

Gemeinde Söchau



Flächenwidmungsplan Nr. 5.00

Auflageentwurf



Quelle: https://www.steiermark.com/de/Regionen/Staedte-Orte/Soechau_c_841689



WORTLAUT ZUM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 5.00

der Gemeinde
Söchau



– AUFLAGEENWURF –

Stand: 04.10.2021

Verfasser:



zt:

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

GZ:

060FR20



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

WORTLAUT ZUM 5. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

§ 1 Planwerk/ Plangrundlage/ Verfasser	1
§ 2 Festlegungen/ Abgrenzung der Nutzungsarten.....	2
§ 3 Festlegung der Baulandkategorien	2
§ 4 Räumlich überlagernde und zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete.....	8
§ 5 Uferstreifen im Sinne des SAPRO Hochwasser	9
§ 6 Sondernutzungen im Freiland.....	9
§ 7 Bebauungsplanzonierung	11
§ 8 Ersichtlichmachungen.....	12
§ 9 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	15
§ 10 Tierhaltungsbetriebe	18
§ 11 Inkrafttreten / Ausserkrafttreten.....	19
Verfahrensblatt.....	20

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

VERORDNUNG DER GEMEINDE SÖCHAU

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 5.00

Präambel und Rechtsgrundlage

„VERORDNUNG ÜBER DEN VOM GEMEINDERAT DER GEMEINDE SÖCHAU GEM. DEN BESTIMMUNGEN DES § 38 IVM § 42 STROG 2010, LGBL. NR. 49/2010 IDF LGBL. NR. 6/2020, AM 12.10.2021 ZUR ÖFFENTLICHEN AUFLAGE BESCHLOSSENEN ENTWURF DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 5.00.

DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 5.00 FINDET IN DER ZEIT VON BIS STATT.“

Erläuternde Textpassagen werden in kursivem Schriftbild dargestellt.

§ 1

PLANWERK/ PLANGRUNDLAGE/ VERFASSER

- (1) Der Flächenwidmungsplan besteht aus dem Wortlaut, Planwerk und Erläuterungsbericht.
- (2) Die zeichnerische Darstellung (in der Beilage/Planwerk) des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 der Gemeinde Söchau im Maßstab M 1:5.000, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz, GZ: 060FR20 (Stand: 04.10.2021) basierend auf der digitalen Katastermappe (DKM, Stand: 24.10.2019), bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumlich-funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland gemäß § 26 (1) StROG 2010, LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 6/2020 (in der Folge „StROG 2010“), dar. Die zeichnerische Darstellung erfolgt gem. gelt. Stmk. Planzeichenverordnung 2016, LGBI. Nr. 80/2016.
- (3) Die Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 gem. § 25 (2) Z.2 und § 40 (1) StROG 2010 idF (im Maßstab M 1:5.000) ist integrierender Bestandteil des Wortlautes und basiert ebenso auf der digitalen Katastermappe mit Stand vom 24.10.2019.

§ 2

FESTLEGUNGEN/ ABGRENZUNG DER NUTZUNGSARTEN

- (1) Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten.
- (2) Sofern sich die Abgrenzungen des Baulandes mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundgrenzen und Baulandgrenzen aufgrund gegebener bundes- und landesgesetzlicher Nutzungsbeschränkungen (Hochwasserabflussbereiche, Wald, Gefahrenzonen, Hinweisbereiche, etc.) bzw. aus den siedlungspolitischen Zielsetzungen (z.B. Festlegung einer Bautiefe) nicht decken, sind die erforderlichen Kotierungen im Planwerk näher dargestellt.

§ 3

FESTLEGUNG DER BAULANDKATEGORIEN

gemäß § 29 (2) bis (4) StROG 2010

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

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

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

Die Bezeichnung der festgelegten Aufschließungsgebiete erfolgt entsprechend dem beiliegenden Planwerk des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 im Maßstab M 1:5.000 und werden diese unter § 3 (2) Z.5 des Wortlautes näher beschrieben und die öffentlichen Interessen bzw. Aufschließungserfordernisse festgelegt. Vor Erklärung zu vollwertigem Bauland durch den Gemeinderat ist der Nachweis der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse beizubringen.

Z.1 **ABLEITUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER/ NACHWEIS DER STANDSICHERHEIT**

Für die geordnete Ableitung der Oberflächenwässer sowie den Nachweis der Standsicherheit künftiger Bauplätze innerhalb der Aufschließungsgebiete ist der plan-/gutachtensbelegte Nachweis (z.B. im Sinne einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung hinsichtlich der Verbringung der Oberflächenwässer) für das jeweils betroffene Gebiet zu erbringen und durch die Gemeinde zu würdigen¹. Oberflächenwässer dürfen dabei grundsätzlich nicht in die Entwässerungsanlagen der Landes- und Gemeindestraßen eingeleitet werden².

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

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

Z.2 LÄRMIMMISSIONEN

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

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

Z.3 ÄUSSERE ANBINDUNG, INNERE ERSCHLIESSUNG UND PARZELLIERUNG

Eine ausreichend dimensionierte äußere Anbindung liegt dann vor, wenn entsprechend den technischen Normen und Richtlinien (RVS; Stmk. Baugesetz 1995 idgF, Vorgaben der Feuerwehr, LStVG 1964, ...) eine für den jeweiligen Verwendungszweck gestaltete und leistungsfähige Zufahrt errichtet wurde und rechtlich gesichert ist. Die innere Erschließung erfordert den Nachweis der bauplatzbezogenen verkehrstechnischen Erschließung und der Errichtung der erforderlichen infrastrukturellen Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz, das Wasserleitungsnetz, an das Stromnetz, etc. Allenfalls bestehende Bauverbotsbereiche nach dem LStVG 1964 sind mit der Landesstraßenverwaltung abzuklären und im Anlassfalls Ausnahmegenehmigungen einzuholen.

Z.4 LAGE INNERHALB VON HOCHWASSERABFLUSSGEBIETEN

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

³ Verfasserin: BMLFUW 2007/ IG Umwelt und Technik

Bei Bauführungen innerhalb des HQ₃₀-Hochwasserabflussgebietes ist die zuständige Dienststelle (Baubezirksleitung) verbindlich beizuziehen, da sämtliche Baumaßnahmen wasserrechtlich bewilligungspflichtig sind. Darüber hinaus ist in Bereichen zwischen HQ₃₀ und HQ₁₀₀ im Zuge von künftigen Bauführungen das wasserwirtschaftliche Planungsorgan zur Beratung der Baubehörde 1. Instanz beizuziehen.

Im Zuge der wasserrechtlichen Bewilligung bzw. im Rahmen der Hochwasserfreistellung sind die Vorgaben des Sachprogrammes für die hochwassersichere Entwicklung der Siedlungsräume (wasserwirtschaftliche Voraussetzungen gem. SAPRO Hochwasser) bzw. der Leitlinie Naturgefahren nachzuweisen⁴.

Z.5 FESTGELEGTE AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE/ PLANUNGSINSTRUMENT/ ÖFFENTLICHE INTERESSEN UND AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

HINWEISE⁴:

- *Die lfdn. Nrn. zu den Aufschließungsgebieten sind im Planwerk zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 angeführt (vgl. hierzu Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016).*
- *Zu erstellende und geltende Bebauungspläne (Planungsinstrument) vgl. Bebauungsplan-Zonierungsplan iVm § 7 des Wortlautes) im Maßstab M 1:5.000 bilden einen integrierenden Bestandteil des Wortlautes.*
- *Laufende Nr. des jeweiligen Bebauungsplanes bei Spalte Planungsinstrument laut Bebauungsplan-Zonierungsplan (z.B. B1, B2, ...)*

⁴ Die angegebenen Flächenausmaße werden digital ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit ermittelt.

lfde. Nr. ASG	Suchgrundstück	Gesamtfläche (m ²) gem. GIS-Auswertung	Baugebiet	Aufschließungserfordernisse							öffentliche/ siedlungspolitische Interessen			Planungsinstrument (BBPL)	Nachweise liegen im Zuständigkeitsbereich des Werbers (x)
				ÄÄ	HF	IE	LÄ	OW	PA	Sonstiges z.B. Tragfähigkeit des Untergrundes	NK	RE	ZO		
1	1189/2	12755	WR	x		x								x	X (BBPL Gemeinde)
2	1214/8	2406	WA	x			x					X (L 442)		x	X (BBPL Gemeinde)
3a	1224/2	7462	WR	x		x		x				X (Meliorationsgebiet)		x	X (BBPL Gemeinde)
3b	1225/1	6563	WA	x		x		x				X (Meliorationsgebiet)		x	X (BBPL Gemeinde)
4a	25/2	11158	WR	x		x		x	x					X (RK)	X (BBPL Gemeinde)
4b	19/1	7010	WR	x		x		x	x					x	X (BBPL Gemeinde)
5	1047	3066	WA	x		x		x	x	BB					x
6	1546/4	8386	WA	x		x	x	x	x			X (L 442)		x	X (BBPL Gemeinde)
7	1304	10223	WA	x		x	x	x	x			X (L 442)		x	X (BBPL Gemeinde)
8	1460	1243	WA	x		x		x	x			X (Waldabstand)			x
9	1047	5384	DO	x		x		x	x	BB	X (Geruchsschwellenabstand)				x
10	1548	9468	WA	x		x		x	x			X (Meliorationsgebiet)		x	X (BBPL Gemeinde)
11	1559	6867	WA	x		x	x	x	x		x	X (Meliorationsgebiet)		x	X (BBPL Gemeinde)
12	15/3	1053	WA	x	x										x

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

öffentliche/ siedlungspolitische Interessen
 NK Nutzungskonflikte (aufgrund vorhandener Immissionen z.B. Nutztierhaltung oder Industrie/Gewerbe)
 RE Rechtliche Einschränkungen (gelt. Materienrechte (FG-, WRG, StNSchG 2017, LStVG 1964 u.a.)
 ZO Zonierung (räumlich/ zeitlich, Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen)
 BB besondere zusätzliche Bestimmungen gem. § 26 (2) StROG (sh. nachfolgende unter Z.6)

Planungsinstrument
 BBPL Erstellung Bebauungsplan

Z.6 Für die Aufschließungsgebiete lfde. Nr. 5 und 9 werden nachfolgende zusätzliche Bestimmungen gem. § 26 (2) StROG festgelegt:

Zukünftige Gebäude dürfen max. 2 Vollgeschoße (Gesamthöhe der Gebäude max. 11,0 m) aufweisen, es sind bei den Hauptgebäuden verpflichtend Satteldächer zu errichten. Es wird ein Versiegelungsgrad von max. 60 % festgelegt – somit sind 40 % der Gesamtfläche als Grünfläche auszugestalten, d.h. als Wiese oder mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Geländeänderungen sind ausschließlich als begrünte Böschungen auszugestalten.

(3) SANIERUNGSGEBIETE (§ 29 (4) StROG 2010)

Z.1 SANIERUNGSGEBIET „AUSSERALPINE STEIERMARK“

Gemäß der Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 17. Jänner 2012 („Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011“, LGBl. Nr. 2/2012 idF LGBl. Nr. 11/2018 mit Rechtskraft: 05.08.2016 bzw. 01.02.2018), mit der Maßnahmen zur Verringerung der Emissionen von Luftschadstoffen nach dem Immissionsschutzgesetz-Luft, BGBl. I Nr. 115/1997 idF BGBl. I Nr. 77/2010, anzuordnen sind, liegt das gesamte Gemeindegebiet von Söchau innerhalb des Sanierungsgebietes „Außeralpine Steiermark“ und sind die diesbezüglichen Festlegungen zu berücksichtigen⁵.

Z.2 SANIERUNGSGEBIET NATURGEFAHREN (NG)

Kompetenzbereich der Baubezirksleitung (Betreuungskompetenz Bundeswasserbauverwaltung):

Die Festlegung als Sanierungsgebiet „Naturgefahren - NG“ gemäß § 29 (4) StROG 2010 gilt für sämtliche überwiegend bebauten Baulandflächen, die in Hochwasserabflussgebieten (HQ₃₀/ HQ₁₀₀) gemäß § 38 WRG 1959 idgF entlang öffentlicher Gewässer gemäß § 2 WRG 1959 idgF liegen.

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

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

⁵ Sanierungsgebiet im Sinne des § 2 Abs. 8 IG-L für den Luftschadstoff PM₁₀ (Feinstaub). Die Einschränkungen umfassen Fahrbeschränkungen für Schwerfahrzeuge, Mindeststandards für Taxis, Regelungen zur Aufbringung von Streumitteln im Rahmen des Winterdienstes, Verwendungsbeschränkung von „Heizöl leicht“ in ortsfesten Anlagen, Maßnahmen für die Landwirtschaft, Gülleanlagen uvm. In den Sanierungsgebieten gemäß § 2 gilt ab 1. Jänner 2018 ganzjährig ein Fahrverbot für alle Lastkraftwagen, Sattelkraftfahrzeuge und Sattelzugfahrzeuge, die in die Fahrzeuggruppen gemäß § 3 Abs. 1 Z 2.2 KFG 1967, BGBl. Nr. 267/1967, zuletzt in der Fassung BGBl. I Nr. 40/2017, fallen, sowie selbstfahrende Arbeitsmaschinen gem. § 2 Abs. 1 Z 21 und Spezialkraftwagen gem. § 2 Abs. 1 Z 22a KFG, und deren jeweiligen Abgaswerte gemäß § 1d KDV, BGBl. Nr. 399/1967, zuletzt in der Fassung BGBl. II Nr. 298/2017, schlechter Euro 3 sind.

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

(sh. Differenzplan im Erläuterungsbericht)

Als Lärmsanierungsgebiet (IM) werden jene als Bauland ausgewiesenen, überwiegend bebauten Flächen festgelegt, für welche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. unzumutbare Belästigungen durch Umgebungslärm zu erwarten sind⁶.

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

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

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

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

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

⁶ Eine Belästigung ist dann unzumutbar, wenn sie zu erheblichen Störungen des Wohlbefindens, zu psychosomatischen Beschwerden bzw. zu funktionellen oder organischen Veränderungen führen kann.

lit. a) Straßenverkehrslärm entlang von emittierenden Verkehrsträgern

(Basis freie Schallausbreitungsberechnung (L 442 und L 454))

Aufgrund von fehlenden flächendeckenden Detailuntersuchungen (Ist-Maß) bezüglich Schallausbreitung und Immissionsbelastung werden die unmittelbar entlang der regional bedeutsamen Verkehrsträger gelegenen Wohnbaulandbereiche, die durch keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen geschützt sind, als Sanierungsgebiete IM (Lärm) im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 festgelegt.

lit. b) Schienenverkehrslärm im Einflussbereich von Bahnanlagen

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

lit. c) Sonstige Lärmquellen

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

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

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

- (1) Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden alle Straßenverbindungen (Brücken) über öffentliche Gewässer als **überlagernde Nutzung** gemäß Rechtskonsens festgelegt.
- (2) Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden aufgrund der vorhandenen/ künftigen Nutzungen für die folgenden Planungsgebiete **zeitlich aufeinander folgende Nutzungen** für ein und dieselbe Fläche festgelegt:

Such-Grdst. Nr.	Geltende Nutzung	Nachfolgenutzung nach Nachweis der Eintrittsbedingung	Eintrittsbedingung
KG 62243 Söchau:			
9	Freiland (LF)	Sondernutzung im Freiland für Photovoltaikanlage [pva]	Nachweis Netzanschluss (Einspeisepunkt, Zusage EVU), Abschluss Nachnutzungsvertrag mit der Gemeinde

§ 5 UFERSTREIFEN IM SINNE DES SAPRO HOCHWASSER

(1) **Freihaltung entlang natürlich fließender Gewässer**

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit sowie Freihaltung der Uferzonen im Sinne des § 30 (3) WRG 1959 idGF⁷ und gemäß den geltenden Bestimmungen des Sachprogrammes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005, sowie den Bestimmungen des REPRO Oststeiermark (Grünzonen) sind 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, von Baulandfestlegungen bzw. von solchen Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, freizuhalten. Abweichend können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen. Geltende Rechtsbestände vor Rechtskraft der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung über das Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (SAPRO Hochwasser), LGBl. Nr. 117/2005 (Rechtskraft mit 01.01.2006), bleiben von den in § 4 (1) leg. cit. genannten Maßnahmen unberührt.

(2) **Niederschlags- und Hangwasserentsorgung**

Zur Verringerung jeglicher Hochwassersituation sowie zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes ist es erforderlich, möglichst viel unbehandeltes Meteorwasser und Hangwasser an Ort und Stelle zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions- und Filterbecken etc.) in einen Vorfluter einzuleiten. Belastete Meteorwässer müssen, sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist, vor Versickerung dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden. Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, B 2506-2, B 2506-2, die ÖWAV-Regelblätter 35 und 45 bzw. das DWA-Regelblattes A 138, jeweils in der geltenden Fassung sowie den Leitfaden für Oberflächenentwässerung, Herausgeber: Land Steiermark, Ausgabe 2.1 aus August 2017 verwiesen (wasserbautechnische Gesamtbetrachtung im Anlassfall).

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

- (1) Aufgrund der bestehenden Verwendungszwecke sowie der festgelegten Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00 werden folgende Sondernutzungen im Freiland festgelegt:

⁷ Gemäß § 30 (3) WRG 1959 idGF wird unter Schutz der Gewässer in diesem Bundesgesetz die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit des Gewässers und der für die ökologische Funktionsfähigkeit des Gewässers maßgeblichen Uferbereiche sowie der Schutz des Grundwassers verstanden.

Z.1 KG 62243 Söschau:

Such-Grdst. Nr.	Sondernutzung im Freiland:
1713	für Abwasserbeseitigungs- und Reinigungsanlage (ara)
244/1	für Erholungszwecke (erh) - Generationenspielfeld
1258/1	für Erholungszwecke – Kräutergarten (krg)
3	für Friedhof (frh) inkl. baulicher Anlagen
1258/2	für öffentliche Parkanlage (öpa)
168	für Sportzwecke – Ballsport (bsp), Fußball samt Tribüne und Flutlicht
1465	für Sportzwecke – Badeanlage (bad) samt Tennisplatz und Beachvolleyball inkl. bestehende Gebäude
9	Energieversorgungsanlage, PV-Freiflächenanlage [pva]

Z.2 KG 62247 Tautendorf:

Such-Grdst. Nr.	Sondernutzung im Freiland:
886	für Sportzwecke – Reitsport (rsp)

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

(3) Zu der unter Abs. 1 Z.1 festgelegten PV-Freiflächenanlage [pva] werden nachfolgende Bestimmungen gem. § 26 (2) StROG 2010 erlassen:

Z.1 Die max. zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird mit 2,5 m festgelegt.

