur zu erhalten.

Es befinden sich zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe im Nahebereich des Zentrums. Weiters ist die dörfliche Struktur zu erhalten und im Nordwesten des Zentrums sind die neu entstandenen Wohngebiete in ihrer Entwicklung weiter zu forcieren.

Veränderungen im Vergleich

Die **Neuausweisung 4**, angrenzend an den bereits überwiegend bebauten Bereich Steinfeld wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für diesen Bereich ist ebenso in weiterer Folge ein Bebauungsplan zu erstellen. Es handelt sich um ein wichtiges Entwicklungsgebiet für die Marktgemeinde Bad Waltersdorf im Bereich Sebersdorf Steinfeld. Mit der **Neuausweisung 5** wird eine geringfügige Fläche für den Zubau einer Garage ausgewiesen. Die **Neuausweisung 13** ermöglicht im sehr dynamischen Ortsteil Steinfeld die Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern der Kinder der Grundeigentümer (Neuausweisung des Gstk. 365 Teilfläche als Wald mit der Nachfolgenutzung WA ist im Differenzplan nicht ersichtlich).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



Therme Sebersdorf (touristischer Siedlungsschwerpunkt):

Kurzbeschreibung

Bei der H₂O-Therme Sebersdorf handelt es sich um einen Bereich im unmittelbaren Nahebereich der A2, der sowohl eine Therme als auch das zugeordnete Hotel und Parkplätze sowie Freiflächen aufweist.

Zielsetzungen

Beibehaltung der bestehen Strukturen sowie weiterer Ausbau auf den bereits ausgewiesenen Flächen.

Veränderungen im Vergleich

keine

Edelsberg, Edelsberg Nord:

Kurzbeschreibung

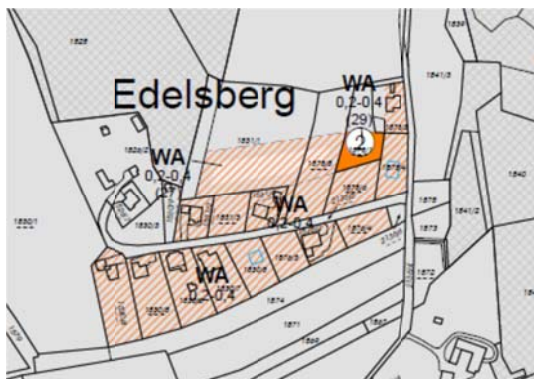
Edelsberg liegt an der Gemeindestraße von Sebersdorf nach Geier im Norden des Gemeindegebietes. Das Gelände steigt in westlicher Richtung an, die Bebauung ist 2-3-zeilig beidseits des Gemeindeweges, wobei die südliche Zeile beinahe konsumiert ist, in der nördlichen Zeile sind geringe Reserven vorhanden.

Veränderungen im Vergleich

Es findet im Bereich Edelsberg eine **Kategorieänderung** von Reinem Wohngebiet auf Allgemeines Wohngebiet statt. Auch in diesem Bereich entspricht die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet jedenfalls der Nutzung des bestehenden Gebietes.

Weiters kommt es im Bereich Edelsberg zur **Neuausweisung 2**. Auch hier wird eine geringfügige Fläche als Lückenschluss als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



	Edelsberg
Bestehendes bebautes Bauland bei Inkrafttreten des REPRO 2016	20.700,00 m ²
20 % davon = max. als Bauland ausweisbare Fläche:	4.140,00 m ²
im FWP 1.0 bereits "verbraucht":	951,00 m ²
Verbleibende Fläche, die noch ausgewiesen werden darf:	3.189,00 m²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...	m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...	m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...	m ²
Restfläche, die noch ausgewiesen werden darf:	3.189,00 m²
Wenn die 20 % "aufgebraucht" sind, sind zusätzliche Erweiterungen des gegenständlichen Gebietes nicht mehr zulässig, unabhängig von der Darstellung der Entwicklungsgrenzen (d. h. es kann sein, dass auch Potenziale durch dargestellte relative Entwicklungsgrenzen nicht mehr konsumiert werden können).	

4.2.3 KG Hohenbrugg

Änderungen Bauland in Freiland und Freiland in Bauland

Gstk.-Nr.	von Widmung (Y.0 + Änderungen)	in Widmung (1.0)	Anmerkungen - Planungswunsch - Nummer Neuausweisung - Größe
.107, 2168, 2167, 2166	LF	DO	- 76 u. 46 - 6 - 4.373 m ²
2277/3, 2277/1	LF	DO	- 9 - 7 - 2.839 m ²

Kurzbeschreibung

Der Bereich Hohenbrugg ist geprägt von einer durchwegs dörflichen Struktur, die noch sehr gut erhalten ist, mit Anzeichen einer Wohngebietentwicklung im Südosten.

Die örtliche Raumplanung ist bestrebt, diesen Entwicklungen nach Maßgabe der gewachsenen Struktur durch entsprechende Flächenvorsorge Rechnung zu tragen.

Zielsetzungen

Der Bereich Hohenbrugg ist ebenso in seinem Bestand und seiner Kompaktheit zu erhalten. Es handelt sich um ein durchmischtes Gebiet mit teilweise vorhandenen Baulücken, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