Z.2 Die Einfriedung ist ausschließlich licht- und luftdurchlässig mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig.

Z.3 Die Errichtung ausschließlich eines für den Betrieb der Anlage erforderlichen Gebäudes im Sinne eines Nebengebäudes gem. Stmk. BauG 1995 ist für die PV-Anlage zulässig.

Z.4 Um den gesamten Bereich der PV-Anlage ist verbindlich außerhalb der Einfriedung der PV-Anlage eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft, während der gesamten Betriebsdauer, im gepflegten Bestand zu erhalten. Die dafür zulässigen heimischen und wildwachsenden Gehölze sind dem Anhang zu entnehmen.

Z.5 Ein Abstocken der Hecke ist erst ab dem erstmaligen Erreichen einer durchschnittlichen Höhe von 5 m erlaubt und darf jährlich auf max. einem Drittel der Gesamtlänge erfolgen.

Z.6 Die Pflanzung der Gehölze hat in zwei Reihen zu erfolgen, wobei in einer Reihe ein Abstand von ca. 1,5 m eingehalten werden muss und die Reihen zueinander auf Lücke stehen müssen (Dreiecksverband).

Z.7 Innerhalb der Sondernutzung ist zur Einfriedung ein Mindestabstand von 10,0 m von jeder Bebauung freizuhalten und langfristig begrünt zu erhalten.

§ 7
BEBAUUNGSPLANZONIERUNG
gemäß § 26 (4) iVm § 40 (1) StROG 2010

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

(1) **BEBAUUNGSPLANERSTELLUNG**

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

Hinweis:

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

(2) **RECHTSWIRKSAME BEBAUUNGSPLÄNE⁸**

Z.1 KG 62243 Söchau:

Bezeichnung	rechtswirksamer Bebauungsplan	Verfasser, GZ
B1r	Bebauungsplan „Jost“	Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein
B2r	Teilbebauungsplan „Bahnhofsiedlung“	Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein
B3r	Teilbebauungsplan „Maier-Gründe“	Arch. Dipl.-Ing. Klaus Richter, GZ: 192-2011
B4.1r	1. Teil-Bebauungsplan „Schulweg/Glänzerweg/Sindlerhauptweg“	Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 141BN20 vom 02.02.2021

⁸ Im Bebauungsplanzonierungsplan erfolgt die plangrafische Darstellung jener Aufschließungsgebiete, für welche in § 3 (2) des Wortlautes das Planungsinstrument des Bebauungsplanes festgelegt ist. Die rechtswirksamen (wiederverlautbarten) Bebauungspläne und -richtlinien sind ebenfalls in diesem Planwerk lagerichtig und durchnummeriert dargestellt.

§ 8
ERSICHTLICHMACHUNGEN
gemäß § 26 (7) StROG 2010

Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden nachfolgende Ersichtlichmachungen dargestellt:
Die grafische Darstellung der Ersichtlichmachungen im Planwerk erfolgt gem. anzuwendender Planzeichenverordnung 2016, LGBl. 80/2016.⁹

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

ERSICHTLICHMACHUNGEN	QUELLE
Eisenbahn: ÖBB Lokalbahn Fehring-Fürstenfeld	Digitale Katastermappe (DKM), Stand: 24.10.2019
Landesstraßen: L 442-Söchauerstraße L 454-Großwilfersdorferstraße	Digitale Katastermappe (DKM), Stand: 24.10.2019
Verwaltungsgrenzen	Digitale Katastermappe (DKM), Stand: 24.10.2019
Hochspannungsfreileitungen (20 kV und 110 kV) mit Gefährdungsbereich	Lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Datendownload der Energienetze Steiermark GmbH vom 27.03.2020 (Anfrage : 363809)
Hochspannungsfreileitungen (20 kV) mit Gefährdungsbereich	Lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per E-Mail der Feistritzthaler E-Werk eGen (Mail vom 30.03.2020, Siemens AG)
Hochspannungserdkabel (20 kV)	Lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per E-Mail der Feistritzthaler E-Werk eGen (Mail vom 30.03.2020, Siemens AG)
Transformatoren	Lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per Datendownload der Energienetze Steiermark GmbH vom 27.03.2020 (Anfrage : 363809) bzw. Lt. Bekanntgabe und Bereitstellung der Daten per E-Mail der Feistritzthaler E-Werk eGen (Mail vom 30.03.2020, Siemens AG)
Sendeanlagen	Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie – Senderkataster.at
Waldflächen	Digitale Katastermappe (DKM), Stand: 24.10.2019
Fließende und stehende Gewässer, Gerinne	Digitale Katastermappe (DKM), Stand: 24.10.2019 und Übernahme gem. GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Wasserwirtschaftliche Beschränkungen	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Hochwassergefährdungsbereich HW30 / HW100	ABU I 2006 Rittschein GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Militärische Tiefflugstrecke	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Flugzeugerprobungsbereich „Unterfladnitz-Fürstenfeld-Punitz“	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Biotope	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Pufferzone zu Biotopen	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Naturdenkmäler Winterlinde NDM 545 Winterlinde NDM 546	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10

⁹ Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. Juli 2016, mit der die Form, der Maßstab und die Verwendung von Planzeichen für die zeichnerische Darstellung von Plänen der örtlichen Raumplanung geregelt werden (Planzeichenverordnung 2016).

ERSICHTLICHMACHUNGEN	QUELLE
Denkmalgeschützte Objekte	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Archäologische Bodenfundstätte	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Archäologisches Bodendenkmal	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Gefährdete Flächen - Erdbeben	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10
Meliorationsgebiete (ME) und Meliorationsgebiete mit ausgebauter Rutschhangsanierung (ME-ER)	GIS Datenlieferung vom Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.01.2020, GZ: ABT17-2346/2020-10

(2) **ERSICHTLICHMACHUNGEN** (§ 26 (7) Z.8 StROG 2010)

ERSICHTLICHMACHUNGEN	QUELLE
Altenheim (ALH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Altstoffsammelzentrum (ASZ)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Feuerwehrrüsthaus (FW)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Gemeindeamt (GA)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Kindergarten (KIG)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Musikerheim (MH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Pfarrzentrum/ -heim (PFZ)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Seelsorgeeinrichtung (SSE)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Turnhalle (TUH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)
Volksschule (VSCH)	Gemeindeangaben, eigene Erhebung (Bestandsaufnahme)

(3) **SICHERHEITSBEREICHE, SCHUTZABSTÄNDE ENTLANG VON HOCHSPANNUNGS-FREILEITUNGEN** (Starkstromleitungen)

Bei Bauführungen im Nahbereich von Starkstromfreileitungen ist zur Festlegung der Schutzabstände zu Bauwerken die ÖVE/ÖNORM E 8111 (1 bis 45 kV) bzw. die ÖVE/ÖNORM EN 50341 (> 45 kV) heranzuziehen sowie im Bedarfsfalle die Vertretung des Energieversorgungsunternehmens (EVU) verbindlich beizuziehen. Eine gesonderte Festlegung eines Aufschließungserfordernisses für Aufschließungsgebiete erfolgt nicht, da es sich dabei um eine immerwährende Auflage handelt.

(4) **SCHUTZABSTÄNDE ZU LANDES- UND GEMEINDESTRASSEN SOWIE EISENBAHNEN**

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

An Durchzugsstrecken ist die Baufluchtlinie, insofern eine solche schon festgesetzt ist, einzuhalten. Die Errichtung von und der Zubau an baulichen Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen innerhalb einer Entfernung von 15 m von der Landesstraße nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung erfolgen. Die Errichtung und Änderung von Einfriedungen, ausgenommen Zäune, die die Ablagerung von Schnee nicht behindern, ist innerhalb

einer Entfernung von 5 m von der Straße nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung zulässig, auch wenn keine baubehördliche Bewilligung notwendig ist. Die Entfernung zur Straße ist zu messen:

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

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

Z.3 Hinsichtlich der Abstände zu Eisenbahnen (Bahnstrecke) wird zum Bauverbotsbereich und Feuerbereich der Bahnstrecken auf die Bestimmungen des § 42 (Bauverbotsbereich 12 m) und § 43a (Feuerbereich 50 m) Eisenbahngesetz 1957 idGF verwiesen¹⁰. Diese sind jedenfalls im Rahmen nachfolgender Individualverfahren zu berücksichtigen.

(5) ERSICHTLICHMACHUNG VON WALDFLÄCHEN

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

(6) ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Es liegen gem. Landesdatenlieferung keine ersichtlich gemachten Altablagerungen (ALTL) und Verdachtsflächen von Altablagerungen (ALV), die gem. § 11 (2) Z.2 Altlastensanierungsgesetz¹¹ im Verdachtsflächenkataster des Landes Steiermark geführt werden, innerhalb des Gemeindegebietes von Söchau.

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

¹⁰ Bundesgesetz über Eisenbahnen, Schienenfahrzeuge auf Eisenbahnen und den Verkehr auf Eisenbahnen (Eisenbahngesetz 1957 - EisbG), BGBl. Nr. 60/1957 idF BGBl. I Nr. 137/2015.

¹¹ Bundesgesetz vom 7. Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung (Altlastensanierungsgesetz), BGBl. Nr. 299/1989 idF BGBl. I Nr. 104/2019.

(7) NATURSCHUTZRECHTLICHE TATBESTÄNDE

Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist im jeweiligen Anlassfall zu prüfen, ob eine Bewilligung gem. den Bestimmungen des Stmk. Naturschutzgesetzes 2017 idGF bei Lage innerhalb der im Flächenwidmungsplan dargestellten naturschutzfachlichen wie -rechtlichen Ersichtlichmachungen erforderlich ist.

(8) BODENFUNDSTÄTTEN

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

§ 9**MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK
gemäß §§ 34 bis 37 StROG 2010**

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

(1) PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN gem. § 35 StROG 2010

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

Folgende Maßnahmen werden für alle Baulandneufestigungen unbebauter Grundstücke kleiner 3.000 m² Fläche festgelegt:

Grdst. Nr.	KG-Name	Baulandneufest- legungsfläche in m²
1076	Aschbach	642
1083	Aschbach	375
1086	Aschbach	544
1085	Aschbach	474
1084	Aschbach	438
579/1	Aschbach	1548
230/6	Kohlgraben	1748
100/4	Kohlgraben	187
101	Kohlgraben	2105

668/2	Ruppersdorf	110
664/1	Ruppersdorf	496
876	Ruppersdorf	851
869/1	Ruppersdorf	1018
865/1	Ruppersdorf	876
46	Söchau	2994
43/1	Söchau	2139
42/1	Söchau	674
1227/4	Söchau	1125
1460	Söchau	1243
959	Tautendorf	1355

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

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

Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der Gemeinde Söchau wurden gem. § 26b StROG 1974 nachfolgende Bebauungsfristen festgelegt, für welche eine Investitionsabgabe idHv € 1,00/m²/a bei fruchtlosem Fristablauf (nicht definiert) gilt:

Such-Grdst. Nr.	Flächenwidmung im FWP Nr. 4.00	Beginn der Bebauungsfrist
KG 62243 Söchau		
25/2	WR (4e) mit dem Erfordernis der Erstellung einer Bebauungsrichtlinie	Rechtskraft Bebauungsrichtlinie (nicht erfolgt) – die Frist hat nicht begonnen und wird daher neu gem. StROG 2010 festgelegt (sh. unten)
20	WR (4e) mit dem Erfordernis der Erstellung einer Bebauungsrichtlinie	Rechtskraft Bebauungsrichtlinie (Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich erstellt (Rechtskraft: 03.03.2021)).

Nachfolgende Bebauungsfristen werden neu festgelegt:

Such-Grdst. Nr.	Flächenwidmung im FWP Nr. 5.00 gem. Planwerk	Beginn der Bebauungsfrist	Sanktion bei fruchtlosem Fristablauf
KG 62243 Söchau			
1304	WA (7)	Rechtskraft zu erstellender Bebauungsplan	Investitionsabgabe
1210/1, 1210/2	WR	Rechtskraft FWP Nr. 5.00	Investitionsabgabe
1207/2	WR (1) und WA (2)	Rechtskraft zu erstellender Bebauungsplan	Investitionsabgabe
1189/1, 1189/2	WR (1)	Rechtskraft zu erstellender Bebauungsplan	Investitionsabgabe
17	WR	Rechtskraft FWP Nr. 5.00	Investitionsabgabe
1/6, 1/7, .66	WA	Rechtskraft FWP Nr. 5.00	Investitionsabgabe

1213/4, 1213,6	WR	Rechtskraft FWP Nr. 5.00	Investitionsabgabe
1546/1, 1546/4	WA (6)	Rechtskraft zu erstellender Bebauungsplan	Investitionsabgabe
1224/2, 1225/1	WR (3a) und WA (3b)	Rechtskraft zu erstellender Bebauungsplan	Investitionsabgabe
25/2	WR (4a)	Rechtskraft zu erstellender Bebauungsplan	Investitionsabgabe
20	WR (4b)	03.03.2021 (Bebauungsplan Rechtskraft)	Investitionsabgabe
1559, 1560 (Teilfl.)	WA (11)	Rechtskraft zu erstellender Bebauungsplan	Investitionsabgabe
1548, 1549 (Teilfl.)	WA (10)	Rechtskraft zu erstellender Bebauungsplan	Investitionsabgabe
KG 62242 Ruppersdorf			
877	WA	Rechtskraft FWP Nr. 5.00	entschädigungslose Freiland- rückführung
663/1 (Teilfl.), 667/1	DO	Rechtskraft FWP Nr. 5.00	entschädigungslose Freiland- rückführung
KG 62202 Aschbach			
1046 (Teilfl.), 1047 (Teilfl.)	DO (9) und WA (5)	Rechtskraft FWP Nr. 5.00	entschädigungslose Freiland- rückführung
KG 62247 Tautendorf			
928, 929, .61	DO	Rechtskraft FWP Nr. 5.00	Investitionsabgabe
910	DO	Rechtskraft FWP Nr. 5.00	Investitionsabgabe

- Z.1 Der Beginn des Fristenlaufes wird für neue Baulandgebiete mit Rechtskraft des 5. Flächenwidmungsplanes festgelegt, welche Baulandgebiete gemäß § 29 (2) StROG 2010 bzw. Aufschließungsgebiete nach § 29 (3) leg. cit. darstellen und ausschließlich die Grundstückseigentümer/-innen bzw. Konsenswerber/-innen für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich sind. Bei allen übrigen Aufschließungsgebieten nach § 29 (3) leg. cit. erfolgt der Fristbeginn nach Rechtskraft des noch zu erlassenden Bebauungsplanes bzw. Entfall von rechtlichen Einschränkungen gem. § 3 (2) Z.1 (RE) des Wortlautes aufgrund geltender Materienrechte.
- Z.2 Die neu festgelegte Bebauungsfrist erstreckt sich gem. § 36 (1) StROG 2010 über eine Planungsperiode (10 Jahre).
- Z.3 Für Grundstücke, die überwiegend von Bauland umgeben sind (3-4 Baulandeinschluss), wird als Sanktion für alle oben aufgelisteten Flächen bei fruchtlosem Fristablauf die Investitionsabgabe von € 1,00/m²/Jahr gemäß § 36 (2) lit. c) iVm (3) und (4) StROG 2010 festgelegt. Für Flächen in Siedlungsrandlage (1- bis max. 2-seitiger Baulandanschluss) wird die entschädigungslose Rückführung ins Freiland als Sanktion bei fruchtlosem Fristablauf festgelegt. 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 aus-

gewiesen 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 StROG sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.

Grundstücke, die 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.

(3) VORBEHALTSFLÄCHEN gem § 37 StROG 2010

Im Gemeindegebiet von Söchau werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 keine Vorbehaltsflächen gemäß den Bestimmungen des § 37 (1) StROG 2010 festgelegt.

§ 10

TIERHALTUNGSBETRIEBE

gemäß § 27 (3) StROG 2010

- (1) Für Tierhaltungsbetriebe wird auf die geltenden Bestimmungen des StROG 2010 (§ 27 leg. cit.) und Stmk. BauG 1995 idgF (§ 95 leg. cit.) verwiesen. Die errechneten Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 (Betriebe kleiner G=20) als Symbol ausgewiesen bzw. im Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 im Maßstab M 1:5.000; GZ: 060FR20 plangrafisch ersichtlich gemacht (Darstellung sämtlicher Tierhaltungsbetriebe G kleiner 20).
- (2) Innerhalb von Belästigungsbereichen liegen die Baulandvoraussetzungen für vollwertiges Bauland der Kategorien Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Kerngebiete (KG), Erholungs- (EH) und Ferienwohngebiet (FW) gem. § 29 Abs. 2 Z.2 StROG 2010 nicht vor und werden diese Bereiche als Sanierungsgebiet Immissionen (Luft) festgelegt. Es ist hier mit Geruchsbelästigungen zu rechnen.
- (3) Die Berechnung der dargestellten Abstände (Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich) erfolgte unter der Annahme von „Worst Case Szenarien“ (meteorologischer Faktor f_M und Raumordnungsfaktor f_R jeweils 1,0) gem. der vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung

von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen¹², sodass die dargestellten Abstände die zu erwartenden Geruchsimmissionen nicht exakt wiedergeben, da keine Geruchsmodellierung vorgenommen wurde.

- (4) Das tatsächliche Ausmaß der Belästigungsbereiche ist daher ggf. im Anlassfall (Einzelfallbetrachtung z.B. im Bauverfahren) gutachterlich zu beurteilen (Einzelfallbeurteilung)¹³ und sind in Bauverfahren baurechtliche Konsequenzen aus einer Detailbetrachtung der Geruchsimmissionen allenfalls unter Beiziehung eines Humanmediziners abzuleiten.

§ 11

INKRAFTTRETEN / AUSSERKRAFTTRETEN

- (1) Diese Verordnung (Text und Plan) des fünften Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Söchau, GZ: 060FR20, tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem Ablauf der Kundmachungfrist (§ 38 (13) StROG 2010) folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 tritt der rechtskräftige Flächenwidmungsplan in den letztgültigen Fassungen der Gemeinde Söchau außer Kraft.

Söchau, am

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
Josef Kapper

¹² Seit Jänner 2017 liegt die endgültige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen vor. Nach Rücksprache mit der ABT13 ist bis zur Anpassung des gelt. StROG 2010 die VRL weiterhin anzuwenden. Zusammenfassend ist daher die VRL weiterhin im Rahmen des StROG anzuwenden, es muss aber klar sein und sollte im Rahmen einer nachhaltigen Raumplanung auch so dargestellt werden, dass es sich um grobe Richtangaben zur Planung handelt, aus denen aber keine Schlüsse über das tatsächliche Auftreten von Geruchswahrnehmungen oder -belästigungen gezogen werden dürfen. Realistische bzw. belastbare immissionsseitige Aussagen sind mit der VRL nicht möglich (Aussage ABT15).

¹³ sh hierzu Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00.

VERFAHRENSBLATT
GEMEINDE SÖCHAU

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR 5.00

KUNDMACHUNG (§ 38 (2) und (3) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020) und ÖFFENTL. AUFLAGE (§ 38 (4) StROG 2010 idgF)	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR ÖFFENTLICHEN AUFLAGE (§ 38 (1) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020) am 12.10.2021
Kundmachung vom	Zahl:
Anschlag am	Datum:
Abnahme am	Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister
Öffentliche Auflage in der Zeit von bis (mind. 8 Wochen)	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§ 38 (6) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020) am
	Zahl:
	Datum:
	Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister
GENEHMIGUNG DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (§ 38 (12) StROG 2010)	KUNDMACHUNG GENEHMIGUNGSBESCHIED (§ 38 (13) StROG 2010)
Bescheid vom	Kundmachung vom
	Anschlag am
	Abnahme am
	Rechtskraft mit
GZ:	Rundsiegel Der Bürgermeister

PLANVERFASSER:

PUMPERNIG & PARTNER ZT GMBH

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG, RAUMORDNUNG UND GEOGRAPHIE
vd DI Maximilian Pumpernig
A-8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20/1/9, TEL: 0316/833170



060FR20

Graz,

04.10.2021

Geschäftszahl

Ort

Stand d. Ausfertigung

Rundsiegel, Unterschrift

ERLÄUTERUNGSBERICHT
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 5.00

der Gemeinde
Söchau



– AUFLAGEENTWURF –

Stand: 04.10.2021

Verfasser:



zt:

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

GZ:

O60FR20



Inhaltsverzeichnis

1	Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan-Wortlaut.....	1
1.1	Ad § 1 Rechtsplan/ Plangrundlage/ Verfasser	1
1.2	Ad § 3 (1): Vollwertiges Bauland	1
1.3	Ad § 3 (2): Aufschließungsgebiete	2
	1.3.1 Zufahrt	2
	1.3.2 Innere Erschließung.....	3
	1.3.3 Parzellierung	3
	1.3.4 Lärm	3
	1.3.5 Lärmfreistellung.....	4
	1.3.6 Oberflächen- und Hangwässer.....	5
	1.3.7 Nachweis der Hochwasserfreistellung.....	6
	1.3.8 Besondere Bestimmungen.....	6
1.4	Ad § 3 (3): Sanierungsgebiete.....	6
	1.4.1 Altlasten/ Erdrutschgebiete	6
	1.4.2 Hochwasserabflussgebiete	7
	1.4.3 Abwasserplan der Gemeinde.....	8
	1.4.4 Lärmsanierungsgebiete.....	8
1.5	Ad § 4: Räumlich überlagerte und zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete	9
1.6	Ad § 6: Sondernutzungen im Freiland	10
1.7	Ad § 7: Bebauungsplanzonierung.....	11
1.8	Ad § 8: Ersichtlichmachungen.....	11
	1.8.1 Nahelage zu Landes-/Gemeindestraßen	11
	1.8.2 Bauverbots- und Feuerbereiche von Eisenbahnen	12
	1.8.3 Alpenkonvention/ Naturräumliche Schutzgebiete	12
	1.8.4 Wald	13
	1.8.5 Altablagerungen/ Verdachtsflächen	13
	1.8.6 Denkmalschutz/Bodenfundstätten.....	14
	1.8.7 Uferstreifen entlang von Gewässern gem. Wortlaut.....	15
	1.8.8 Feinstaubsanierungsgebiet.....	16
	1.8.9 Tiefflugstrecke/Flugzeugerprobungsbereich	16
1.9	Ad § 9: Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik.....	17
1.10	Ad § 10: Tierhaltungsbetriebe.....	20
1.11	Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf.....	23
	1.11.1 Grundstücksverfügbarkeiten	23
	1.11.2 Zum Mobilitätsfaktor/Flächenbilanz	24

2	Änderungen des geltenden Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 zum neuen Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Gemeinde Söchau	25
2.1	Allgemeines	25
2.2	Änderungen im Detail (Differenzliste):	29
3	Umweltprüfung.....	38
4	Anhang.....	39

1 Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan-Wortlaut

1.1 Ad § 1 Rechtsplan/ Plangrundlage/ Verfasser

Der mit 12.10.2021 zur öffentlichen Auflage beschlossene Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Gemeinde Söchau wurde auf dem digitalen Kataster (Stand: 24.10.2019) aufgesetzt. Die Gebäudenachführungen sowie die grafische Umsetzung des Planwerkes erfolgten durch die Pumpernig & Partner ZT GmbH. Weiters wurden die zwischenzeitlich erteilten Grundstücksteilungen eingearbeitet.

Dem Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 (Auflagebeschluss vom 12.10.2021) liegt das StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020, zugrunde.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 erfolgt auch die öffentliche Auflage des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00

1.2 Ad § 3 (1): Vollwertiges Bauland

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

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

Für die Gemeinde Söchau bedeutet dies nach fachlicher Prüfung und Evaluierung, dass sämtliche als Bauland festgelegten Siedlungsgebiete mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserentsorgung sowie jene Gebiete mit Lage außerhalb von Hochwasserabflussbereichen (HQ₃₀ und HQ₁₀₀) und ausgebauten Meliorationen als vollwertiges Bauland festgelegt werden. Ausgenommen davon sind die gem. § 29 (3) StROG 2010

festgelegten Aufschließungsgebiete und die gem. § 29 (4) StROG 2010 festgelegten Sanierungsgebiete, z.B. betreffend die Lärmbelastung durch die Landesstraßen L 442 und L 454.

Für Baulandflächen entlang von übergeordneten Straßen (Landes- und (ehem.) Bundesstraßen) gilt, dass hier aufgrund der erhöhten Immissionsbelastungen bei Neu-, Zu- und Umbauten die entsprechenden Vorgaben der ÖNORM S 5021 zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich gelten die Festlegungen des § 3 hins. Sanierungsgebiete des gegenständlichen Verordnungswortlautes zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00.

1.3 Ad § 3 (2): Aufschließungsgebiete

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

Anmerkung: In der Gemeinde Söchau findet sich kein Landschaftsschutzgebiet – hier wäre eine automatische Bebauungsplanverpflichtung per Gesetz vorgegeben.

1.3.1 Zufahrt

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

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

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

c) Verpflichtungen der Anrainer		
§ 24		
Bauliche Anlagen und Einfriedungen		
(1) Für bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen an Straßen gilt Folgendes:		
1. An Durchzugsstrecken ist die Baufluchtlinie, insofern eine solche schon festgesetzt ist, einzuhalten.		
2. Innerhalb der angeführten Grenzen dürfen folgende Maßnahmen nicht vorgenommen werden:		
	Grenze bei Landesstraßen	Grenze bei Gemeindestraßen
Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes	15 m	5 m
Errichtung und Änderung von Einfriedungen, ausgenommen Zäune, welche die Ablagerung von Schnee nicht behindern	5 m	2 m
3. Die zuständige Straßenverwaltung hat auf Antrag Ausnahmen von den in Z 1 und 2 enthaltenen Vorschriften zuzustimmen, soweit dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen, die Verkehrssicherheit und Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.		
4. Wird die Zustimmung nicht binnen sechs Wochen nach Einlagen des Antrages erteilt, so entscheidet auf Antrag die Landesregierung bzw. die Gemeinde über die Ausnahmebewilligung. Die Straßenverwaltung ist in diesem Verfahren Partei.		
5. Die einschlägigen straßenpolizeilichen Vorschriften bleiben unberührt.		
(2) Die Entfernung der im Abs. 1 genannten Zonen ist zu messen:		
1. vom äußeren Rand des Straßengrabens,		
2. bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß,		
3. bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittböschungskante,		
4. in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette.		
(3) Auf Antrag der zuständigen Straßenverwaltung hat bei Straßen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 die Landesregierung, bei allen anderen Straßen die Gemeinde die Beseitigung eines durch vorschriftswidriges Verhalten herbeigeführten Zustandes auf Kosten des Verursachers anzuordnen.		

Abbildung 1 - Auszug aus dem LStVG 1964 idgF

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

1.3.2 Innere Erschließung

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

1.3.3 Parzellierung

Der Nachweis der Parzellierung ist dann erfüllt, wenn die erforderliche Grundstücksteilung durch ein Vermessungsbüro erstellt, seitens der Gemeinde gem. § 45 StROG 2010 bewilligt und grundbücherlich durchgeführt wurde. Bei dieser Vorgangsweise sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten. Dies liegt zumeist im Aufgabenbereich der jeweiligen Bauherren.

1.3.4 Lärm

Gem. § 29 (3) Z.2 StROG 2010 idgF dürfen nur jene Flächen als vollwertiges Bauland festgelegt werden, die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissions-

belastung (Lärm) unterliegen, wobei entsprechende Normen und Richtlinien heranzuziehen sind. Durch die ÖNORM S 5021 „Schalltechnische Grundlagen für die Örtliche und Überörtliche Raumplanung und -ordnung“, Ausgabe 04.04.2010 sind die Planungsrichtwerte für Immissionen der jeweiligen Baulandkategorie für den Ruheanspruch von Standplätzen und Flächen festgelegt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen gem. ÖNORM S 5021 wird dabei der Beurteilungspegel L_r herangezogen. Dieser ist der auf die Bezugszeit bezogene A-bewertete energieäquivalente Dauerschallpegel eines beliebigen Geräusches, der mit Anpassungswerten (Pegelzu- oder -abschlag für bestimmte Arten von Geräuschquellen bzw. -charakteristika: Schienenverkehr -5 dB, Straßenverkehr 0 dB, Anlagen + 5 dB) versehen wird.

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

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

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

Abbildung 2 - Planungsrichtwerte für Immissionen, Quelle ÖNORM S 5021-Ausgabe 2010

1.3.5 Lärmfreistellung

Für die Freiraumbereiche (Außenbereiche) sind die Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 dort einzuhalten, wo ein Aufenthalt im Freien stattfindet. Im Wesentlichen handelt es sich hier um wesentliche relevante Garten- und Terrassenbereiche und die Bereiche vor Schlafzimmerfenstern. Eine Lärmfreistellung kann dabei u.a. durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) oder durch entsprechende Anordnung, Form

und Stellung der Gebäude (Lärmabschirmung der relevanten Freiraumbereiche, mechanische Raumlüftung) erreicht werden. Hinsichtlich Einhaltung der Planungsrichtwerte für den jeweils relevanten Freiraumbereich (z.B. Terrassen, Gartenbereiche) wird auf das „Handbuch Umgebungslärm“ (Verfasserin: BMLFUW 2007/IG Umwelt und Technik) und die darin enthaltenen Vorschläge von „Lärmschutzmaßnahmen“ verwiesen. Die Einhaltung der Planungsrichtwerte für den Nachtzeitraum innerhalb der Wohngebäude (Schlafräume) kann dabei ebenso durch entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude erreicht werden. Weiters sind im Anlassfall bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung vorzusehen.

1.3.6 Oberflächen- und Hangwässer

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

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

Hangwasser

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

Die Fließpfade sind in nachfolgenden Verfahren (Bebauungspläne und Bauverfahren) zu berücksichtigen und zu prüfen, ob maßgebliche Erschwernisse oder gar Gefährdungen für den Bauplatz vorliegen. Fließpfade bilden keine direkte Überflutungsgefahr ab, geben aber bei richtiger Interpretation wertvolle Hinweise auf mögliche Hangwasserabflüsse und deren Auswirkungen bei künftigen Bebauungen. Sie sind über das GIS Steiermark kostenfrei abrufbar.

Dies ist vor allem gem. Bericht des Fachausschusses für die Aufschließungsgebiete der lfd. Nr. 5 und 9 zu beachten und werden daher ausreichende Freiflächen im gegenständ-

lichen Bereich mittels gesonderter Festlegungen gem. § 26 (2) StROG 2010 vorgesehen. Die Erstellung eines Bebauungsplanes scheint deshalb jedoch nicht erforderlich, da die Freihaltung von Abflussgassen auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich ist.

1.3.7 Nachweis der Hochwasserfreistellung

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

Das Aufschließungserfordernis wird durch Umsetzung/Einhaltung der jeweils festgelegten Auflagen der Baubezirksleitung erfüllt. Da es sich dabei überwiegend um bauplatzbezogene Maßnahmen handelt, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten. Neubaulandausweisung in einem Braunen Hinweisbereich – Rutschung (RU) sind detailliert im Einzelfall zu betrachten und ist daher für die Baulandeignung ein Geologisches Gutachten beizubringen, das durch die Baubehörde zu würdigen ist.

1.3.8 Besondere Bestimmungen

Für zwei Aufschließungsgebiete (lfde. Nr. 5 und 9) werden über den Wortlaut zum Flächenwidmungsplan besondere Bebauungsbestimmungen gem. § 26 (2) StROG 2010 erlassen. Diese sichern die Errichtung von mit dem Landschaftsbild verträglichen Gebäuden.

Die über den Wortlaut festgelegten Aufschließungserfordernisse sind auch ohne Bebauungsplan im Rahmen des Bauverfahrens nachzuweisen und liegen allesamt im Zuständigkeitsbereich der KonsenswerberInnen.

Der Umgebungsbereich stellt sich durch eine offene Bauungsweise von landwirtschaftlichen und Wohngebäuden dar. Teilweise finden sich sehr große Freiflächen auf sehr großen Grundstücken im Umgebungsbereich. Die prägende Dachform ist das Satteldach mit grauen, roten und rotbraunen Farbgebungen.

1.4 Ad § 3 (3): Sanierungsgebiete

1.4.1 Altlasten/ Erdrutschgebiete

Im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplanes mit der Nr. 5.00 wurden mangels Meldung keine Verdachtsflächen für Altablagerungen und Altstandorte ersichtlich gemacht.

Eine genauere Abschätzung und Beurteilung der im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Altablagerung und Altstandorte (ALTL/ALV – Evidenz ABT15), die gemäß § 11 (2) Z.2 Altlastensanierungsgesetz 1989 im Verdachtsflächenkataster des Landes Steiermark

geführt werden, sind im Zuge nachfolgender Individualverfahren (Bauverfahren) im jeweiligen Anlassfall verbindlich vorzunehmen.

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

1.4.2 Hochwasserabflussgebiete

Bei künftigen Bauführungen innerhalb der HQ₃₀-Hochwasserabflussbereiche (auch als HW30 bezeichnet) ist die zuständige Dienststelle (Baubezirksleitung) beizuziehen, da sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der 30-jährlichen Hochwasserabflussgebiete gemäß § 38 WRG 1959 idGF wasserrechtlich bewilligungspflichtig sind. Darüber hinaus ist in Siedlungsgebieten zwischen HQ₃₀ und HQ₁₀₀ (auch als HW100 bezeichnet) im Zuge von künftigen Bauführungen das wasserwirtschaftliche Planungsorgan der zuständigen Baubezirksleitung zur Beratung der Baubehörde 1. Instanz verbindlich beizuziehen.

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

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

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

Folgende Hochwasserstudien liegen in der Gemeinde Söchau zum Zeitpunkt der Auflage gem. GIS Steiermark vor:

- ABU I Rittschein, Projektjahr, 2008, 2D Hydraulik, Verfasser: Geoconsult Wien ZT-GmbH (betrifft v.a. die Siedlungsbereiche Ruppersdorf und Tautendorf)
- Im Norden der KG Kohlgraben an der Gemeindegrenze verlaufend, ABU Feistritz HWS 2011, Aktualisierung 2016, 2D Hydraulik, Verfasser: Haberl & Depisch (ohne Darstellung, weil im Nachbargemeindegebiet liegend)

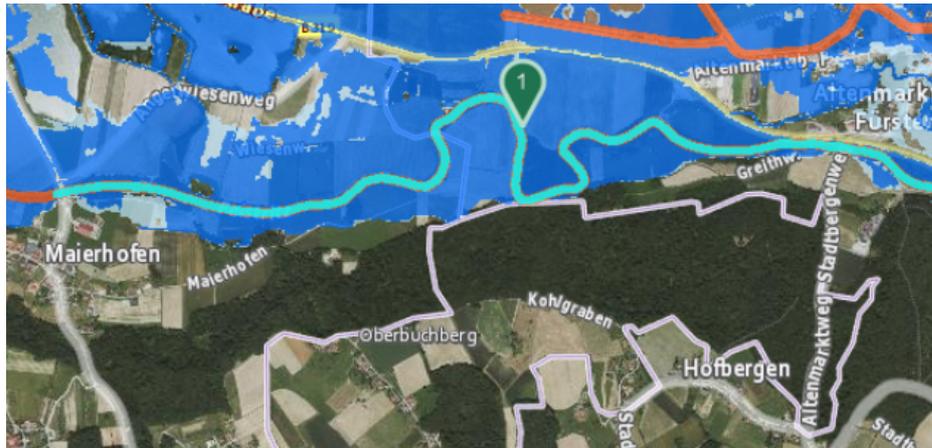


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem GIS Stmk (unmaßstäblich)

Für alle übrigen Gewässer sind keine Hochwasseruntersuchungen vorliegend.

1.4.3 Abwasserplan der Gemeinde

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

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

1.4.4 Lärmsanierungsgebiete

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

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

Straßenlärm:

Entlang der weiteren Landesstraßen im Gemeindegebiet liegen keine spezifischen lärmtechnischen Untersuchungen vor und erfolgten daher Berechnungen zur freien Schallausbreitung, die im Differenzplan zum Flächenwidmungsplan plangrafisch dargestellt werden. Aufgrund des Fehlens konkreter lärmtechnischer Untersuchungen erfolgt keine plangrafisch exakte Sanierungsgebietsfestlegung im Nahbereich der Landesstraßen. Im Differenzplan erfolgt eine planliche Darstellung von Lärmisophonen entlang der Landesstraßen gemäß den Strategischen Lärmkarten 2017 (55 dB – Tag/Abend/Nacht und 50 dB

bzw. 45 dB - Nacht) und in Form einer freien Schallausbreitung (55 dB – Tag und 45 dB - Nacht) auf Basis der zul. Geschwindigkeiten und des Verkehrsaufkommens der Landesstraßen gemäß Verkehrsserver des Landes Steiermark.

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

Bahnlärm:

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

Auch im GIS Steiermark bzw. lärminfo.at finden sich keine Lärmkarten.