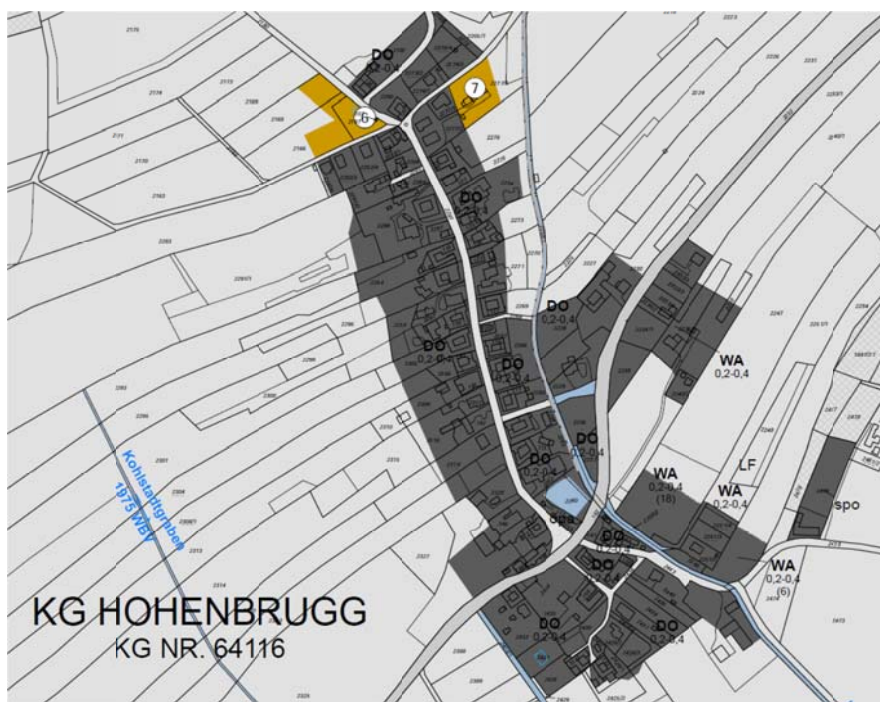
Veränderungen im Vergleich

Im Norden von Hohenbrugg ist es zu zwei **Neuausweisungen 6 und 7** als Dorfgebiet gekommen.

Bei der **Neuausweisung 7** handelt es sich um die Ausweisung eines bereits teilweise bebauten Gebietes. In diesem Bereich sind Zu- und Umbaumaßnahmen geplant.

Bei der **Neuausweisung 6** handelt es sich um unbebaute Flächen, die in Zukunft für eine Bebauung zur Verfügung stehen sollen. Diese Ausweisung rundet den Ortsteil Hohenbrugg Richtung Norden ab.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



	Hohenbrugg	
Bestehendes bebautes Bauland bei Inkrafttreten des REPRO 2016:	169.500,00	m ²
20 % davon = max. als Bauland ausweisbare Fläche:	33.900,00	m ²
im FWP 1.0 bereits "verbraucht":	4.373,00	m ²
Verbleibende Fläche, die noch ausgewiesen werden darf:	29.527,00	m²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
Restfläche, die noch ausgewiesen werden darf:	29.527,00	m²
Wenn die 20 % "aufgebraucht" sind, sind zusätzliche Erweiterungen des gegenständlichen Gebietes nicht mehr zulässig, unabhängig von der Darstellung der Entwicklungsgrenzen (d. h. es kann sein, dass auch Potenziale durch dargestellte relative Entwicklungsgrenzen nicht mehr konsumiert werden können).		

Lichtenwald

Kurzbeschreibung

Es handelt sich beim Ortsteil Lichtenwald um eine sehr kleine, nach wie vor ausschließlich dörflich geprägte Struktur.

Veränderungen im Vergleich

keine

4.2.4 KG Leitersdorf

Änderungen Bauland in Freiland und Freiland in Bauland

Gstk.-Nr.	von Widmung (Y.0 + Änderungen)	in Widmung (1.0)	Anmerkungen - Planungswunsch - Nummer Neuausweisung - Größe
1105/1, .33/3, 1105/3, 1100/2	LF	DO	- 5 - 10 - 5.894 m ²

Gstk.-Nr.	von Widmung (Y.0 + Änderungen)	in Widmung (1.0)	Anmerkungen - Planungswunsch - Nummer Neuausweisung - Größe
1043/3, 1043/1, 1043/2, 1043/1	LF	WA	- 43 - 11 - 1.722 m ²
3661, 3656, 3662	LF	DO	- 19 - 8 - 729 m ²
3652	LF	DO	- 1 - 9 - 1.025 m ²

Kurzbeschreibung

Der Ort Leitersdorf ist sehr gut strukturiert. Die bestehende Struktur, die nach wie vor landwirtschaftlich geprägt ist, soll erhalten bleiben.

Die landwirtschaftliche Nutzung findet eher im Osten und die Wohnnutzung eher im Westen statt. Abgesehen von dieser „Trennung“ wird auf die ortsübliche Geruchsbelastung des gesamten Ortgebietes von Leitersdorf hingewiesen. Das bestehende allgemeine Wohngebiet ist nur in kleinen Teilbereichen unmittelbar von Emissionskreisen und da auch nur vom Geruchsschwellenabstand aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung beeinflusst.

Auf Grund der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Kernbereich von Leitersdorf, wird von einer Verdichtung der Wohnfunktion in diesem Bereich eher abgesehen (Konfliktminimierung). Die künftige Entwicklung der Wohnfunktion für die KG Leitersdorf soll vorrangig im Bereich „Siedlung am Mühlenweg“ und auch Leitersdorfberg erfolgen.

Zielsetzungen

Bestandsschutz der nach wie vor aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Abrundung des Dorfes mit Einfamilienwohnhäusern unter Beachtung der Geruchsbelastung.

Auf Grund der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung sowie der guten verkehrstechnischen Anschließung sollen nach wie vor Erweiterungsmöglichkeiten offengehalten werden.

Der etwas abseits von Leitersdorf gelegene Bereich Siedlung am Mühlweg soll weiterhin als Wohngebiet forciert werden. (Von seiner Lage her ist er eher dem Thermenareal bzw. Wagerberg zuzuordnen. Er befindet sich jedoch in der KG Leitersorf.)

Leitersdorfberg:

Kurzbeschreibung

Der Bereich Leitersdorfberg besteht aus einem nördlichen und einem südlichen Teil. Beide Bereiche weisen dörfliche, locker bebaute Struktur auf. Weiters sind landwirtschaftliche Betriebe, Buschenschank- und Gastronomiebetriebe und auch Einfamilienwohnhäuser in diesen Bereichen gegeben.

Veränderungen im Vergleich

Im Ortsgebiet Leitersdorf haben sich lediglich kleine Änderungen ergeben.

Neuausweisung 8 stellt eine geringfügige Erweiterung dar. In diesem Bereich ist eine Bebauung geplant.

Im Nahebereich befindet sich auch die **Neuausweisung 9**. In diesem Bereich ist geplant, ein weiteres Einfamilienwohnhaus im direkten Anschluss an die Bestandgebäude zu errichten.