Sonstige Lärmquellen:

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

1.5 Ad § 4: Räumlich überlagerte/zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete

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

Diesbezüglich werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 per Wortlautfestlegung alle Straßenverbindungen über öffentliche Gewässer (Brücken) als überlagernde Nutzung gem. Rechtskonsens festgelegt.

Für die vorgesehene Photovoltaikfreiflächenanlage im Hauptort Söchau wird eine zeitlich aufeinander folgende Nutzung festgelegt. Gem. Wortlaut sind hier folgende Nachweise für den Eintritt der Nachfolgenutzung festgelegt:

Nachweis Netzanschluss (Einspeisepunkt, Zusage EVU), Abschluss Nachnutzungsvertrag mit der Gemeinde.

Dies bedeutet, dass der Gemeinde jedenfalls eine verbindliche schriftliche Zusage samt Vertrag mit dem EVU vorzulegen ist. Darin muss die Lage des Einspeisepunktes sowie die gegebene Netzkapazität und allenfalls eine Befristung klar ersichtlich sein.

Aufgrund der Tatsache, dass die Aufgabe der Nutzung nach Erreichen der Halbwertszeit wahrscheinlich ist, ist verbindlich ein Nachnutzungsvertrag mit der Gemeinde abzuschließen, wo u.a. für die Zeit danach z.B. über eine Rückbauverpflichtung inkl. diesbezügliche Zuständigkeit eindeutige Vorgaben getroffen werden.

1.6 Ad § 6: Sondernutzungen im Freiland

Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden gemäß § 33 (3) StROG 2010 Sondernutzungen im Freiland ausgewiesen. Im Wortlaut werden die Kurzbezeichnungen gemäß geltender Planzeichenverordnung 2016, die zulässigen Nutzungen und die betroffenen Grundstücks(teil-)flächen festgelegt.

Auffüllungsgebiete im Freiland (afg)

Im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 wurde ein vermeintliches Auffüllungsgebiet im Freiland „Kühbergenweg“ gemäß § 33 (3) Z.2 StROG 2010 idgF geprüft und musste erkannt werden, dass keine Eignung aufgrund der visuellen Einheit und der Lücken erreicht werden konnte.



Abbildung 4 - Fotos der eigenen Bestandsaufnahme

1.7 **Ad § 7: Bebauungsplanzonierung**

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

Weiters sind im Bebauungsplanzonierungsplan alle geltenden (rechtswirksamen) Bebauungspläne (Planzeichen z.B. „B1r“) der Gemeinde plangrafisch lagerichtig dargestellt und im Wortlaut aufgelistet, um einen Gesamtüberblick über die rechtswirksamen Planungsinstrumente innerhalb der Gemeinde bieten zu können.

Es werden keine geltenden Bebauungspläne im Sinne der Gleichbehandlung gelöscht.

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

1.8 **Ad § 8: Ersichtlichmachungen**

Die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 (Planwerk) darzustellenden Ersichtlichmachungen werden im Wortlaut näher angeführt und finden sich u.a. auch in der Legende zum Planwerk. Nachfolgend werden jene Themenbereiche angeführt, für die ergänzende Erläuterungen erforderlich sind.

1.8.1 **Nahelage zu Landes-/Gemeindestraßen**

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

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

Grundsätzlich sind vor allem im Bereich der L 442 und L 454 Zufahrten zu bündeln und ist deren Anzahl zu verringern. Die bestehenden Zufahrten sind zu nutzen und allenfalls bedarfsorientiert anzupassen.

Neue Zufahrten sind nicht vorzusehen.

Hinsichtlich der Abstandsbestimmungen wird auf Pkt. 1.3 des Erläuterungsberichtes verwiesen.

1.8.2 Bauverbots- und Feuerbereiche von Eisenbahnen

Gemäß § 42 Eisenbahngesetz 1957 idgF besteht in einer Entfernung bis zu 12 m von der Mitte des äußersten Gleises, bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofsgrenze und bis zu 12 m von dieser, ein Bauverbotsbereich. Die Behörde kann Ausnahmen vom Bauverbot erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist. Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der Bahnfremden Anlagen zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.

In einer Entfernung von bis zu 50 m von der Mitte des äußersten Gleises sind Anlagen sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen, zu erhalten und zu erneuern, wenn Dampftriebfahrzeuge in Betrieb stehen oder ihr Einsatz nach Erklärung des Betreibers beabsichtigt wird (Feuerbereich gem. § 43a Eisenbahngesetz 1957 idgF).

Gemäß § 43 Eisenbahngesetz 1957 idgF ist in der Umgebung von Eisenbahnanlagen (Gefährdungsbereich) die Errichtung von Anlagen oder die Vornahme sonstiger Handlungen verboten, durch die der Bestand der Eisenbahn oder ihr Zugehör oder die regelmäßige und sichere Führung des Betriebes der Eisenbahn und des Betriebes von Schienenfahrzeugen auf der Eisenbahn sowie des Verkehrs auf der Eisenbahn, insbesondere die freie Sicht auf Signale oder auf Schienengleiche Eisenbahnübergänge, gefährdet wird.

Die Bahntrasse der Bahnstrecke wird anhand des Katasterstandes grundstücksscharf abgegrenzt und ersichtlich gemacht. Aufgrund der Darstellung als Ersichtlichmachung sind rechtskräftig bestehende Verkehrsflächen in Überlagerung mit dieser Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 dargestellt.

Die ausgewiesene Entwicklungsgrenze entspricht jener des ÖEK NR. 4.00, wo festgehalten wurde, dass mit einem Abstand von 30 m von der Bahngrundgrenze, dieser Bereich nach Einschätzung von Herrn Ing. Smeh (ÖBB) deutlich außerhalb des von Lärmimmissionen gefährdeten Bereiches und damit auf der sicheren Seite, sind jedoch im gegebenen Anlassfall die Immissionen durch einen Sachverständigen auf dem Gebiet des Lärm- und Immissionsschutzes zu beurteilen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die mit dem ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb sowie der laufenden Erhaltung und Erneuerung der Eisenbahn in Verbindung stehenden Emissionen, Immissionen, Erschütterungen, elektromagnetische Felder sowie Staub- und Funkenflug entschädigungslos zu dulden sind und gegenüber den ÖBB-Konzernen keine wie immer gearteten Schadenersatzansprüche gerichtet werden dürfen.

1.8.3 Alpenkonvention/ Naturräumliche Schutzgebiete

Alpenkonvention:

Die Gemeinde Söchau liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention.

Biotop:

Es erfolgt die Ersichtlichmachung gem. GIS-Datenlieferung. Allenfalls ist mit der zuständigen Dienststelle Kontakt herzustellen.

Dies z.B. betreffend die Baulandneufestlegungen im Bereich Schrammelberg.

Lebensraumkorridore:

Besondere Berücksichtigung der Korridore über nachfolgende Verfahren im Anlassfall. Sh. hierzu auch Erläuterungsbericht zum ÖEK Nr. 5.00. Die Lebensraumkorridore mit der Kennzahl „3“ weisen den höchsten Schutzanspruch auf.

Naturdenkmal:

Es erfolgt die Ersichtlichmachung gem. GIS-Datenlieferung. Allenfalls ist mit der zuständigen Dienststelle Kontakt herzustellen.

1.8.4 Wald

Auf Basis der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM, Zuordnung der Nutzung Wald) werden die aktuellen Waldflächen für das gesamte Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 ersichtlich gemacht.

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

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

1.8.5 Altablagerungen/ Verdachtsflächen

Die Darstellung erfolgt im Flächenwidmungsplan nach Landesdatenlieferung gem. gelt. Planzeichenverordnung 2016. Hier wurden keine bekannt gegeben. Eine neuerliche Nachfrage hat keine Ergebnisse erbracht.

Eine genauere Abschätzung und Beurteilung allenfalls auftretender Verdachtsflächen, die gem. § 11 (2) Z.2 Altlastensanierungsgesetz¹ im Verdachtsflächenkataster des Landes Steiermark geführt werden, ist im Zuge nachfolgender Individualverfahren (Bauverfahren) im jeweiligen Anlassfall verbindlich vorzunehmen.

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

¹ Bundesgesetz vom 7. Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung (Altlastensanierungsgesetz), BGBl. Nr. 299/1989

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

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

- *§ 2 (1) Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen - nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung - erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen. Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht werden, unterliegen nicht dem Geltungsbereich des Gesetzes.*
- *§ 2 (2) Altablagerungen sind Ablagerungen von Abfällen, die befugt oder unbefugt durchgeführt wurden.*
- *§ 2 (3) Altstandorte sind Standorte von Anlagen, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.*
- *§ 2 (11) Verdachtsflächen im Sinne dieses Bundesgesetzes sind abgrenzbare Bereiche von Altablagerungen und Altstandorten, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen können.*

1.8.6 Denkmalschutz/Bodenfundstätten

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

Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals bedarf der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Die Beweggründe sind von Antragstellerseite entsprechend nachzuweisen. Vor der Erteilung der Zerstörungsbewilligung ist der Denkmalbeirat zu hören. Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Objektes, die den Bestand, die überlieferte, das heißt gewachsene Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, muss mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt werden.

1.8.7 Uferstreifen entlang von Gewässern gem. Wortlaut

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

Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden die Gewässer entsprechend der aktualisierten digitalen Datengrundlagen und gemäß aktueller Digitaler Katastralmappe (DKM) ersichtlich gemacht und benannt.

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

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

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

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

Gemäß § 5 (5) des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Oststeiermark, LGBl. Nr. 86/2016 gelten Uferstreifen an natürlich fließenden Gewässern von mind. 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus) als Grünzonen. In diesen Bereichen können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen. Die Festlegung von Bauland und Sondernutzungen im Freiland für Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche und Bodenentnahmeflächen sind unzulässig. Die Erweiterung rechtmäßig bestehender Rohstoffgewinnung ist zulässig.

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

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

Nicht ständig wasserführende Gewässer, die nicht auf einem eigenen Grundstück liegen und deren Lage ohne Vermessung bzw. Naturbestandsaufnahme nicht verifiziert werden kann, werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00, sofern möglich, als Gerinne symbolisch dargestellt (blau strichlierte Linien).

1.8.8 Feinstaubsanierungsgebiet

Die Gemeinde Söchau liegt innerhalb des Feinstaubsanierungsgebietes „Außeralpine Steiermark“ gem. Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011 idgF.

Es geltende daher Fahrbeschränkungen für alle Nutzfahrzeuge, Mindestemissionsstandards für Taxis, Vorgaben hins. der Aufbringung von Streumitteln im Rahmen des Winterdienstes und Verwendungsbeschränkungen von „Heizöl leicht“ in ortsfesten Anlagen. Ferner sind Vorgaben für die Landwirtschaft und Gülleanlagen enthalten.

1.8.9 Tiefflugstrecke/Flugzeugerprobungsbereich

Wiedergabe aus dem FWP Nr. 4.00:

Innerhalb der Tiefflugübungsstrecke, welche im Flächenwidmungsplan ausgewiesen wurde, ist die Errichtung von Luftfahrthindernissen gemäß Luftfahrtgesetz zu melden und eine Genehmigung des zuständigen Bundesministeriums einzuholen.

Der Radarhöhenpunkt Binderberg ist in einem Umkreis von 5 km von einer Neuverbauung oder Aufforstung freizuhalten, welche die Höhe um mehr als 10 m überschreitet, darüber hinaus im Umkreis zwischen einem Radius von 5 km und einem Radius von 10 km bei der Errichtung von Windkraftanlagen auf mögliche negative Auswirkungen auf das Radar zu achten ist, wobei in diesem Bereich eine Berechnung von Seiten MILKdo Stmk veranlasst wird, bevor eine positive Stellungnahme abgegeben werden kann.

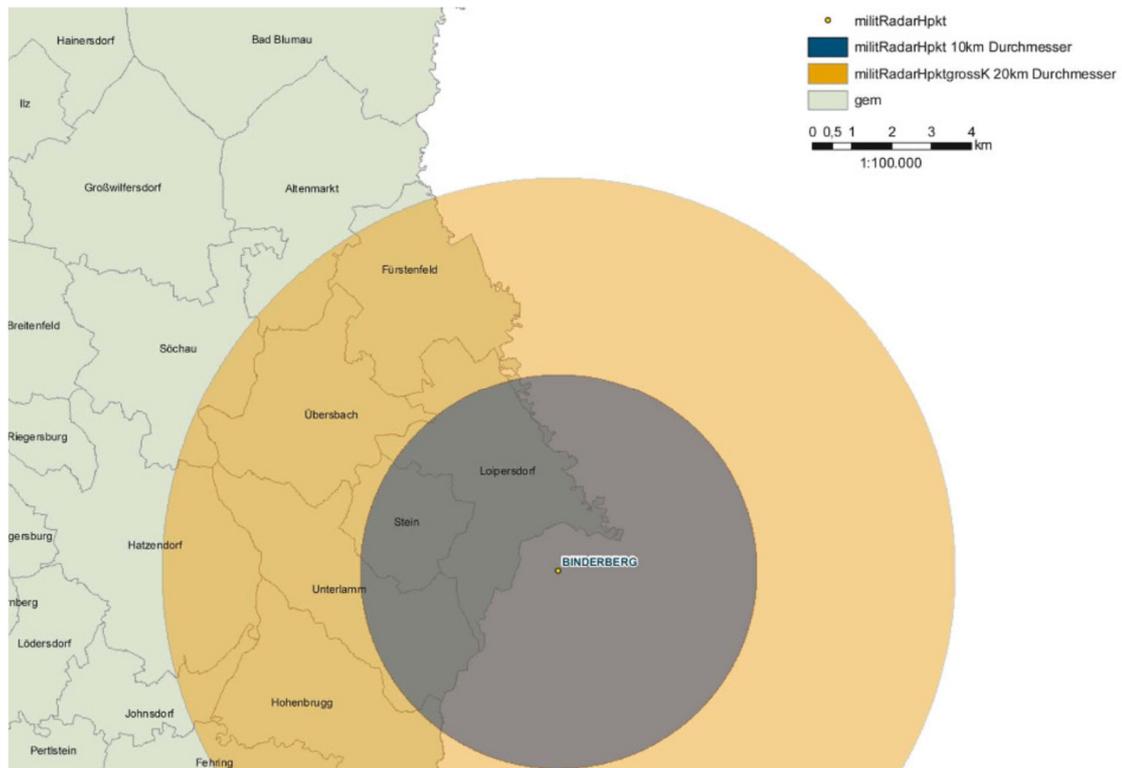


Abbildung 5 - Quelle FWP 4.00 nach Stabstelle GIS – Landesbaudirektion

Gemäß oben dargestellter Grafik, über die Stabstelle GIS Steiermark am 10.10.2008 angefordert, befindet sich das Gemeindegebiet von Söchau außerhalb der 5 km Radius Bereiches, jedoch ist der östliche Randbereich von Söchau vom 10 km Radius betroffen. Im Bereich von 5 km bis 10 km sind bei der Errichtung von Windkraftanlagen die oben angeführten Bestimmungen zu berücksichtigen.

Des weiteren ist darauf zu achten, dass aufgrund möglicher optischer Reflexionen keine großflächigen Photovoltaikanlagen innerhalb einer Tiefflugstrecke sowie in einem Abstand bis 2.000 m zur Außengrenze einer Tiefflugstrecke geplant bzw. errichtet werden.

Der Flugzeugerprobungsbereich Unterlad-Fürstenfeld-Punitz wird gem. Landesdatenlieferung ersichtlich gemacht.

1.9 Ad § 9: Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

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

Die Baulandmobilisierungsmaßnahmen betreffen alle unbebauten Baugebiete. Eine Grundfläche ist gemäß § 2 (1) Z.33 StROG 2010 als unbebaut anzusehen, wenn diese nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlage (wie Carport,

Schwimmbecken u. dgl.) bebaut ist. Industrie- und Gewerbegrundstücke, welche unbebaut, aber industriell oder gewerblich genutzt sind (z.B. Holzlagerplatz, Parkplatz für Gasthöfe und Handelsbetriebe u. dgl.) und im räumlich-funktionellen Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, unterliegen nicht der Baulandmobilisierung, da eine widmungsge-
mäßige Nutzung vorliegt (vgl. Erlass des Amtes der Stmk. Landesregierung, GZ: FA13B – 10.00 5 – 05/27 vom 08.02.2005).

Die Gemeinde Söchau hat privatwirtschaftliche Maßnahmenverträge und 2 Bebauungsfristen im Rahmen der Revision Nr. 4.00 festgelegt.

Für all die dort aufgelisteten Baulandflächen wurde somit vereinbart, dass eine Bebauung innerhalb einer Planungsperiode (entspricht 10 Jahren) zu erfolgen hat. Der Beginn der Planungsperiode ist für die betreffenden Grundstücke mit der Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes oder mit Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplanes für die jeweilige Baulandfläche festgesetzt.

Wurde noch kein Bebauungsplan (der in der Zonierung als Verpflichtung auferlegt wurde) erstellt, so läuft die Frist daher auch noch nicht.

Im Falle einer Nichtbebauung wurde festgelegt, dass eine Investitionsabgabe an die Gemeinde geleistet werden muss. Die Höhe der Investitionsabgabe beträgt jährlich €1,-/m² der Grundfläche. Die Frist stoppt nicht durch den Verkauf oder die Vererbung des Grundstückes, sondern wird auf die neuen EigentümerInnen ohne Verlängerung überbunden.

Nachfolgend das Ergebnis der Überprüfung:

Bei nachfolgenden privatrechtlichen Verträgen ist eine teilweise Bebauung erfolgt und für die Restfläche daher die Frist noch relevant:

- Grdst. Nr. 888 und 887, KG Tautendorf: Es erfolgt aufgrund der nicht erfolgten Bebauung die Baulandrückführung in diesem peripheren Siedlungsbereich. Das Grdst. Nr. 888/2 wurde bebaut und wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer/der Eigentümerin der Rechtsbestand ins Freiland rückgeführt um eine eindeutige Siedlungsgrenze entlang der bestehenden Straße zu erreichen.

Folgende Fristenläufe sind mangels rechtskräftiger Bebauungspläne nicht gestartet; im Rahmen der Revision wird aufgrund der flächenmäßigen Größe eine Bebauungsfrist (BF) neu festgelegt:

- Grdst. Nr. 1189/1 und 1189/2, KG Söchau – ca. 4.795 m²
- Grdst. Nr. 1207/2, KG Söchau – ca. 4.449 m²

Folgende Fristenläufe beginnen mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes (2021):

- Bauer Franz, Grdst. Nr. 1225/1, KG Söchau – ca. 5.809 m²

Folgende Fristenläufe sind mangels Bebauung bereits abgelaufen und ist daher die Einhebung der Investitionsabgabe erforderlich:

- Grdst. Nr. 1048 und 1050, KG Aschbach – ca. 1.230 m².
- Grdst. Nr. 268/2, KG Kohlgraben – ca. 1.024 m².
- Grdst. Nr. 571/2, KG Aschbach – ca. 2.939 m².
- Grdst. Nr. 1546/1 und 1546/4 (jew. Teilfl.), KG Söchau – ca. 8.402 m².
- Grdst. Nr. 713/4, KG Aschbach, - ca. 850 m².
- Grdst. Nr. 1823/3, 1823/4, 1823/5, 1823/7, 1823/8 (jew. Teilfl.)– ca. 5.013 m².
- Grdst. Nr. 1224/2 (Teilfl.), KG Söchau – ca. 8.171 m². → wurde der Gemeinde schriftlich zum Kauf angeboten.
- Grdst. Nr. 863, KG Ruppertsdorf – ca. 2.500 m².

Bereits bebaut und daher nicht weiter relevant:

- Lagler Klaus, Grdst. Nr. 237/4, KG Söchau

Nachfolgende Bebauungsfristen (BF) wurden im FWP Nr. 4.00 festgelegt:

- Grdst. Nr. 25/2, KG Söchau, Frist läuft seit Rechtskraft des gelt. Bebauungsplanes (2021) – ist im Rahmen der Revision neu festzulegen, da Übergangsbestimmungen vom StROG 1974 und StROG 2010 durch den Gesetzgeber nicht vorgesehen wurden.
- Grdst. Nr. 20, KG Söchau – kein Bebauungsplan – Frist läuft noch nicht und ist neu festzulegen.

Privatwirtschaftliche Maßnahmen (BV): Für alle neu als Bauland festgelegte Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen unter 3.000 m² werden im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 gemäß den Bestimmungen des § 35 StROG privatwirtschaftliche Maßnahmen-Verträge abgeschlossen. Für solche Baulandarrondierungen/-erweiterungen werden deshalb im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 privatwirtschaftliche Maßnahmen abgeschlossen, um damit das ausgewiesene Bauland zu mobilisieren. Die betroffenen Grundstücke sind dem Wortlaut bzw. dem Baulandmobilisierungsplanwerk zu entnehmen.

Für die abzuschließenden Verträge wird das Vertragsmuster des Landes Steiermark verwendet.

Bei fruchtlosem Ablauf der Frist (keine Bebauung erfolgt (zumindest bewilligter Rohbau ist erforderlich)) ist entweder von einer Investitionsabgabe oder einer entschädigungslosen Rückführung ins Freiland auszugehen.

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

Für jene Baulandgebiete, welche Bauland gem. § 29 (2) StROG 2010 idgF bzw. Aufschließungsgebiete nach § 29 (3) leg.cit. darstellen und ausschließlich die Grundstückseigentümerinnen für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich sind, wird

der Beginn des Fristenlaufes mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes festgelegt. Bei allen übrigen Bauland-Aufschließungsgebieten nach § 29 (3) leg.cit. erfolgt der Fristbeginn nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Erklärung zu vollwertigem Bauland (Aufhebung des Aufschließungsgebietes).

Vorbehaltsflächen: Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden keine Vorbehaltsflächen festgelegt.

1.10 Ad § 10: Tierhaltungsbetriebe

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

Die „Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Ställen“ von Oktober 2000² bietet für alle Anwendungsfälle ein objektiv nachvollziehbares Kriterium zur quantitativen und qualitativen Abschätzung des zu erwartenden Ausmaßes der Immissionen. Die Abschätzung der Immissionen der zu beurteilenden Objekte erfolgt anhand der Tierart und Nutzungsrichtung, der Tierzahl und der landtechnischen Ausstattung. Für die Bewertung der sich daraus ergebenden Immissionen sind die Ausbreitungsbedingungen durch eine meteorologische Beurteilung und die, in der Raumordnung festgelegten Flächenwidmungen in eine Abstandsregelung eingebunden. Dies ist in einer umwelthygienischen Bewertung mit besonderer Berücksichtigung des Geruches zusammengefasst. Diese Einflussfaktoren sind Bestandteile des empirisch verifizierten Modells (worst-case Szenario), das auf die Übereinstimmung mit vorhandenen Situationen überprüft wurde.

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

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

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl über $G = 20$ und werden diese im Flächenwidmungsplan gemäß geltendem ROG und geltender PZVO 2016 mit Geruchskreis und Belästigungsbereich dargestellt.

² Seit Jänner 2017 liegt die endgültige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Ställen vor. Nach Rücksprache mit der ABT13 ist bis zur Anpassung des gelt. StROG 2010 die VRL weiterhin anzuwenden.

Entsprechend den Bestimmungen des § 27 (2) StROG 2010 werden sämtliche Tierhaltungsbetriebe G kleiner 20 im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 mit dem Symbol lt. gelt. Planzeichenverordnung lagerichtig ausgewiesen. Die Darstellung der Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche erfolgt im Differenzplan im Anhang des Erläuterungsberichtes zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00.

Baulandbereiche, welche innerhalb von Belästigungsbereichen landwirtschaftlicher Betriebe (auch unter G 20) als WR, WA oder KG ausgewiesen wurden, weisen nach den Bestimmungen unter § 29 (2) StROG 2010 die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht auf. Dies gilt jedoch nur für den Belästigungsbereich und nicht für den Wahrnehmungsbereich. Die geforderte Darstellung der Geruchskreise erfolgt im Differenzplan und ist ein entsprechender Hinweis im Wortlaut diesbezüglich verankert.

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

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

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

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

Für Bauverfahren wird eine Handlungsanleitung der ABT13 im Sinne einer Einzelfallbeurteilung nachfolgend näher dargestellt:

Für Bauverfahren wird eine Handlungsanleitung der ABT13 im Sinne einer Einzelfallbeurteilung nachfolgend näher dargestellt:

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

Bei der Erhebung der Grundlagen für die Berechnung der Geruchszahl und darauf basierend des Geruchsschwellenabstandes im Rahmen einer Flächenwidmungsplan-Änderung oder –Revision ist von jenem Tierbestand auszugehen, der baurechtlich bewilligt ist (Grundlage ist das Projekt, das baubehördlich bewilligt wurde). Liegt für Stallgebäude

keine Baubewilligung vor, ist grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 40 Stmk. Baugesetz die Feststellung der Rechtmäßigkeit erforderlich. Auf Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens ist in der Folge die Ermittlung der Geruchszahlen und des Geruchsschwellenabstandes vorzunehmen. Desgleichen ist bei Beständen, bei denen weder eine Baubewilligung noch eine Feststellung der Rechtmäßigkeit vorliegt, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, auf deren Grundlage wiederum die Geruchsschwellenabstände zu ermitteln sind.

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

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

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

1. Erhebung des bewilligten bzw. als bewilligt anzusehenden Stallbestandes

A) Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungs- oder Feststellungsverfahrens:

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

B) Nähere Angaben zur Lüftungstechnik bei genehmigten Stallgebäuden:

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

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

2. Meteorologie

A) Repräsentatives Windgutachten

Für den konkreten Standort ist ein repräsentatives Windgutachten von einem meteorologischen Wetterdienst auf Basis langjähriger Datenanalysen zu erstellen (z.B. ZAMG - Zentralanstalt f. Meteorologie und Geodynamik, Regionalstelle Stmk u.a.). Dazu sind die An-

gaben zu den Häufigkeiten der Windrichtungen in Prozent der Jahresstunden (8- oder 16-teilige Windrose) notwendig bzw. sind ggf. Daten einer örtlichen Windmessung zu berücksichtigen.

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

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

Die auf Grund dieser genaueren Grundlagenerhebung errechneten Geruchsschwellenabstände bzw. Belästigungsbereiche sind im Anlassfall bei Betrieben G größer gleich 20 im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Bei Betrieben G kleiner gleich 20 sind die Berechnungen zumindest dem Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan beizufügen bzw. ggf. in einem Deckplan (hier Differenzplan) darzustellen.

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

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

1.11 Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf

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

1.11.1 Grundstücksverfügbarkeiten

Untersuchungen zeigen, dass oft nur ein geringer Anteil der gewidmeten Bauflächenreserven verfügbar sind, bzw. (kurzfristig) verfügbar gemacht werden können. Vielfältige, zum Teil übergeordnete Randbedingungen sind dafür verantwortlich, dass dieser Wert breit streut. Einfluss haben z.B. die Lage (peripher oder zentral), die damit zusammenhängenden Renditechancen, makroökonomische Randbedingungen (Konjunktur), Investoren- und Eigentümerverhalten, steuerrechtliches Umfeld, externe Maßnahmen im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur etc. Selbst räumlich noch so differenzierte Bewertungsschlüssel können die Situation nicht exakt abbilden und Entwicklungen – der Planungshorizont eines Flächenwidmungsplanes wird inkl. Überarbeitungsdauer mit

12 Jahren angesetzt - nicht vorhersehen. Auch im Sinne der Ziele „einfach“ und „nachvollziehbar“ kann daher für alle Gemeinden (Ausnahmen siehe weiter unten) bei der Flächenbilanzierung ein erhöhter Faktor argumentiert und gutgeheißen werden.

1.11.2 Zum Mobilitätsfaktor/Flächenbilanz

Aufgrund der bisherigen Entwicklungen/Demographie kann jedenfalls mit einem Zuwachs der Bevölkerung gerechnet werden. Es wird angenommen, dass die festgelegten Potenziale und der festgelegte Bevölkerungszielwert unter dem Lichte der abwechslungsreichen und viel bietenden Gemeinde mit gut ausgestattetem Zentrum und dennoch zahlreichen Freilandbereichen erreicht werden kann.

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

Hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzung von großen Baulandflächen wird auf die Bestimmungen des Wortlautes zum FWP Nr. 5.00 und die festgelegten Bebauungsfristen inkl. der Fortführung der bislang geltenden Bebauungsfristen aus dem geltenden 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde verwiesen.

Anhand der im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00 der Gemeinde Söchau geführten Bevölkerungsprognose wird für das Jahr 2036 ein Einwohnerstand von 1.550 Personen bei sinkender Haushaltgröße angenommen und gilt es, ausreichend Wohnbauland bereit zu stellen.

Die im Entwurf zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 ausgewiesenen unbebauten Wohnbaulandflächen liegen unter dem für den 12-jährigen Berechnungszeitraum (Planungsperiode 10 Jahre + durchschnittliche 2-jährige Bearbeitungsdauer des Flächenwidmungsplanes Nr. 2.00) rechnerisch ermittelten 3-fachen Bedarf (sh. Flächenbilanz im Anhang). Somit bleibt ein (geringer) Handlungsspielraum für zwischenzeitliche Änderungsverfahren.

2 Änderungen des geltenden Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 zum neuen Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Gemeinde Söchau

2.1 Allgemeines

2.1.1 Geltendes Stmk. Raumordnungsgesetz 2010

Auf Basis der Bestimmungen des geltenden Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl. Nr. 6/2020 erfolgt eine Anpassung des gesamten Planwerkes und Wortlautes an die geltende Rechtslage (Baugebiete, Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik, etc.).

Im Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 wurden die Bestimmungen der Legaldefinition für Industrie- bzw. Gewerbegebiete dahingehend geändert, dass nach neuer Rechtsgrundlage innerhalb von Industrie- bzw. Gewerbegebieten die Errichtung oder Erweiterung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben (vgl. hierzu § 30 StROG betr. Ausnahmen) nicht mehr zulässig ist.

Wichtig zu erwähnen ist außerdem, dass im Bauland - Dorfgebiet (DO) gem. § 30 (1) Z.7 StROG 2010 – außerhalb der Land- und Forstwirtschaft – zukünftig nur mehr 2 Wohneinheiten zulässig sind. Auch beim Kerngebiet gab es Änderungen, diese sind jedoch für Söchau nicht von Relevanz.

2.1.2 Festlegung gemäß Stmk. Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016

Sämtliche Darstellungen im gesamten Gemeindegebiet werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 samt den Beiplänen an die geltende Stmk. Planzeichenverordnung 2016 angepasst.

2.1.3 Tierhaltungsbetriebe

Auf Pkt 1.10 des Erläuterungsberichtes wird verwiesen. Die bestehenden Tierhaltungsbetriebe werden gemäß § 27 StROG 2010 idGF im Planwerk (FWP) als Punktsymbol ($G < 20$) oder mit Geruchsschwellen- und Belästigungsbereich ($G > 20$) ersichtlich gemacht. Im Differenzplan finden sich alle anhand der Mitteilung der Gemeinde errechneten Kreisdarstellungen mit einer Kurzbezeichnung. Eine Liste der Geruchszahlen samt Abstandsberechnungen findet sich im Anhang zum Erläuterungsbericht.

Zu den vorgesehenen Kategorie-Änderungen, z.B. von Bauland - Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Bauland - Dorfgebiet (DO) ist festzuhalten, dass gemäß den Bestimmungen des geltenden StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020, der Geruchsschwellenabstand folgende Rechtswirkung entfaltet: Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wird, Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes. Gemäß § 27 (5) Z.3 lit. a) StROG 2010 ist ferner die Ausdehnung des Belästigungsbereiches eines Betriebes mit einer Größe der Geruchszahl $G = \text{mind. } 20$ nur dann zulässig, wenn keine unzumutbare Belästigung bei Grundflächen mit Gebäuden für Wohnnutzungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden und die Ausdehnung des Geruchsschwellenabstandes keine Baugebiete gemäß Z.2, das sind Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, Erholungsgebiete, Ferienwohngebiete und Kurgebiete betrifft oder sich durch die Sanierung von bestehenden Stallgebäuden durch Einbau

zusätzlicher Maßnahmen zur Luftreinhaltung oder durch Änderung des Tierbestandes die Geruchszahl G nicht erhöht (lit. b)). Es ist daher auch bei Festlegung eines Dorfgebietes die Wohnnutzung hinsichtlich der vorhandenen Emissionen und einer etwaigen Erweiterung von Emissionen durch das StROG 2010 geschützt. Die dem Bauland - Allgemeinen Wohngebiet zuzuschreibende weitgehende „Immissionsfreiheit“ ist im gegenständlichen Nahbereich von Tierhaltungsbetrieben mit einer Geruchszahl G größer 20 innerhalb des Geruchsschwellenabstandes und vor allem innerhalb des Belästigungsbereiches nicht gegeben. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist es daher unbedingt erforderlich, das Bauland - Allgemeines Wohngebiet innerhalb der Belästigungsbereiche und Geruchsschwellenabstände in Dorfgebiet abzuändern. Dies auch zum Schutze der anrainenden Bevölkerung und gleichzeitig zum Schutz der bestehenden Tierhaltungsbetriebe. Abschließend wird festgehalten, dass die allenfalls bestehenden Wohngebiete innerhalb eines Geruchsschwellenabstandes und eines Belästigungsbereiches die erforderlichen Immissionsbestimmungen für das Bauland - Allgemeine Wohngebiet nicht einhalten können. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes Luft würde demzufolge keine Besserung der Bestandssituation erbringen und nicht zur rechtlichen Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungen beitragen.

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

Die Beurteilung, ob eine Geruchsbelästigung unzumutbar oder gar gesundheitsgefährdend ist, obliegt einzig und allein einem medizinischen Sachverständigen und ist dieser im Anlassfall selbstverständlich beizuziehen. Es könnte sich aber aufgrund der Meteorologie auch ergeben, dass die gegenständlichen Grundstücke nicht in der typischen Hauptwindrichtung liegen und daher die Geruchsfracht nur bedingt wirksam ist. Aufgrund der im Raumordnungsverfahren zu setzenden Faktoren, wie z.B. dem klimatologischen Faktor von 1,0, kann mangels vorliegender Datengrundlagen einer verlässlichen und aussagekräftigen Messstation vor Ort kein weiterer Ansatz auf Ebene des Flächenwidmungsplanes hins. Geruchsemission beigebracht werden.

2.1.4 Privatwirtschaftliche Maßnahmen/ Bebauungsfristen

Für Neufestlegungen von unbebautem Bauland kleiner 3.000 m² erfolgt jeweils der Abschluss eines privatwirtschaftlichen Maßnahmenvertrages gem. § 35 StROG zwischen der Gemeinde und den Eigentümer/-Innen.

Für nicht bebaute, zusammenhängende Baulandflächen ab 3.000 m² und größer derselben Grundeigentümer/-Innen erfolgt die Festlegung einer Bebauungsfrist (BF) von 10 Jahren gemäß § 36 StROG 2010 idGF. Der Beginn des Fristenlaufes ist dem Wortlaut zu entnehmen. Gleiches gilt für den fruchtlosen Fristablauf.

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

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

2.1.6 Änderung der Baugebiete (schräg strichlierte Darstellung im Differenzplan)

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

2.1.7 Vollwertiges Bauland (blau umrandete Bereiche im Differenzplan)

Zwischenzeitlich bebaute Baugebiete, welche im 4. Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet festgelegt waren, werden bei nachweislich erfüllter Umsetzung der Aufschließungserfordernisse im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 als vollwertiges Bauland festgelegt und im Differenzplan mit einer blauen Umrandung dargestellt und in der Differenzliste aufgrund der o.g. Begründung zusätzlich erläutert.

2.1.8 Anpassung der Verkehrsflächen

Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Verkehrsflächen eingehend geprüft und bei Erfordernis in den Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 aktualisiert eingearbeitet. Die neu festgelegten Verkehrsflächen (Nachführung des öffentlichen Gutes, bestehende Parkplätze/Garagen, im öffentlichen Interesse liegende Straßen und Wege, ...) werden im Differenzplan mit einer gelben Farbe dargestellt. Rücknahmen von (privaten) Verkehrsflächen (bestehende Hauszufahrten, ...) und Anpassung des umgebenden Baulandes werden in der jeweiligen Farbe der Baugebietskategorie im Differenzplan dargestellt. Die Anpassungen der Verkehrsflächen werden mit der gegebenen Bestandssituation, der aktuellen DKM und dem öffentlichen Interesse begründet und in der Differenzliste aufgrund der o.g. Begründung zusätzlich erläutert.

2.1.9 Anpassung der Gewässer/Gerinne

Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Gewässer und Gerinne (offen oder verrohrt) auf Basis der aktuellen DKM in den Flächenwidmungsplan eingearbeitet. Die damit neu ersichtlich gemachten Gewässer werden im Differenzplan nicht dargestellt.

2.1.10 Kleinräumigkeit/Bestandsanpassungen

Kleinräumige Ergänzungen/Bestandsanpassungen werden aufgrund von aktuellen bzw. geänderten digitalen Plangrundlagen (DKM (Anpassungen an die Grundstücksgrenzen oder Nutzungsgrenzen), digitale Geländemodelle, ...), von Planunschärfen (unterschiedliche

Zeithorizonte der Erstellung) oder einer Richtigstellung der Festlegungen im Plan aufgrund der tatsächlich bestehenden Nutzung vor Ort begründet.