Im Bereich der **Neuausweisung 11** kommt es zu einer Richtigstellung betreffend der Katastergrenzen sowie zu einer Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes für die Erweiterung der bestehenden Gebäude in diesem Bereich Richtung Südwesten.

Im Ortsteil Leitersdorfberg wird mit der **Neuausweisung 10** ein bestehender Gebäudebestand in das Dorfgebiet aufgenommen. Weiters wird im Bereich des Gstk.-Nr. 1100/2 eine Bauplatztiefe entlang des Gemeindegeweges als Dorfgebiet ausgewiesen. Dieser Bereich soll in der kommenden Planungsperiode für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



Sauberg:

Kurzbeschreibung

Es handelt sich bei dem Bereich Sauberg um einen sehr klein strukturierten Siedlungsbereich in der Marktgemeinde Bad Waltersdorf. Er ist locker bebaut und soll in seinem Bestand erhalten bleiben.

Veränderungen im Vergleich

keine

Siedlung am Mühlweg:

Kurzbeschreibung

Zur Deckung der Siedlungsbedürfnisse wurde das Siedlungsgebiet Siedlung am Mühlweg in den vergangenen Revisionen 4.0 und 5.0 der Marktgemeinde Bad Waltersdorf eröffnet, da vor allem der gesteigerte Baulandbedarf auf Grund der dynamischen Entwicklung in diesem Bereich gedeckt werden soll.

Mittlerweile hat sich das Gebiet außerordentlich gut entwickelt, so dass eine Erweiterung auch im FWP in naher Zukunft zu erwarten ist.

Veränderungen im Vergleich

derzeit keine

4.2.5 KG Rohrbach bei Waltersdorf

Änderungen Bauland in Freiland und Freiland in Bauland

Gstk.-Nr.	von Widmung (Y.0 + Änderungen)	in Widmung (1.0)	Anmerkungen - Planungswunsch - Nummer Neuausweisung - Größe
152, 164	LF	DO	- 22 - 1 - 1.530 m ²
535	LF	WA	- 51 - 1 - 1.232 m ²
298/3, 298/1, 296/2, 297/2, .40/2, 295/4, 296/1, 296/2, 298/3, .40/1, 297/2, 296/1, 298/1, 298/2	LF	DO	- 15, 16 - 2 - 11.631 m ² (7.700 m ² da- von unbebaut)
71/1, .17/1, 69/5, 71/4, 70/1	LF	WA	- 18 - 3 - 7.065 m ²
1243/1	LF	DO	- - - 180 m ²
831/6, 666/2	LF	I/1	- Einwendung - 1 - 364 m ²

Harras

Kurzbeschreibung

Beim Ortsteil Harras handelt es sich um eine lockere Anordnung von Wohngebäuden (Einfamilienwohnhäusern) an der Gemeindegrenze zu Buch-St. Magdalena.

Veränderungen im Vergleich

keine

	Harras	
Bestehendes bebautes Bauland bei Inkrafttreten des REPRO 2016:	37.000,00	m ²
20 % davon = max. als Bauland ausweisbare Fläche:	7.400,00	m ²
im FWP 1.0 bereits "verbraucht":		m ²
Verbleibende Fläche, die noch ausgewiesen werden darf:	7.400,00	m²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
Restfläche, die noch ausgewiesen werden darf:	7.400,00	m²
Wenn die 20 % "aufgebraucht" sind, sind zusätzliche Erweiterungen des gegenständlichen Gebietes nicht mehr zulässig, unabhängig von der Darstellung der Entwicklungsgrenzen (d. h. es kann sein, dass auch Potenziale durch dargestellte relative Entwicklungsgrenzen nicht mehr konsumiert werden können).		

Geier Großhaide

Kurzbeschreibung

Geier Großhaide ist ein durchgehender bandartiger Siedlungskörper im Norden des Gemeindegebietes, der sich entlang der Gemeindestrassen entwickelt. Ursprünglich landwirtschaftlich geprägt finden sich nunmehr immer mehr Einfamilienwohnhäuser zwischen den Hofstellen.

Veränderungen im Vergleich

keine

	Geier, Großhaide	
Bestehendes bebautes Bauland bei Inkrafttreten des REPRO 2016:	118.000,00	m ²
20 % davon = max. als Bauland ausweisbare Fläche:	23.600,00	m ²
im FWP 1.0 bereits "verbraucht":		m ²
Verbleibende Fläche, die noch ausgewiesen werden darf:	23.600,00	m²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
Restfläche, die noch ausgewiesen werden darf:	23.600,00	m²
Wenn die 20 % "aufgebraucht" sind, sind zusätzliche Erweiterungen des gegenständlichen Gebietes nicht mehr zulässig, unabhängig von der Darstellung der Entwicklungsgrenzen (d. h. es kann sein, dass auch Potenziale durch dargestellte relative Entwicklungsgrenzen nicht mehr konsumiert werden können).		

Schmiedbäck:

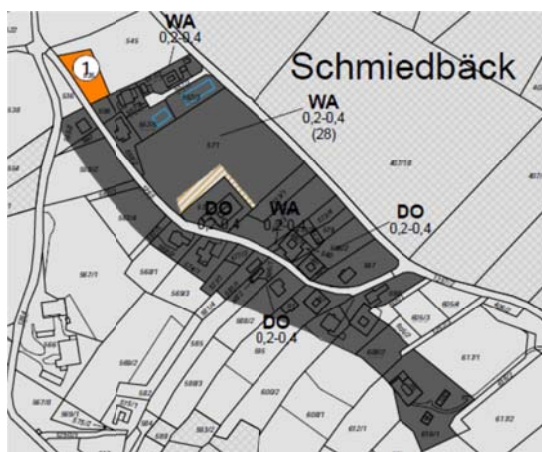
Kurzbeschreibung

Der Siedlungskörper von Schmiedbäck besteht in einer lockeren Anordnung von ehemals landwirtschaftlichen Betrieben und Einfamilienwohnhäusern am Höhenrücken. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine eindeutige Tendenz weg von landwirtschaftlichen Betrieben hin zu Wohnstrukturen.