2.1.11 Hochwassergefährdungsbereiche

Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden die aktuellen HQ₃₀ und HQ₁₀₀-Anschlaglinien der Abflussuntersuchung ersichtlich gemacht.

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

- Festlegung von bebauten Baugebieten innerhalb des Hochwasserabflussbereiches als Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG).
- Festlegung von unbebauten Baugebieten innerhalb der Hochwasserabflussbereiches als Aufschließungsgebiete mit dem Aufschließungserfordernis der Hochwasserfreistellung

2.1.12 Wald

Auf Basis der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM, Zuordnung der Nutzung Wald) werden die aktuellen Waldflächen für das gesamte Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 ersichtlich gemacht.

2.1.13 Sondernutzungen im Freiland

Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Sondernutzungen im Freiland geprüft und im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 eingearbeitet. Die im 4. Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Sondernutzungen im Freiland hatten bisher teilweise mehrere Zuordnungen (z.B. Spiel- und Sportzwecke). Nunmehr werden alle ausgewiesenen Sondernutzungen entsprechend ihrer Abgrenzung geprüft und hinsichtlich der bestehenden bzw. angestrebten Nutzung konkret im Sinne der Planzeichenverordnung 2016 zugeordnet. Diese werden mit der gegebenen bzw. angestrebten Bestandssituation und dem gegebenen öffentlichen Interesse gemäß ÖEK 5.00 näher begründet.

Für alle Flächen liegt ein öffentliches Interesse vor.

2.1.14 Neufestlegung der Bebauungsdichten

Auf Basis der Raumordnungsgrundsätze des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und soweit erforderlich, nachhaltig zu verbessern), den Raumordnungszielen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (Entwicklung der Siedlungsstruktur), den Vorgaben des Regionalen Entwicklungsprogrammes (flächensparende Wohnformen) und den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde wurden gemeindeweit im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 die zulässigen Bebauungsdichten systematisch und gebietsweise, unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, gesamtheitlich geprüft und teilweise reduziert (in peripheren Siedlungslagen) festgelegt.

Zur Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters in den genannten Ortsteilen ist im Anfall gem. § 43 (4) Stmk. Baugesetz 1995 idgF jedenfalls sicherzustellen, dass bei Ausnut-

zung der zul. Bebauungsdichte der jeweilige Gebietscharakter gem. Umgebungsraum (z.B. Geschoßigkeit, Gebäudevolumina,..) beibehalten wird.

2.2 Änderungen im Detail (Differenzliste)

Nachfolgend werden die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 gegenüber dem 4. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söchau vorgenommenen Änderungen, Anpassungen und Adaptierungen kurz beschrieben, wobei sich die laufenden Nummern (Änderungen im Detail in alphabetischer Reihenfolge gem. KG-Bezeichnung) auf die plangrafische Darstellung im Differenzplan beziehen:

Ifde. Nr. gemäß Diff.-Plan zum FWP Nr. 5.00	Vorgenommene Änderungen, Begründung und planungsfachliche Erläuterungen
KG 62202 Aschbach	
A1	Geringfügige Arrondierung des bestehenden Baulandes Richtung Westen aufgrund der Anpassung der Festlegungen an die aktuellen Grundstücksgrenzen gem. DKM-Stand (Grundstück ist gleich Bauplatz). Auswirkungen auf Dritte oder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der Geringfügigkeit ausgeschlossen werden.
A2	Geringfügige Arrondierung des bestehenden und bebauten Baulandes Richtung Westen aufgrund der Anpassung der Festlegungen an die aktuellen Grundstücksgrenzen gem. DKM-Stand (Grundstück ist gleich Bauplatz). Auswirkungen auf Dritte oder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der Geringfügigkeit ausgeschlossen werden.
A3	Bauland-Erweiterung aufgrund des vorliegenden Umsetzungsinteresses sowie des gegebenen Anschlusses an bestehendes Bauland und vorhandener verkehrlicher Erschließbarkeit. Geringfügige Erweiterung nach außen zur Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges.
A4	Geringfügige Lückenschließung des bestehenden und überwiegend bebauten Baulandes von außen nach innen aufgrund der Anpassung der Festlegungen an die aktuellen Grundstücksgrenzen gem. DKM-Stand (Grundstück ist gleich Bauplatz). Auswirkungen auf Dritte oder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der Geringfügigkeit ausgeschlossen werden.
A5	Geringfügige Arrondierung des bestehenden und bebauten Baulandes Richtung Süden und Westen aufgrund der Anpassung der Festlegungen an die aktuellen Grundstücksgrenzen gem. DKM-Stand (Grundstück ist gleich Bauplatz). Auswirkungen auf Dritte oder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der Geringfügigkeit ausgeschlossen werden. Änderung der Baulandart von bisher Allgemeinem Wohngebiet (WA) in

	Dorfgebiet (DO) aufgrund der räumlichen Nahelage zu bzw. dem Vorhandensein von Tierhaltungsbetrieben und entsprechenden Emissionen aus der Landwirtschaft.
A6	Geringfügige Arrondierung des bestehenden und bebauten Baulandes Richtung Osten und Westen aufgrund der Anpassung der Festlegungen an die aktuellen Grundstücksgrenzen gem. DKM-Stand (Grundstück ist gleich Bauplatz). Auswirkungen auf Dritte oder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der Geringfügigkeit ausgeschlossen werden. Änderung der Baulandart von bisher Allgemeinem Wohngebiet in Dorfgebiet aufgrund der räumlichen Nahelage zu Tierhaltungsbetrieben und entsprechenden Emissionen aus der Landwirtschaft. Auf die Ausführungen des Wortlautes hins. § 27 StROG 2010 wird ausdrücklich hingewiesen (Bauen im Belästigungsbereich – erforderliche Prüfungen)
A7	Aufnahme der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten ins Bauland – Dorfgebiet (DO). Flächenmäßig geringfügige Rückführung (Freilandausweisung) im Norden aufgrund der tatsächlichen Wiesennutzung.
A8	Aufnahme ins Bauland aufgrund des allseitig umgebenden Baulandes zur Hintanhaltung einer Enklavenbildung. Nutzung (Teichanlage) entspricht keiner Verkehrsfläche.
A9	Bedarfsorientierte Baulandneufestlegung von Aufschließungsgebiet für DO (9) und Allgemeines Wohngebiet (5) hins. einer Verdichtung nach innen im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Hingewiesen wird auf die besonderen Bebauungsbestimmungen gem. § 26 (2) StROG 2010 gem. Wortlaut.
A10	Änderung der Baulandart von bisher Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Dorfgebiet (DO) aufgrund der räumlichen Nahelage zur Tierhaltungsbetrieben und entsprechenden Emissionen aus der Landwirtschaft. Auf die Ausführungen des Wortlautes hins. § 27 StROG 2010 wird ausdrücklich hingewiesen (Bauen im Belästigungsbereich – erforderliche Prüfungen).
A11	Geringfügige Baulandrückführung aufgrund der nicht gegebenen Bauplatzeignung (eigenständige Teilfläche liegt auf einem unbebauten Grundstück).
A12	Aufnahme der bisher im Freiland befindlichen Gebäude und der bisher unbebauten Freilandbereiche im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde (Sanierungsgebiet Lärm). Es wird damit eine Vereinheitlichung des Siedlungsgefüges erreicht und eine Gleichbehandlung der bestehenden Gebäude vorgesehen.
A13	Geringfügige Arrondierung des bestehenden Baulandes zur Schaffung von grundsätzlich bebaubaren Bauplätzen und Anpassung der Baulandkategorie von bisher Bauland – Reines Wohnen (WR) auf Bauland - All-

	gemeines Wohnen (WA) aufgrund des nahegelegenen Tierhaltungsbetriebes und der Lage innerhalb des Geruchsschwellenabstandes zum Zwecke der Hintanhaltung von Nutzungskonflikten aufgrund des Schutzanspruches des Reinen Wohngebietes. Es handelt sich dabei um keine Neufestlegung von Bauland, sondern geht es hier darum, eine ausreichende bebaubare Fläche zur besseren Nutzbarkeit des Grundstückes mit größerem Abstand zum Belästigungsbereich des Tierhaltungsbetriebes zu schaffen im siedlungspolitischen Willen der Gemeinde.
A14	Geringfügige Arrondierung des bestehenden Baulandes zur Schaffung von grundsätzlich bebaubaren Bauplätzen bzw. Aufnahme des Stallgebäudes ins Bauland (bisher teilweise Bauland und teilweise Freiland) und Anpassung der Baulandkategorie von bisher Bauland - Reines Wohnen auf Bauland - Allgemeines Wohnen aufgrund des nahegelegenen Tierhaltungsbetriebes und der Lage innerhalb des Geruchsschwellenabstandes zum Zwecke der Hintanhaltung von Nutzungskonflikten aufgrund des Schutzanspruches des Reinen Wohngebietes. Es handelt dabei um keine Neufestlegung von Bauland, sondern geht es hier darum, eine ausreichende bebaubare Fläche zur besseren Nutzbarkeit des Grundstückes mit größerem Abstand zum Belästigungsbereich des Tierhaltungsbetriebes zu schaffen bzw. im Sinne des BauG die Bauplatzgrenzen an die Grundstücksgrenzen heranzuführen.
A15	Änderung der Baulandart von bisher Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Dorfgebiet aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen (DO).
A16	Änderung der Baulandart von bisher Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Dorfgebiet aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen (DO).
KG 62226 Kohlgraben	
K1	Geringfügige Rückführung von bisher Bauland in Freiland aufgrund der bisher nicht gegebenen Bautätigkeit sowie der räumlichen Ausformung, sodass eine eigenständige Bebauung nicht möglich ist. Änderung der Baulandart von bisher Bauland - Dorfgebiet (DO) auf Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht gegebenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten.
K2	Erweiterung des Baulandes unter Berücksichtigung der 20 %-Regelung gem. REPRO Oststeiermark und dem gegebenen Umsetzungsinteresse.
K3	Erweiterung des bebauten Baulandes unter Berücksichtigung der 20 %-Regelung gem. REPRO Oststeiermark zur Harmonisierung und Gleichbehandlung der bestehenden Gebäude.
K4	Arrondierung der Baugebiete der Nachbargemeinde um einen weiteren Bauplatz in der Gemeinde Söchau aufgrund der vorliegenden Umsetzungsinteressen und der möglichen Aufschließung über das Gebiet der Nachbargemeinde (Übereinstimmung mit der 20 %-Regelung gem. REPRO

	ist gegeben).
K5	Änderung der Baulandart von bisher Bauland - Dorfgebiet (DO) auf Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der nicht gegebenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten und der vorhandenen Wohnnutzungen.
K6	Geringfügige Arrondierung des Baulandes zur Schaffung eines ausreichend dimensionierten Bauplatzes.
KG 62242 Ruppersdorf	
R1	<p>Erweiterung des bestehenden Baulandes Richtung Süden in Richtung der Landesstraße. Aufnahme der Bestände im Freiland zur Absicherung der Nutzungen und gegebener Entwicklungsmöglichkeiten der vorrangigen Wohnnutzungen auch außerhalb von Emissionen aus der Landwirtschaft im Sinne der erforderlichen Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer (überwiegend bebaute Fläche).</p> <p>Hinsichtlich der baulichen Verwendung des Bauverbotsbereiches ist das Einvernehmen mit der BBL vorab herzustellen und besteht kein uneingeschränktes Recht auf die Bebauung dieser Flächen, sie können aber hinsichtlich der Bebauungsdichte für Zu- und Umbauten an den Beständen genutzt werden. Die Schaffung neuer Zufahrten hat ausschließlich über das Gemeindestraßennetz zu erfolgen.</p> <p>Auswirkungen auf Dritte oder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der nicht vollkommen (baulich) unberührten Flächen weitgehend ausgeschlossen werden.</p>
R2	<p>Erweiterung des bestehenden Baulandes Richtung Süden in Richtung der Landesstraße. Aufnahme der Bestände im Freiland zur Absicherung der Nutzungen und gegebener Entwicklungsmöglichkeiten der vorrangigen Wohnnutzungen auch außerhalb von Emissionen aus der Landwirtschaft im Sinne der erforderlichen Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer (überwiegend bebaute Fläche).</p> <p>Hinsichtlich der baulichen Verwendung des Bauverbotsbereiches ist das Einvernehmen mit der BBL vorab herzustellen und besteht kein uneingeschränktes Recht auf die Bebauung dieser Flächen, sie können aber hinsichtlich der Bebauungsdichte für Zu- und Umbauten an den Beständen genutzt werden. Die Schaffung neuer Zufahrten hat ausschließlich über das Gemeindestraßennetz zu erfolgen.</p> <p>Auswirkungen auf Dritte oder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der nicht vollkommen (baulich) unberührten Flächen weitgehend ausgeschlossen werden.</p>
R3	Geringfügige Arrondierung des Baulandes zur Schaffung eines ausreichend dimensionierten Bauplatzes außerhalb des HQ100-Abflussbereiches (1 Bauplatz iSd Baugesetzes).
R4	Geringfügige Arrondierung des Baulandes zur Schaffung eines ausreichend dimensionierten Bauplatzes bis zur Grundstücksgrenze (1 Bauplatz iSd Baugesetzes).

R5	Geringfügige Arrondierung des Baulandes zur Schaffung eines ausreichend dimensionierten Bauplatzes bis zur Grundstücksgrenze (1 Bauplatz iSd Baugesetzes).
R6	Es erfolgt die Rückführung von Bauland in Freiland/Wald auf dem Grdst. Nr. 300/1, da hier keine eigenständige Bebaubarkeit gegeben ist.
R7	Geringfügige Arrondierung des Baulandes zur Schaffung eines ausreichend dimensionierten Bauplatzes bis zur Grundstücksgrenze (1 Bauplatz iSd Baugesetzes). Gleichzeitig erfolgt die Rückführung von Bauland in Freiland/Wald auf dem Grdst. Nr. 409/6, da hier keine eigenständige Bebaubarkeit gegeben ist.
R8	Erweiterung des Baulandes mit dreiseitigem Baulandanschluss unter Berücksichtigung der 20 %-Regelung gem. REPRO Oststeiermark und dem gegebenen Umsetzungsinteresse.
R9	Arrondierung des Baulandes zur Schaffung eines ausreichend dimensionierten und bereits bebauten Bauplatzes bis zur Grundstücksgrenze (1 Bauplatz iSd Baugesetzes) in Übereinstimmung mit den REPRO-Bestimmungen.
R10	Erweiterung des bebauten Baulandes unter Berücksichtigung der 20 %-Regelung gem. REPRO Oststeiermark zur Harmonisierung und Gleichbehandlung der bestehenden Gebäude. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen ist von keiner negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild auszugehen. Durch die Festlegung von Bauland samt Bebauungsdichte wird vielmehr die Ordnung der Räume unterstützt.
KG 62243 Söchau	
S1	Bedarfsorientierte Erweiterung des Baulandes unter Abstandshaltung zum Wald mit 2-seitigem Baulandanschluss. Aufgrund der bestehenden Nahelage zum Gemeindezentrum steht diese Erweiterung außerhalb von Emissionen aus Tierhaltungsbetrieben und der südlichen Landesstraße im siedlungspolitischen Interesse.
S2	Flächenmäßig geringfügige Anpassung der Baulandart von bisher Reinem auf Allgemeines Wohngebiet zur Schaffung einer einheitlichen Widmungsfestlegung auf dem Grundstück bzw. Bauplatz.
S3	Flächenmäßig geringfügige Anpassung der Baulandart von bisher Reinem auf Allgemeines Wohngebiet zur Schaffung einer einheitlichen Widmungsfestlegung auf dem Grundstück bzw. Bauplatz.
S4	Aufnahme des bebauten Grundstückes in Bauland im Sinne der Gleichbehandlung mit den östlich angrenzenden Grundstücken.
S5	Änderung der Baulandart von bisher Dorfgebiet (DO) in Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der Lage außerhalb der rechnerisch ermittelten landwirtschaftlichen Immissionen.

S6	Bedarfsorientierte Erweiterung des Baulandes unter Wahrung eines ausreichenden Abstandes zum östlich liegenden Gewässer und Aufnahme des vor Ort bestehenden Reitplatzes/Koppel. Aufgrund der bestehenden Nahelage zum Gemeindezentrum steht diese Erweiterung außerhalb von Emissionen aus Tierhaltungsbetrieben und der südlichen Landesstraße im siedlungspolitischen Interesse.
S7	Baulandarrondierung aufgrund der Aufgabe der bisher festgelegten, jedoch vor Ort nicht auffindbaren Sportnutzung (Golfplatz).
S8	Geringfügige Baulandarrondierung zur Schaffung eines geschlossenen Baulandgefüges bzw. von einheitlichen Bauplätzen.
S9	Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Zuteilung zum vollwertigen Bauland aufgrund der aktuellen Katastergrenzen.
S10	Änderung der Baulandart von bisher Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der Lage außerhalb der rechnerisch ermittelten landwirtschaftlichen Immissionen sowie der vorhandenen Wohnnutzung.
S11	Bedarfsorientierte Erweiterung des bestehenden Baulandes auf das gesamte Grundstück. .
S12	Flächenmäßig geringfügige Erweiterung der Sondernutzung Friedhof (frh) aufgrund der vorhandenen Nutzungen.
S13	<p>Abänderung von Freiland in eine zeitlich nachfolgende Nutzung – Sondernutzung im Freiland - PV-Freiflächenanlage unter Einhaltung eines 10 m Bereiches zum Bach (Böschungsoberkante, SAPRO Hochwasser) durch die räumliche Abrückung der Sondernutzung vom bestehenden Wohnbauland im Westen.</p> <p>Es ist über den FWP eine verpflichtende Bepflanzung gem. Pflanzliste der ABT15 vorzusehen und sind die Vorgaben des Wortlautes zu berücksichtigen.</p> <p>Im Falle der Aufgabe der Nutzung sind entsprechende Maßnahmen abzuschließen.</p>
S14	Änderung der bisherigen Ballsportfläche in die Sondernutzung im Freiland – Erholung (erh) im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Auf dem gegenständlichen Areal soll aufgrund der Aufgabe der Nutzung (neuer Fußballplatz im Norden) und der nicht zulässigen Baulandfestlegung (gem. nicht zu Ende geführter FWP-Änderung) soll die gegenständliche Fläche mit entsprechender zentraler Erreichbarkeit z.B. im Rahmen eines Generationenspielplatzes genutzt werden.
S15	Bedarfsorientierte Neufestlegung von Bauland zur Schaffung von 2-3 Bauplätzen im Nahbereich zur bestehenden Bebauung und vor der vorhandenen Waldkulisse im Osten. Änderung der bisherigen Sondernutzung zu Bauland – Allgemeines Wohngebiet aufgrund der evidenten Nutzung und Zuordenbarkeit zum Wohngebiet.
S16	Erweiterung des Baulandes und Löschung des bisher festgelegten Freilandstreifens zur Landesstraße hin und zwischen den Baulandkategorien von Allgemeines Wohngebiet (WA) und Gewerbegebiet (GG) im Sinne der

	<p>Gleichbehandlung und unter Stützung auf die Bauplatzbestimmungen des Stmk. BauG (Grundstück ist gleich Bauplatz). Nichtsdestotrotz gilt der Bauverbotsbereich gem. Landesstraßenverwaltungsgesetz und ist im Anlassfall um eine Ausnahmegewilligung anzusuchen.</p> <p>Neue Zu- und Abfahrten von und zur Landesstraße sind unzulässig.</p>
S17	<p>Änderung der unbebauten Grundstücke von Gewerbegebiet (GG) aufgrund der angestrebten Entwicklung einer für die Wohnfunktion des Hauptortes zuträglichen Nutzung (z.B. Lebensmittelhandel) inkl. geringfügiger Erweiterung Richtung Westen bei gleichzeitiger Löschung des bisher festgelegten Freilandstreifens, da keine solchen Nutzungskonflikte erkennbar wären, die ein flächenmäßig geringfügiger Freilandpuffer hintanhaltend könnte.</p> <p>Festlegung einer Bebauungsplanverpflichtung.</p>
S18	<p>Geringfügige Erweiterung der Parkplatznutzung im Nahebereich der Kirche gem. Bestand. Festlegung einer Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr gem. Bestand.</p>
S19	<p>Erweiterung des Baulandes und Löschung des bisher festgelegten Freilandstreifens zur Landesstraße hin im Sinne der Gleichbehandlung und unter Stützung auf die Bauplatzbestimmungen des Stmk. BauG (Grundstück ist gleich Bauplatz). Nichtsdestotrotz gilt der Bauverbotsbereich gem. Landesstraßenverwaltungsgesetz und ist im Anlassfall um eine Ausnahmegewilligung anzusuchen.</p> <p>Neue Zu- und Abfahrten von und zur Landesstraße sind unzulässig.</p> <p>Änderung der Baulandart von bisher Allgemeinem Wohngebiet in Kerngebiet aufgrund der zentralörtlichen Funktion, Zugehörigkeit zum westlich angrenzenden Kerngebiet.</p>
S20	<p>Nutzungskonforme Ausweisung als Parkplatz (P). Gebäude sind hier nicht vorliegend.</p> <p>Gem. Entwicklungsplan ist hier bei entsprechender Aufgabe der bisherigen Nutzung die Festlegung als Bauland – Kerngebiet im sog. Vereinfachten Verfahren grundsätzlich zulässig.</p>
S21	<p>Änderung der Baulandart von bisher Allgemeines Wohngebiet (WA) in Dorfgebiet (DO) aufgrund der Lage innerhalb der rechnerisch ermittelten landwirtschaftlichen Immissionen bzw. aufgrund der vorhandenen Stallungsflächen.</p>
S22	<p>Nutzungskonforme Festlegung als Kerngebiet (KG; Vorgarten).</p>
S23	<p>Erweiterung der Baulandfestlegung Richtung Osten aufgrund der siedlungspolitisch angestrebten Entwicklung von Wohnfunktionen im Hauptort mit fußläufigen Erreichbarkeiten.</p> <p>Änderung von bisher vollwertigem Bauland – Reines Wohngebiet (WR) in Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund des bestehenden Gebietsbezuges sowie der angrenzenden Kerngebietsfestlegungen zur Hintanhaltung etwaiger Nutzungskonflikte.</p> <p>Festlegung einer Bebauungsplanverpflichtung.</p>

S24	Erweiterung der Baulandfestlegung Richtung Osten aufgrund der siedlungspolitisch angestrebten Entwicklung von Wohnfunktionen im Hauptort mit fußläufigen Erreichbarkeiten. Änderung von bisher vollwertigem Bauland – Reines Wohngebiet (WR) in Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund des bestehenden Gebietsbezuges sowie der angrenzenden Kerngebietsfestlegungen zur Hintanhaltung etwaiger Nutzungskonflikte.
S25	Erweiterung der Baulandfestlegung aufgrund der siedlungspolitisch angestrebten Entwicklung von Wohnfunktionen im Hauptort mit fußläufigen Erreichbarkeiten.
S26	Erweiterung der Baulandfestlegung Richtung Osten aufgrund der siedlungspolitisch angestrebten Entwicklung von Wohnfunktionen im Hauptort mit fußläufigen Erreichbarkeiten. Festlegung einer Bebauungsplanverpflichtung. Festlegung einer Sondernutzung im Freiland – Lagerplatz (lgp) im Nahbereich zur Bahntrasse aufgrund der gegebenen Umsetzungsinteressen und des siedlungspolitischen Interesses zur Unterstützung von lokalem Gewerbe ohne maßgebliche Immissionen. Aufgrund der Nahelage zur Bahn ist das Einvernehmen mit dem Bahnbetreiber herzustellen. Aufnahme der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle ins Bauland – Dorfgebiet (DO) im Sinne der Ordnung benachbarter Räume und Miteinbeziehung aller baulicher Anlagen innerhalb des Hauptortes ins Bauland zum Zwecke der Harmonisierung und Gleichbehandlung.
S27	Änderung der Baulandart von bisher Allgemeines Wohngebiet (WA) in Dorfgebiet (DO) aufgrund der Lage innerhalb der rechnerisch ermittelten landwirtschaftlichen Immissionen bzw. aufgrund der vorhandenen Stallungsflächen.
S28	Bedarfsorientierte Erweiterung des Dorfgebietes (DO) zur Abrundung der Siedlungsstruktur und aufgrund der Lage innerhalb der rechnerisch ermittelten landwirtschaftlichen Immissionen bzw. aufgrund der vorhandenen Stallungsflächen.
S29	Erweiterung des Baulandes und Löschung des bisher festgelegten Freilandstreifens zur Bahntrasse hin im Sinne der Gleichbehandlung und unter Stützung auf die Bauplatzbestimmungen des Stmk. BauG (Grundstück ist gleich Bauplatz). Nichtsdestotrotz gilt der Bauverbotsbereich bzw. Feuerbereich der Bahn. Geringfügige Rücknahme von Bauland und Ausweisung als Freiland aufgrund der nicht gegebenen Bebaubarkeit bzw. Bauplatzeignung aufgrund der Grundstücksconfiguration.
S30	Baulandarrondierung um einen weiteren Bauplatz im Reinen Wohngebiet (WR) aufgrund des vorliegenden Umsetzungswillens.
S31	Änderung von bisher Reines Wohngebiet (WR) in Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund des bestehenden Gebietsbezuges sowie der angrenzenden Dorfgebietsfestlegungen zur Hintanhaltung etwaiger Nut-

	zungskonflikte.
S32	Festlegung als vollwertiges Bauland aufgrund des dringenden Umsetzungsinteresses. Die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird über das Bauverfahren sichergestellt.
S33	Änderung von bisher Reines Wohngebiet (WR) in Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund des bestehenden Gebietsbezuges sowie der angrenzenden Dorfgebietsfestlegungen zur Hintanhaltung etwaiger Nutzungskonflikte.
S34	Änderung der Baulandart von bisher Dorfgebiet (DO) in Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der Lage außerhalb der rechnerisch ermittelten landwirtschaftlichen Immissionen und der vorherrschenden Wohnfunktion.
KG 62247 Tautendorf	
T1	Erweiterung des 3seitig von Bauland umschlossenen Bereiches unter Berücksichtigung der 20 %-Regelung gem. REPRO Oststeiermark zur Harmonisierung und Gleichbehandlung der EigentümerInnen.
T2	Änderung von bisher Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) in Dorfgebiet (DO) aufgrund der überwiegenden Lage innerhalb der Geruchskreise von naheliegenden Tierhaltungsbetrieben und der somit prägenden Nutzung vor Ort.
T3	Geringfügige Arrondierung des Baulandes zur Schaffung eines ausreichend dimensionierten Bauplatzes für 2 weitere Wohngebäude außerhalb der Hochwasserabflussgebiete und der Geruchskreise der Tierhaltungsbetriebe.
T4	Rücknahme der Baulandfestlegung aufgrund der bisher nicht erfolgten Bebauung im Sinne der Baulandmobilisierung. Die bereits bebauten Grundstücke stellen Rechtsbestände dar.

3 Umweltprüfung

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

Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind („Abschichtung“ gemäß § 4 Abs. 3 Z. 1 StROG 2010), wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen (kleine Gebiete) handelt oder die Eigenart und der Charakter unverändert bleiben.

Diesbezüglich wurde im Auftrag der Stmk. Landesregierung von freiland Umweltconsulting der „Leitfaden SUP in der Örtlichen Raumplanung Steiermark“ (2. Auflage, Stand: 04/2011) herausgegeben. Konkret ist keine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, wenn mindestens eines der festgelegten Ausschlusskriterien (Prüfschritte 1 und 2) erfüllt werden kann und wenn die Planung nicht geeignet ist, Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des UVP-G 2000 idgF einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder geeignet ist, Europaschutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Da im Verfahren der Revision des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 5.00 eine strategische Umweltprüfung (Prüfschritte 1 und 2 hinsichtlich Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden) erfolgte und die Flächenwidmungsplan-Inhalte den Bestimmungen des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 5.00 entsprechen, trifft als Ausschlusskriterium die Abschichtung (Prüfschritt 1) zu. Für den Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 ist somit keine gesonderte Umweltprüfung mehr durchzuführen, da aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4 Anhang

- 4.1 Differenzplan
- 4.2 Baulandflächenbilanz und Baulandflächenbilanzplan
- 4.3 Bebauungsplanzonierung
- 4.4 Liste der landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztierhaltung
- 4.5 Bestandsaufnahme (im pdf)
- 4.6 Plandarstellungen zur 20 %-Berechnung gem. REPRO Oststeiermark
- 4.7 Pflanzliste der ABT15 für PV-Freiflächenanlagen

gesondert:

- Flächenwidmungsplan (Planwerk) Nr. 5.00 im M 1:5.000 als A3-Blattschnitte

4.1 Differenzplan im M 1:5.000

Altlasten in der Gemeinde Söchau

Bekanntgabe der Abteilung 15, Dipl.-Ing. Dr. Elisabeth Winkler am 12.10.2021 per Email

Art	KG	GstNr
Altablagerung	Söchau (62243)	1436
Altablagerung	Kohlgraben (62226)	269, 271
Altablagerung	Söchau (62243)	1551/1, 1551/2
Altablagerung	Söchau (62243)	1474, 1476/2
Altablagerung	Aschbach (62202)	720/1, 720/2, 721/3, 771/2, 773

Gernot Paar

Von: Markus Eibel <eibel@soechau.gv.at>
Gesendet: Mittwoch, 13. Oktober 2021 08:10
An: Gernot Paar
Betreff: Abwasser, Wasser

Hallo Gernot,

die Gemeinde Söchau hat sich ursprünglich beim Abwasserverband Raum Fürstenfeld mit 2500 EGW eingekauft. Von diesen 2500 sind 348 EGW von den Bergrücken Großwilfersdorf. Somit bleiben für die Gemeinde Söchau 2152 EGW.

Im Jahre 2011 wurde für die Fördersatzermittlung folgende Ansätze berücksichtigt 525 Wohnungen bzw. 1450 Einwohner, 46 Arbeitsstätten mit 150 Arbeitnehmern sowie 76 unbebaute Parzellen mit ca. 300 EW zukünftig. Weiters wurden ca. 150 EGW für Schule, Kindergarten, Altersheim etc. berechnet. Daraus folgt ein Gesamtwert von max. 2050.

Die Wasserversorgung kann alle 2050 EGW abdecken.

Freundliche Grüße

*Markus Eibel
Gemeinde Söchau
8362 Söchau 104
03387/2261*

4.2 Baulandflächenbilanz und Baulandflächenbilanzplan

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: Söchau Planer: Pumpernig & Partner ZT GmbH
 Bezirk: Hartberg-Fürstenfeld GZ: 060FR20
 Flächenwidmungsplan 5.00 Datum: 4.10.2021

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2021 bis 2036
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

					Planungs- jahr 2021	Prognose für	
	1981	1991	2001	2011		10 Jahre FWP 2031	15 Jahre ²⁾ ÖEK 2036
Bevölkerungszahl	1494	1478	1477	1446	1454	1 510	1 550
Haushaltsgröße	k.A.	3,5	3,1	2,7	2,50	2,20	2,09
Haushaltszahl ¹⁾		422	476	528	582	686	742

Neubaubedarf³⁾ für 10-12 Jahre

105	WE
-----	----

1.2 Ersatzbedarf⁴⁾

bei problematischen Standorten etc.

5	WE
---	----

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

110	WE
------------	-----------

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein- und 2-Familienhäuser	110	900 m ²	9,88	ha
Mehrfamilienhäuser		600 m ²	0,00	ha

Summe	9,88	ha
x Faktor 3 ⁵⁾	29,64	ha

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 1. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

25,06	ha
--------------	-----------

¹⁾ Stand: 30.09.2021 gem. Bekanntgabe der Gemeinde (Hauptwohnsitzfälle) im Zeitpunkt der Auflage

²⁾ Quelle: ÖEK Nr. 5.00

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

⁴⁾ Ersatzbedarf ist nicht bekannt

⁵⁾ Faktor 3 aufgrund der Tatsache, dass keine Abminderungsfaktoren für die einzelnen Baulandkategorien mehr Verwendung finden wie dies bei der alten Berechnung der Fall ist.

3. FLÄCHENBILANZ

Baugebiete in ha	FWP 4.00 idgF (nachgeführt)					Flächenwidmungsplan Nr. 5.00					Veränderung							
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert		gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert		gesamt		bebaut		unbebaut		mobilisiert	
				abs.	rel.				abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR	21,64	11,03	10,61	4,52	43%	18,11	10,33	7,78	3,6	46%	-3,53	-16,3%	-0,70	-6,3%	-2,83	-26,7%	-0,92	-12%
WA / [WA]	29,91	22,06	7,84	1,60	20%	36,91	25,25	11,66	6,57	56%	7,01	23,4%	3,19	14,5%	3,82	48,7%	4,97	43%
KG / [KG]	3,80	3,80	0,00	0,00	0%	3,92	3,92	0,00	0,00	0%	0,12	3,2%	0,12	3,2%	0,00	0,0%	0,00	0%
DO	24,88	20,93	3,95	0,58	15%	33,41	27,79	5,62	2,33	41%	8,53	34,3%	6,86	32,8%	1,67	42,3%	1,75	31%
GG	2,66	1,20	1,46	0,78	53%	1,88	1,44	0,44		0%	-0,78	-29,3%	0,24	20,0%	-1,02	-69,9%	-0,78	-177%
Wohnbauland	80,23	57,82	22,40	6,70	30%	92,35	67,29	25,06	8,90	36%	12,13	15,1%	9,47	16,4%	2,66	11,9%	6,72	27%
Gesamt	82,89	59,02	23,86	2,96	12%	94,23	68,73	25,50	8,90	35%	11,35	13,7%	9,71	16,5%	1,64	6,9%	5,94	23%

FLÄCHENBILANZ
SYNERGIS 

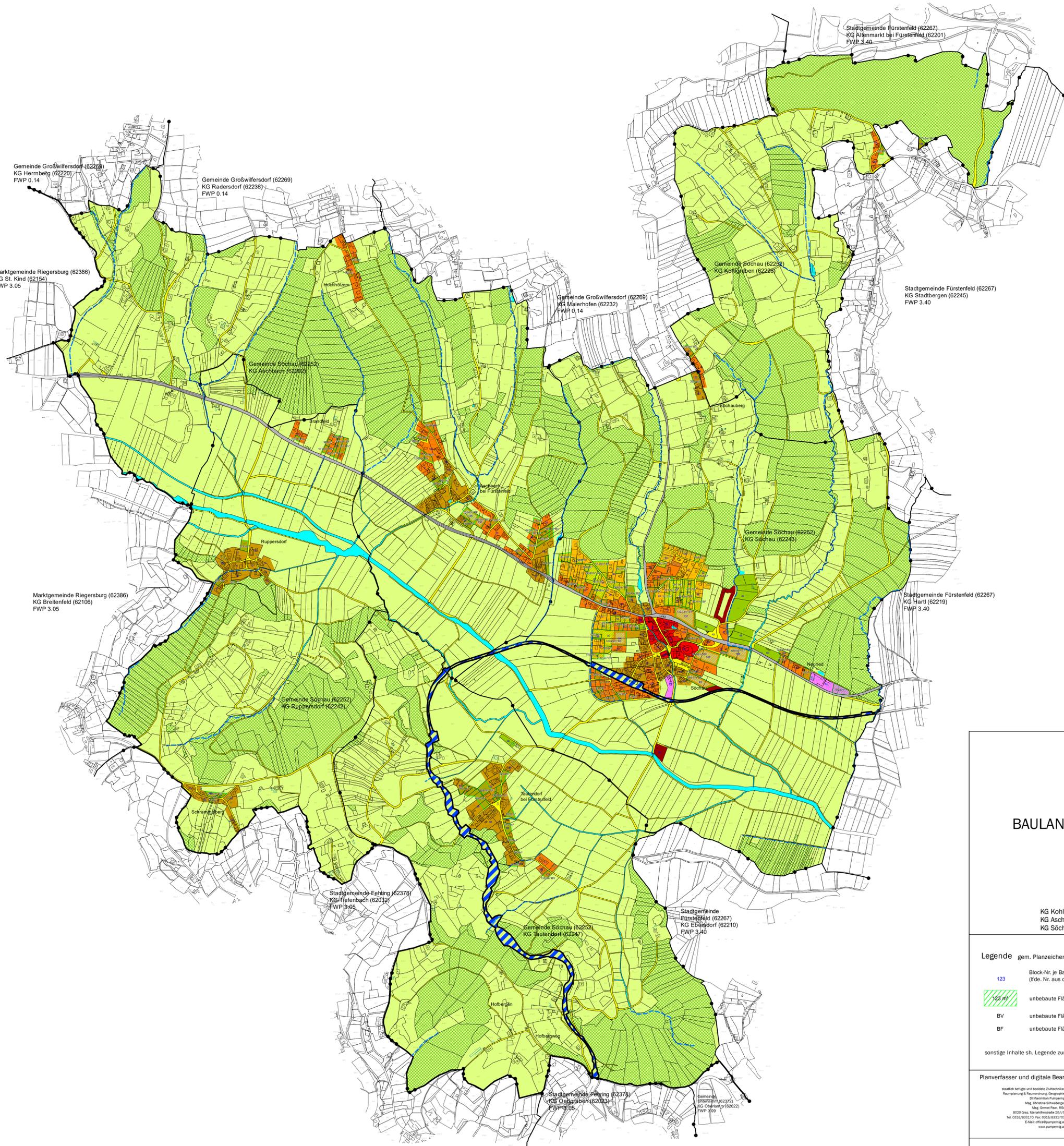
Gemeinde: Söchau

Nummer: 62252

Datum

04.10.2021

	Gesamt- fläche	Aufschließ- ungsgebiet	bebaute Fläche	unbebaute Fläche	Bauland- reserve
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[%]
Bauland					
Reine Wohngebiete	18,11	3,84	10,33	7,78	
Allgemeine Wohngebiete	36,91	4,93	25,25	11,66	
Kerngebiete	3,92	0,00	3,92	0,00	
Gewerbegebiete	1,88	0,00	1,44	0,44	
Gewerbe- und Industriegebiete 1					
Gewerbe- und Industriegebiete 2					
Dorfgebiete	33,41	0,54	27,79	5,62	
Kurgebiete					
Erholungsgebiete					
Gebiete für Einkaufszentren 1					
Gebiete für Einkaufszentren 2					
Ferienwohngebiete					
Summe	94,24	9,30	68,73	25,50	