Veränderungen im Vergleich

Die **Neuausweisung 1** stellt eine Erweiterung Richtung Nordwesten um einen Bauplatz dar. Dieser befindet sich unmittelbar im Anschluss der bestehenden, zur Gänze bebauten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



	Schmiedbäck	
Bestehendes bebautes Bauland bei Inkrafttreten des REPRO 2016:	36.400,00	m ²
20 % davon = max. als Bauland ausweisbare Fläche:	7.280,00	m ²
im FWP 1.0 bereits "verbraucht":	1.232,00	m ²
Verbleibende Fläche, die noch ausgewiesen werden darf:	6.048,00	m²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
Restfläche, die noch ausgewiesen werden darf:	6.048,00	m²
Wenn die 20 % "aufgebraucht" sind, sind zusätzliche Erweiterungen des gegenständlichen Gebietes nicht mehr zulässig, unabhängig von der Darstellung der Entwicklungsgrenzen (d. h. es kann sein, dass auch Potenziale durch dargestellte relative Entwicklungsgrenzen nicht mehr konsumiert werden können).		

Grabner, Rohrbach:

Kurzbeschreibung

Grabner: Es handelt sich um eine punktuelle Industriegebietsausweisung für einen Betrieb. Dieser soll in Zukunft geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten haben, eine sonstige Ausweitung des Standortes ist nicht geplant.

Rohrbach ist ein relativ kleiner eigenständiger Siedlungskörper im Osten des Gemeindegebietes, der durch einige Gewerbebetriebe geprägt ist, die sich im Zentrum befinden. Nördlich und südlich anschließend befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen.

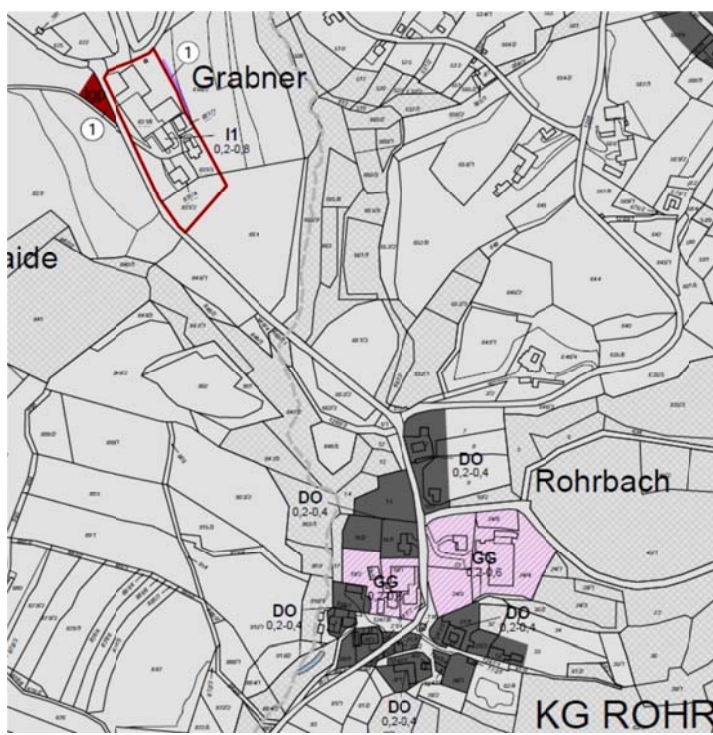
Veränderungen im Vergleich

Grabner: Richtung Nordosten wurde das bestehende Industriegebiet geringfügig erweitert – **Neuausweisung 1**

Westlich des Industriegebietes wurde ein Lagerplatz neu ausgewiesen – **Neuausweisung 1**. In diesem Bereich wird auch die Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 auf 0,2 – 0,8 angehoben

Rohrbach: Der Bereich der Tischlerei bzw. Sägewerk wurde von Industriegebiet auf Gewerbegebiet geändert – Kategorieänderung.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



Haller, Haller Süd:

Kurzbeschreibung

Haller ist ein landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf im Norden des Gemeindegebietes mit einzelnen Einfamilienwohnhäusern.

Die Struktur ist im östlichen Bereich dichter, lockert sich in westlicher Richtung immer mehr auf um im äußerst westlichen Bereich wieder zu verdichten.

Haller Süd – Der Baulandsplitter südlich von Haller besteht in einer lockeren Anordnung von hauptsächlich Einfamilienwohnhäusern. Die Baulandausweisung umfasst eine kleine Talsenke, die Entwicklungsthemen werden die Verdichtung nach innen und die Mobilisierung sein. Naturräumlich handelt es sich um eine Hanglage in westlicher Richtung.

Veränderungen im Vergleich

Im Bereich **Haller** kommt es im Zuge der Neuerstellung des FWP 1.0 zu einigen Änderungen.

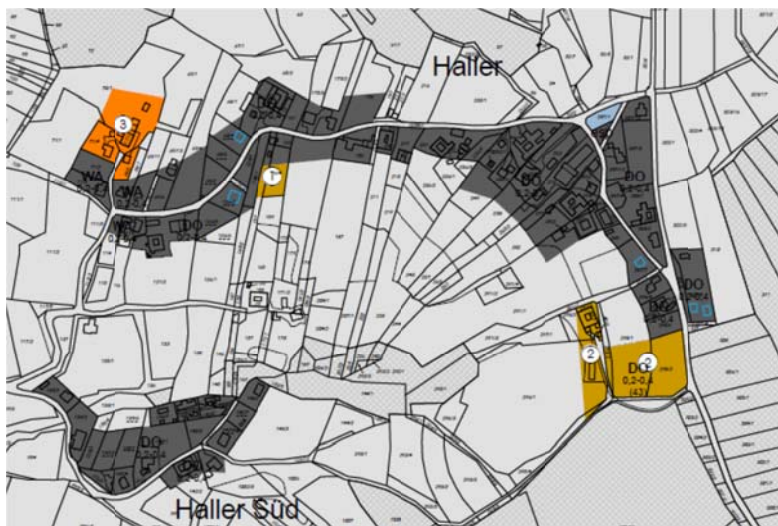
Die **Neuausweisung 3** vom Allgemeinen Wohngebiet ganz im Westen des Bereiches Haller stellt eine Bestandausweisung von einem zur Gänze bebauten Gebiet dar.

Die **Neuausweisung 1** als Dorfgebiet stellt eine Erweiterung um einen Bauplatz im Bereich der Grundstücke 164 sowie 152 dar. Die Zufahrt und sämtliche Infrastruktureinrichtungen sowie Anschlussmöglichkeiten sind gegeben.

Die **Neuausweisung 2** ganz im Süden des Ortsteiles stellt eine Dorfgebietsausweisung im Bereich des beinahe zur Gänze bebauten Gebietes betreffend der Grundstücke 296/1 sowie 296/2, usw. dar.

Unmittelbar östlich davon gelegen sind zwei größere Grundstücke mit den Gstk.-Nr. 298/1 sowie 298/2 mit der **Neuausweisung 2** als Aufschließungsgebiet Dorfgebiet ausgewiesen worden. In diesem Bereich ist seitens der Grundeigentümer und der Gemeinde geplant, eine Siedlung in diesem Bereich entstehen zu lassen. Von der Lage und auch der Ausnutzbarkeit sämtlicher Infrastruktureinrichtungen her sind diese Grundstücke jedenfalls sehr gut dafür geeignet.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



	Haller	Haller Süd
Bestehendes bebautes Bauland bei Inkrafttreten des REPRO 2016:	110.500,00 m ²	19.750,00 m ²
20 % davon = max. als Bauland ausweisbare Fläche:	22.100,00 m ²	3.950,00 m ²
im FWP 1.0 bereits "verbraucht":	10.262,00 m ²	m ²
Verbleibende Fläche, die noch ausgewiesen werden darf:	11.838,00 m²	3.950,00 m²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...	m ²	m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...	m ²	m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...	m ²	m ²
Restfläche, die noch ausgewiesen werden darf:	11.838,00 m²	3.950,00 m²
Wenn die 20 % "aufgebraucht" sind, sind zusätzliche Erweiterungen des gegenständlichen Gebietes nicht mehr zulässig, unabhängig von der Darstellung der Entwicklungsgrenzen (d. h. es kann sein, dass auch Potenziale durch dargestellte relative Entwicklungsgrenzen nicht mehr konsumiert werden können).		

Wagenhals

Kurzbeschreibung

Bei Wagenhals handelt es sich um die lockere Anordnung von ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienwohnhäusern.

Es handelt sich um eine zeilenförmige Bebauung beidseits der Gemeindestraße entlang eines Höhenrückens. In nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung ist der Siedlungskörper durch Wald begrenzt. Am nordwestlichen Siedlungskörper endet der Höhenrücken, das Gelände beginnt Richtung Talboden abzufallen.

Veränderungen im Vergleich

keine

	Wagenhals
Bestehendes bebautes Bauland bei Inkrafttreten des REPRO 2016:	45.800,00 m ²
20 % davon = max. als Bauland ausweisbare Fläche:	9.160,00 m ²
im FWP 1.0 bereits "verbraucht":	m ²
Verbleibende Fläche, die noch ausgewiesen werden darf:	9.160,00 m²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...	m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...	m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...	m ²
Restfläche, die noch ausgewiesen werden darf:	9.160,00 m²
Wenn die 20 % "aufgebraucht" sind, sind zusätzliche Erweiterungen des gegenständlichen Gebietes nicht mehr zulässig, unabhängig von der Darstellung der Entwicklungsgrenzen (d. h. es kann sein, dass auch Potenziale durch dargestellte relative Entwicklungsgrenzen nicht mehr konsumiert werden können).	

4.2.6 KG Wagerberg

Änderungen Bauland in Freiland und Freiland in Bauland

Gstk.-Nr.	von Widmung (Y.0 + Änderungen)	in Widmung (1.0)	Anmerkungen - Planungswunsch - Nummer Neuausweisung - Größe
1331/2, 1331/1, 1330/1, 1330/2, 1328, 1331/4, 1329	LF	DO	- 20, 65 - 3 - bebaut
624/2, 628, 627/1	LF	DO	- 71 - 4 - 1.407 m ²
1450/1	LF	DO	- 67 - 5 - 1.888 m ²
637/2, 635/2, 634/3	LF	WA	- 70 - 6 - 1.206 m ²

Gstk.-Nr.	von Widmung (Y.0 + Änderungen)	in Widmung (1.0)	Anmerkungen - Planungswunsch - Nummer Neuausweisung - Größe
1309, 1310/3	LF	WA	- Gemeinde, 66 - 8 - 14.297 m ²
1312/13	LF	WA	- - 12 - 540 m ²
830	E	WA	- 33 - -
1291	L	DO	- Einwendung - 11 - 1.065 m ²

Kurzbeschreibung

Der Bereich Wagerberg gliedert sich in einige unterschiedliche Strukturen.

Im westlichen Bereich sind eher Einfamilienwohnhausbebauung sowie kleine touristische Einheiten gegeben. Im Bereich Sonnensiedlung ist eine kompakte Siedlungsstruktur mit Einfamilienwohnhäusern gegeben. Zwi- schendurch touristische Ansätze.

Der alte Kern von Wagerberg ist durch durchmischte Funktion gekenn- zeichnet. Hier bestehen nach wie vor kleine landwirtschaftliche Einheiten, durchmischt mit Wohnbebauung.

Der Siedlungsdruck in diesem Bereich ist sehr groß, da es sich um eine für Wohnbebauung sehr gut geeignete Lage abseits von jeglichen Konflikt- punkten handelt.

Zielsetzungen

Weiterer Ausbau der Strukturen auf Grund der sehr gut geeigneten Lage.

Veränderungen im Vergleich

Im Bereich Wagerberg haben sich vergleichsweise am meisten Änderungen im Zuge der Neuerstellung des FWP 1.0 ergeben.

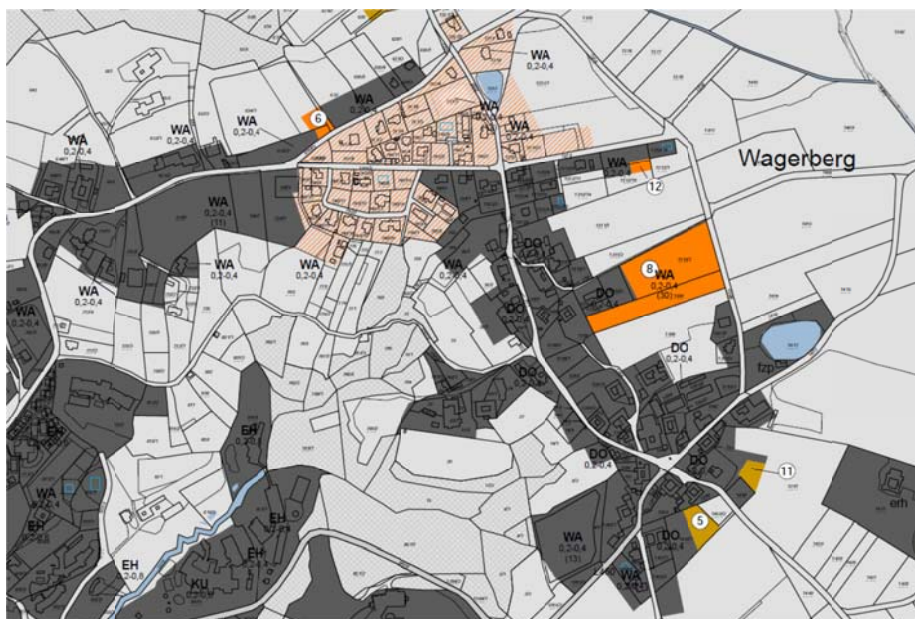
Ganz im Norden des Ortsteiles mit der **Neuausweisung 6** wurden zwei Bauplätze im direkten Anschluss an überwiegend bebautes Bauland ausgewiesen. Direkt südlich davon wurde eine bestehende Ausweisung als Reines Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert, da die Kategorie des allgemeinen Wohngebietes der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Im Osten des Bereichs Wagerberg wurde mit der **Neuausweisung 12** ein Bauplatz zusätzlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch diese Ausweisung können die bestehenden Bauplätze optimal genutzt werden. Bisher handelte es sich um relativ schmale Grundstücke in diesem Bereich.

Mit der **Neuausweisung 8** wurden die Grundstücke 1310/3 sowie 1309 als Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Grundstück 1310/3 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Diese beiden Grundstücke eignen sich sehr gut für eine Bebauung, da sie infrastrukturell voll erschlossen sind sowie eine beinahe ebene Lage gegeben ist. Dieses Gebiet ist sehr gut für eine Wohnbebauung geeignet. Weiters sind in diesem Bereich keine Nutzungskonflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben gegeben. Für diesen Bereich ist in weiterer Folge ein Bebauungsplan zu erstellen.

Weiters ist es durch die **Neuausweisung 5** zu einer Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes im Südosten des Bereiches Wagerberg gekommen. Weiters wurde ebenso im Südosten eine Lücke mit einem Bauplatz aufgefüllt – **Neuausweisung 11**.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



Wagerbergberg

Kurzbeschreibung

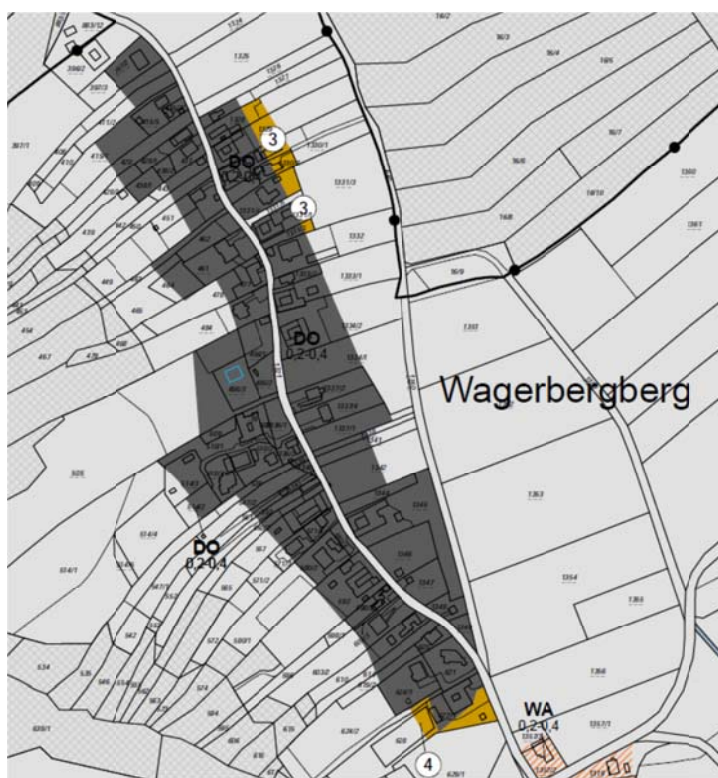
Beim Bereich Wagerbergberg handelt es sich um einen kompakten, beinahe zur Gänze bebauten Bereich, der in seinem Bestand erhalten bleiben soll.

Veränderungen im Vergleich

Im Bereich Wagerbergberg ist es ganz im Nordosten zu einer Bestandausweisung im Bereich der **Neuausweisung 3** gekommen. In diesem Bereich wurden von ehemals landwirtschaftlichen Betrieben die bestehenden Abgrenzungen des Baulandes überschritten, bzw. bestanden die Gebäude bereits vor Ausweisung des Baulandes. Es hat in diesem Bereich eine Baulandbereinigung stattgefunden. Es handelt sich um überwiegend bebaute Grundstücke.

Ganz im Süden des Bereiches Wagerbergberg ist es zur **Neuausweisung 4** gekommen. Auch in diesem Bereich handelt es sich um teilweise bebaute Gebiete. Richtung Südwesten ist geplant, noch ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Erschließung und sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind bereits Bestand.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



Heiltherme Bad Waltersdorf (touristischer Siedlungsschwerpunkt)

Kurzbeschreibung

Der Bereich um die Heiltherme Bad Waltersdorf mit zahlreichen Hotels, Gastronomiebetrieben sowie anderen, dem Tourismus dienenden Einrichtungen ist ebenso als touristischer Schwerpunkt festgelegt.

Östlich der Heiltherme Bad Waltersdorf wurde im ÖEK 1.0 ein zurzeit noch unbebauter Bereich mit der Doppelfunktion Wohnen/ Erholung festgelegt, da in diesem Bereich durch eine aufgelockerte Bebauung die Siedlungsstruktur positiv unterstützt werden kann. In diesem Bereich sind ohnehin großvolumige Hotels oder dgl. auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht erwünscht.

Weiters wurde somit ein sehr guter Übergang zum westlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen.

Veränderungen im Vergleich

Es hat eine Kategorieänderung im Bereich Gstk.-Nr. 830 von Erholungsgebiet in Allgemeines Wohngebiet stattgefunden.

4.2.7 KG Oberlimbach

Kurzbeschreibung

Der Ort Oberlimbach weist einen sehr kompakten geschlossenen Siedlungsraum auf. Die L435 trennt den Ortsbereich in Nord und Süd.

Im Ortsteil Oberlimbach ist eine sehr gute Durchmischung von sehr kleinen, teilweise ehemaligen landwirtschaftlichen Strukturen und Einfamilienwohnhäuserbebauung gegeben. Entwicklungsbereiche befinden sich vor allem im Süden, bzw. Südosten des Ortsgebietes.

Veränderungen im Vergleich

keine

	Oberlimbach	
Bestehendes bebautes Bauland bei Inkrafttreten des REPRO 2016:	118.700,00	m ²
20 % davon = max. als Bauland ausweisbare Fläche:	23.740,00	m ²
im FWP 1.0 bereits "verbraucht":		m ²
Verbleibende Fläche, die noch ausgewiesen werden darf:	23.740,00	m²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
- Flächenwidmungsplanänderung 1...		m ²
Restfläche, die noch ausgewiesen werden darf:	23.740,00	m²
Wenn die 20 % "aufgebraucht" sind, sind zusätzliche Erweiterungen des gegenständlichen Gebietes nicht mehr zulässig, unabhängig von der Darstellung der Entwicklungsgrenzen (d. h. es kann sein, dass auch Potenziale durch dargestellte relative Entwicklungsgrenzen nicht mehr konsumiert werden können).		

4.2.8 KG Neustift

Neustift:

Kurzbeschreibung

Neustift ist ein eigenständiger Siedlungskörper, der vom Ort Sebersdorf bzw. dem Erweiterungsgebiet Steinfeld klar abgegrenzt ist. Der Ortskern ist landwirtschaftlich geprägt, an den Ortsrändern greift in typischer Weise eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern Platz. Eine starke Prägung erhält der Ort durch Schloss Obermayerhofen, das mit all seinen Nebenanlagen und Parkflächen in erhöhter Lage im Südwesten eine Solitärstellung einnimmt.

Veränderungen im Vergleich

keine

Schloss Obermayerhofen (touristischer Siedlungsschwerpunkt):

Kurzbeschreibung

Auch dieser Bereich wurde als touristischer Schwerpunkt festgelegt, da es sich, wie im ÖEK 1.0 ausführlich beschrieben, um eine sehr wichtige Einrichtung der Marktgemeinde Bad Waltersdorf handelt.

Veränderungen im Vergleich

keine

5 Flächenbilanz

5.1 Vorbemerkungen

Nach dem am 1. Juli 2010 in Kraft getretenen Raumordnungsgesetz 2010 darf das gesamte ausgewiesene unbebaute Wohnbauland den Bedarf für die in der Planungsperiode zu erwartende Siedlungsentwicklung der Gemeinde nicht überschreiten.

Das bedeutet konkret:

Es darf nur so viel an Baulandreserve ausgewiesen werden, wie für die nächste Planungsperiode von nunmehr 10 Jahren nachweislich erforderlich ist (auf Basis einer Berechnung des Baulandbedarfs, der von einer durchschnittlichen jährlichen Bebauung ausgeht).

Auf die bisherige Berechnung des Mobilitätsfaktors angewendet bedeutet dies, dass nach bisheriger Berechnungsart der 2fache Faktor für einen 5-jährigen Bedarf nicht überschritten werden darf.

Auf Grund dieser Einschränkungen ist die im Flächenwidmungsplan 1.0 noch vorhandene Baulandreserve nicht nur ausreichend, sondern i.S. der jetzt gültigen Regelungen flächenmäßig auch etwas zu hoch.

Dass es zu diesem Baulandüberhang gekommen ist, hat mehrere Gründe:

Neue gesetzliche Bestimmungen haben zwar einerseits die Planungsperiode verlängert, der Baulandmobilitätsfaktor wurde jedoch gleichzeitig drastisch verringert.

Die Art der Bedarfsberechnung orientiert sich immer an der jeweils vorangegangenen Bautätigkeit, und die Bautätigkeit war in den letzten 10 Jahren zwar insgesamt wesentlich höher als in den Jahren und Planungsperioden davor, dennoch wird der angestrebte Mobilitätsfaktor von 1.0 geringfügig überschritten.

Der Flächenbedarf je Wohneinheit:

Dieser betrug bei den vorangegangenen Planungsperioden (vor 2010 Marktgemeinde Bad Waltersdorf) jeweils ~1.000 m² / WE; auf Grund der seit damals rechtskräftig gewordenen ROG-Novellen und REPROS und sonstiger Erlässe können nunmehr nur noch 800 m² / WE in Rechnung gebracht werden; das führt zu einer weiteren Verringerung der ausweisbaren Flächen für die Baulandreserve bzw. zu einer Erhöhung der potenziellen Wohneinheiten bei gleichbleibender Fläche.

Baulandmobilitätsfaktor:

Bis einschließlich der letzten Revision konnte der für eine 5-jährige Planungsperiode errechnete Baulandbedarf bis zu 3fachen Menge als Baulandreserve ausgewiesen werden; dieser Baulandüberhang wurde damit begründet, dass dadurch eine gewisse Mobilität der potenziellen Bauwerber gesichert werden konnte; außerdem wirkt ein Baulandüberhang jedenfalls auch dämpfend auf die Grundstückspreise - je knapper das Bauland gehalten wird, umso mehr kann und wird dafür auch verlangt werden.

Auf Grund des am 1. Juli 2010 in Kraft getretenen Raumordnungsgesetz 2010 darf nur noch der Bedarf, der für eine Planungsperiode errechnet wurde, als unbebautes Bauland ausgewiesen werden.

Bau- und Verkaufsbereitschaft:

Diese ist ebenfalls in die Betrachtungen einzubeziehen - es werden immer noch Grundstücke im Bauland nicht bebaut, weil sie entweder als "eiserne finanziell verwertbare Reserve für den Notfall" gehortet werden, oder weil sie Kindern und Kindeskindern als Erbteil zur Verfügung gestellt werden sollen, oder weil eben kein Interesse weder an einer Bebauung noch an einem Verkauf besteht.

Und diese Grundstücke (allesamt kleiner als 3.000 m²) werden seit Jahren "mitgeschleppt" und belasten die Flächenbilanz, da sie auch nicht mobilisiert werden können.

Weiters gibt es beispielsweise für die Grundstücke 728/1, 738/2 sowie 738/1, KG Wagenhals mit einem Ausmaß von insgesamt ca. 2,4 ha bereits eine Baubewilligung, jedoch wurden diese Grundstücke aktuell noch nicht bebaut.

Weiters wird im Bereich der Grundstücke 3020 und 3019, KG Waltersdorf mit einem Ausmaß von insgesamt ca. 5.400 m² eine Bebauung in den nächsten Monaten umgesetzt. Alleine wenn die gerade beschriebenen Flächen als „bebaut“ gerechnet werden können, verringert sich der Mobilitätsfaktor von derzeit 1,28 auf 1,2. Und diese Beispiele sind nur zwei von zahlreichen ähnlich gelagerten Fällen.

Fazit ist allerdings:

Es ist in Bezug auf das neue ROG im Flächenwidmungsplan der Gemeinde etwas zu viel an Bauland vorhanden. Weiters steht fest, dass der Abbau des Baulandüberhangs nicht anlässlich dieser Revision zu schaffen ist; es sind daher alle Maßnahmen zu ergreifen, die in diese Richtung gehen. Daher wurden Bebauungsfristen für Grundstücke über 3.000 m², die bisher unbebaut sind, festgelegt. Einige dieser Fristen laufen bereits 2022 ab.

Weiters wurden für alle neu ausgewiesenen Grundstücke Mobilisierungsmaßnahmen festgelegt.

Da der Mobilitätsfaktor mit 1,28 lediglich geringfügig über dem angestrebten Wert von 1.0 liegt und die Bebauung großflächiger Grundstücke kurz bevorsteht, sowie zahlreiche Fristen festgelegt wurden, wird sich der Mobilitätsfaktor im Zuge dieser Planungsperiode dem Faktor 1 sicher annähern.

5.2 Baulandbedarf

Bedarfsprognose auf Grund der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre

Geschaffene Wohneinheiten lt.

Auskunft der Gemeinde:	240	
Umlegung auf 1 Jahr:	24	
Umlegung auf 10 Jahresbedarf:	240	WE
+ kleiner werdende Einheiten:	250	WE

5.3 Berechnungen

Die Flächenbilanz wurde vom Arch.-Büro DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, Grazer Platz 5, 8280 Fürstenfeld mit der Vorlage der Abteilung 13 erstellt.

Die Flächenbilanz wurde zunächst um die aktuellen Bevölkerungszahlen ergänzt und auf Basis dieser Daten, unter Heranziehung der aktuellen Prognosewerte neu errechnet.

1

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

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: Bad Waltersdorf Planer:
 Bezirk: GZ:
 Flächenwidmungsplan Nr.: Datum:

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2018 bis 2028
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1981	1991	2001	2011	Planungs- jahr 2018	Prognose für	
						10 (12) FWP 2028 ²⁾	15 Jahre ÖEK
Bevölkerungszahl			3492	3690	3790	3870	3950
Haushaltsgröße			3,07	2,72	2,67	2,64	2,53
Haushaltszahl ¹⁾			1137	1355	1419	1465	1570

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre 240 WE

1.2 Ersatzbedarf³⁾

bei problematischen Standorten, etc. 10 WE

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf 250 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein- und 2-Familienhäuser	210	800 m ²	16,8	ha
Mehrfamilienhäuser	40	400 m ²	1,6	ha

Summe 18,4 ha
 x Faktor 3⁴⁾ 55,2 ha

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite) 70,55 ha

¹⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße

²⁾ Quelle: ÖEK, verwendete Prognose(n):

³⁾ Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

⁴⁾ Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

3. FLÄCHENBILANZ

Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr.				Flächenwidmungsplan Nr.				Veränderung											
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	abs.	rel.	bebaut	abs.	rel.	unbebaut	abs.	rel.	mobilisiert	abs.	rel.
WR	21,41	14,79	6,62	0	0	0	0	0	-21,41	-100%	-14,79	-100%	-6,62	-100%						
WA	80,67	53,21	27,46	0	131,9	83,96	47,94	19,97	51,23	64%	30,75	58%	20,48	75%						
KG	4,29	3,94	0,35	0	4,24	3,67	0,57	0	-0,05	-1%	-0,27	-7%	0,22	63%						
DO	130,58	106,07	24,51	0	134,5	112,46	22,04	5,65	3,92	3%	6,39	6%	-2,47	-10%						
GG	0	0	0	0	14,21	7,62	6,59	5,73	14,21		7,62		6,59							
I/1	4,46	2,05	2,41	0	21,99	16,68	5,31	4,62	17,53	393%	14,63	714%	2,9	120%						
I/2	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0							
E1	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0							
E2	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0							
KU	1,76	1,76	0	0	1,76	0	0	0	0	0%	-1,76	-100%	0							
EH	25,46	16,3	9,16	0	35,76	27,63	8,13	6,17	10,3	40%	11,33	70%	-1,03	-11%						
FW	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0							
Wohnbau- land	236,95	178,01	58,94	0	270,64	200,09	70,55	25,62	33,69	-0,347	22,08	-0,43	11,61	0,274						
Gesamt	268,63	198,12	70,51	0	344,36	252,02	90,58	42,14	75,73	3,988	53,9	6,401	20,07	1,364						