Gemeinde Großwiefersdorf (62269)
KG Hernberg (62220)
FWP 0.14

Gemeinde Großwiefersdorf (62269)
KG Radersdorf (62238)
FWP 0.14

Marktgemeinde Riegersburg (62386)
KG St. Kind (62154)
FWP 3.05

Gemeinde Söchau (62252)
KG Aschbach (62202)

Gemeinde Großwiefersdorf (62269)
KG Maierhofen (62232)
FWP 0.14

Gemeinde Söchau (62252)
KG Kemnath (62226)

Stadtgemeinde Fürstenfeld (62267)
KG Stadbergen (62245)
FWP 3.40

Marktgemeinde Riegersburg (62386)
KG Breitenfeld (62106)
FWP 3.05

Gemeinde Söchau (62252)
KG Ruppertsdorf (62242)

Stadtgemeinde Fürstenfeld (62267)
KG Hartl (62219)
FWP 3.40

Stadtgemeinde Fehring (62378)
KG Tiefenbach (62032)
FWP 3.05

Gemeinde Söchau (62252)
KG Tautendorf (62247)

Stadtgemeinde Fürstenfeld (62267)
KG Ebensdorf (62210)
FWP 3.40

Stadtgemeinde Fehring (62378)
KG Oelgraben (62023)
FWP 3.05

Marktgemeinde Riegersburg (62386)
KG Oelgraben (62023)
FWP 3.05

GEMEINDE SÖCHAU



BAULANDFLÄCHENBILANZPLAN NR. 5.00

StRÖG 2010, LGBl. Nr. 49/2010
idF LGBl. Nr. 6/2020

AUFLAGEENTWURF
Stand: 04.10.2021

KG Kohlgraben (62226) KG Ruppertsdorf (62242)
KG Aschbach (62202) KG Tautendorf (62247)
KG Söchau (62243)

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

- 123 Block-Nr. je Baulandpolygon (fide. Nr. aus dem Datensatz entsprechend der Flächenbilanztafel)
- 123 m² unbebaute Flächen mit Flächenangabe in m²
- BV unbebaute Flächen mit Baulandvertrag
- BF unbebaute Flächen mit Bebauungsfrist

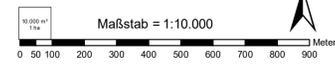
sonstige Inhalte sh. Legende zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00

Planverfasser und digitale Bearbeitung:

staatlich beauftragt und beauftragt Zustimmend:
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
Dipl. Ingegnieurin
Mag. Christian Schindler
Mag. Gernot Paier, MSc
8020 Graz, Marktstraße 20/1/9
Tel. 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpert.at
www.pumpert.at



Datenquelle: Amt d. Stmk. LR, A17

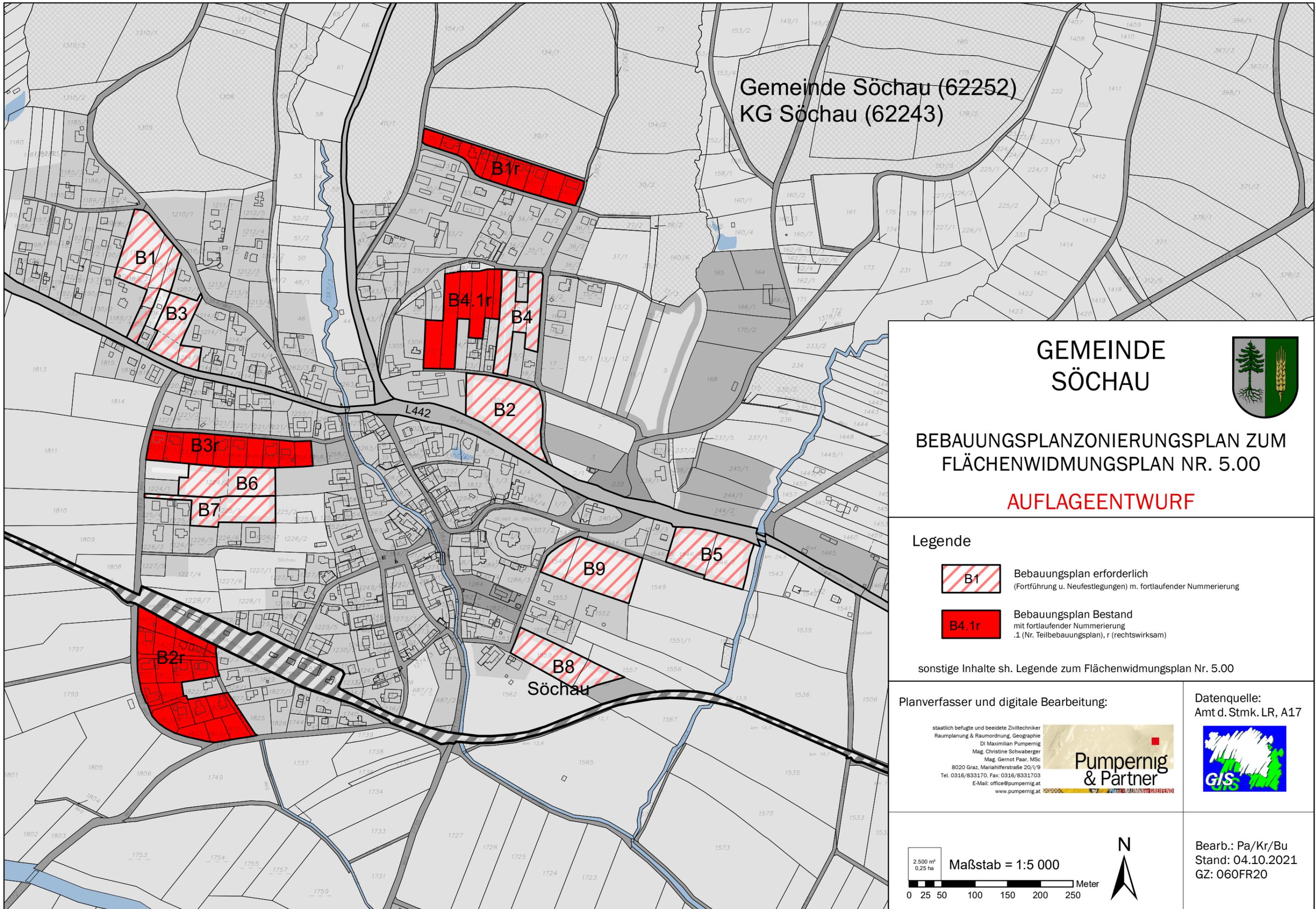


Plangrundlage: BEV - DKM
Stand: 24.10.2019

Bearb.: Pa/Kr/Bu
GZ: 060FR20

© 2021 - Werkbereich GIS/31 - Amt d. Stmk. LR
Gemeinde Söchau (62252), Söchau, 5001
Benutzer: M:\Geo\B\F\600_Söchau_Aufgabe.mxd

4.3 Bebauungsplanzonierung



Gemeinde Söchau (62252)
KG Söchau (62243)

GEMEINDE SÖCHAU



BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 5.00

AUFLAGEENTWURF

Legende

-  **B1** Bebauungsplan erforderlich (Fortführung u. Neufestlegungen) m. fortlaufender Nummerierung
-  **B4.1r** Bebauungsplan Bestand mit fortlaufender Nummerierung .1 (Nr. Teilbebauungsplan), r (rechtswirksam)

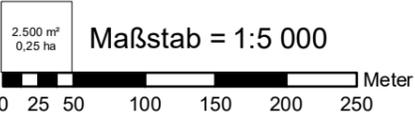
sonstige Inhalte sh. Legende zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00

Planverfasser und digitale Bearbeitung:

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



Datenquelle:
Amt d. Stmk. LR, A17



Maßstab = 1:5 000



Bearb.: Pa/Kr/Bu
Stand: 04.10.2021
GZ: 060FR20

4.4 Liste der landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztierhaltung

**Gemeinde Söchau
Tierhaltungsbetriebe**

lfde. Nr.	BB Belästigungsbereich	GS Geruchsschwellenabstand	GZ Geruchszahl
KG Aschbach			
A1	125	250	100,1
A2	125	251	100,7
A3	29	58	5,4
A4	97	193	59,8
A5	5	11	0,2
A6	-	-	-
A7	-	-	-
A8	69	138	30,5
A9	4	7	0,1
A10	-	-	-
A11	20	41	2,6
A12	-	-	-
A13	-	-	-
A14	100	199	63,5
A15	19	39	2,4
A16	4	7	0,1
A17	-	-	-
A18	-	-	-
A19	28	56	5,0
A20	19	38	2,4
A21	-	-	-
A22	16	32	1,6
A23	16	31	1,6
A24	10	21	0,7
A25	12	25	1,0
A26	-	-	-
A27	-	-	-
A28	101	202	65,0
A29	73	145	33,8
A30	14	28	1,3
A31	-	-	-
A32	3	5	0,0
A33	-	-	-
A34	-	-	-
A35	65	129	26,7
A36	4	8	0,1
A37	5	10	0,2
A38	-	-	-
A39	4	9	0,1
A40	6	11	0,2
A41	-	-	-
A42	18	37	2,2
A43	-	-	-
A44	9	18	0,5
A45	-	-	-

lfde. Nr.	BB Belästigungsbereich	GS Geruchsschwellenabstand	GZ Geruchszahl
KG Kohlgraben			
K1	28	57	5,2
K2	17	33	1,8
K3	-	-	-
K4	34	68	7,3
K5	38	76	9,2
K6	35	70	7,8
K7	37	74	8,8
K8	15	30	1,4
K9	39	78	9,8
K10	51	101	16,4
K11	-	-	-
K12	-	-	-
K13	-	-	-
K14	23	46	3,4
KG Ruppersdorf			
R1	-	-	-
R2	17	34	1,8
R3	7	14	0,3
R4	11	23	0,8
R5	16	32	1,7
R6	15	30	1,5
R7	31	62	6,2
R8	61	122	23,9
R9	9	19	0,6
R10	79	157	39,5
R11	62	125	24,9
R12	4	7	0,1
R13	115	230	84,4
R14	18	36	2,1
R15	-	-	-
R16	3	6	0,1
R17	-	-	-
R18	38	76	9,3
R19	16	32	1,6
R20	-	-	-
R21	18	37	2,2
R22	80	159	40,5
R23	12	23	0,9
R24	-	-	-
R25	-	-	-
R26	-	-	-
R27	-	-	-
R28	-	-	-
R29	3	5	0,0
R30	-	-	-

**Gemeinde Söchau
Tierhaltungsbetriebe**

lfde. Nr.	BB Belästigungsbereich	GS Geruchsschwellenabstand	GZ Geruchszahl
KG Söchau			
S1	-	-	-
S2	3	7	0,1
S3a	6	12	0,2
S3b	9	18	0,5
S4	-	-	-
S5	8	16	0,4
S6	64	127	26,0
S7	17	33	1,8
S8	-	-	-
S9	-	-	-
S10	19	38	2,3
S11	-	-	-
S12	19	37	2,2
S13	52	104	17,3
S14	4	7	0,1
S15	14	27	1,2
S16	-	-	-
S17	-	-	-
S18	6	12	0,2
S19	19	37	2,2
S20	17	34	1,8
S21	15	30	1,5
S22	34	68	7,4
S23	3	7	0,1
S24	-	-	-
S25	8	16	0,4
S26	-	-	-
S27	19	37	2,2
S28	-	-	-
S29	10	20	0,6
S30	-	-	-
S31	23	45	3,2
S32	-	-	-
S33	-	-	-
S34	4	7	0,1
S35	52	104	17,4
S36	3	5	0,0
S37	-	-	-

lfde. Nr.	BB Belästigungsbereich	GS Geruchsschwellenabstand	GZ Geruchszahl
KG Tautendorf			
T1	26	51	4,2
T2	-	-	-
T3	96	192	58,8
T4	63	127	25,7
T5	-	-	-
T6	5	11	0,2
T7	-	-	-
T8	37	75	8,9
T9	41	82	10,8
T10	-	-	-
T11	70	139	31,1
T12	23	46	3,4
T13	6	12	0,2
T14	12	23	0,8
T15	8	16	0,4
T16	63	126	25,3
T17	85	170	46,0
T18	32	64	6,5
T19	44	87	12,2
T20	36	72	8,4
T21	8	15	0,4
T22	6	13	0,3
T23	54	107	18,5
T24	-	-	-
T25	-	-	-
T26	-	-	-
T27	17	35	1,9
T28	-	-	-
T29	-	-	-
T30	15	30	1,4
T31	10	21	0,7

4.5 Bestandsaufnahme (im pdf)

BESTANDSAUFNAHME DER GEMEINDE SÖCHAU

lfde Nr.	Straße – Haus Nr.	Betriebsbezeichnung mit Inh. – Name und sonstige Besonderheit	Geschosse
1	Söchau 104	Gemeindeamt Söchau, Tourismusinformation (Krüppelwalmdach, davor Postbushaltestelle)	2+D
2	Söchau 66	Kaufhaus (fraglich, ob derzeit Nutzung aufrecht, ev, Wohnnutzung)	2
3	Söchau 3	Hotel Oststeirerhof (Satteldach + Dachgaupen inkl. Vorgelagerten Parkierungsflächen für KFZ + Wintergartenanbau sowie Gartenanteil)	3+D/ teilw. 4
4	Söchau 80	Haus Ursula, Ordination (Satteldach)	2+D
5	Söchau 1	Pfarramt Söchau + Kirche (Krüppelwalmdach + teilweise sichtbares Kellergeschoß), Apartments „Himmlich Urlauben“ www.himmlich-urlauben.com (Zubau beim Eingang)	2+D
6	Söchau 203	Maier´s Oststeirischer Hof (vorgelagerter Einfahrt + Mauer, Parkplatz für Hotelgäste, Grünflächen)	2+D/3
7		Parkplatz für Maier´s Oststeirischer Hof mit daran angrenzend höhergelegenen Heizhaus, auf Ebene des Parkplatzes Trafostation	
8	Söchau 8	Lorenzhof Abhofverkauf Fam. Lorenz für Freilandeier, Kürbisprodukte, Kürbiskernöl, Getreideprodukte (teilweise 2-geschoßig mit Gaupen)	1/ teilw. 2
9	Söchau 78	Lebensmittelhandel Spar (Satteldach + Giebeln, vorgelagerte Parkplatzflächen, im OG Wohnnutzung)	2+D
10	Söchau 79	Raiffeisenbank (Satteldach + großer Giebel, vorgelagerte Parkflächen, Parkierflächen KFZ-Abstellflächen)	1+D
11	Söchau 200	Dorfwirt, Tanzkaffee Nostalgie (Satteldach, Manipulationsflächen, KFZ-Abstellflächen davor) Gasthaus zu verpachten oder zu verkaufen	1+D
12	Söchau 92	Massageinstitut Karin Rauf (Wohnnutzung)	Teilw. 2+D
13	Söchau 72	ÖBB-Gebäude an der Bahntrasse (Satteldach + Nebengebäude, davor Brunnen, Postkasten + Sender für Mobilfunk, vorgelagerte Parkplatzfläche für KFZ, Bahnsteig Söchau, am Parkplatz sind auch Müllsammelstellen für Glas/Metall)	1
14	Söchau 19	Meine Galerie Elisabeth Huber, Hallenförmiges Gebäude mit gr. Fensterauslagen, Verkauf von Bildern und Einzelstücke für das Mobiliar, davor Schrägparkplätze, daneben im selben Gebäude - Verkauf von Blumen? (Kurzparkzone Parkdauer 45 min, Werktags: 07:00-18:00, Samstag: 07:00-13:00)	
15	Söchau 23	SeneCura Sozialzentrum Söchau, Haus Kamille GmbH (Mansarddach, vorgelagerter Parkplatz, parken entlang der Erschließungsstraße) im selben Gebäude Dr. Med. Ewald Eichinger, Arzt für Allgemeinmedizin inkl. Ärztlicher Hausapotheke sowie Post PAWAG PSK Postpartner, auf der Seite des Gebäudes – vorgelagerte Parkierungsflächen für KFZ	3
16	Söchau 37	Hotel Hubertushof, Hotel mit einem hauptstraßenseitig abgewandten Wellnessbereich und Zugang von der Rückseite	vorne 3-4/Rückseite 2
17		Kräutergarten inkl. Kapelle + Kneippfad, Kräuterdorf Tourismus Söchau mit 120 Arten von Heil-, Gewürz- und Giftpflanzen inkl. kleinem Gebäude aus Holz (Kräutershop)	
18	Söchau 26	Bäckerei - Kaffee Wilfing (vorgelagerten Parkplatzflächen für KFZ)	
19	Söchau 27	Arzt mit Hausapotheke (vorgelagerte Parkplatzfläche)	

20	Söchau 35	Harmtodt Raum- und Ausstattung, Tapezierer, Sonnenschutz (Satteldach); Hairstyling Niki + Beate	2
21	Söchau 124	Auto Maurer – Skodaservice (1-geschoßiges Hallengebäude mit Prüfstelle für Pickerservice, Direktannahme, Kundenparkplatz, vorgelagerte Ausstellungsflächen für Gebrauch- und Neuwagen)	1
22	Söchau 40	Kultursalon Emi (vorgelagerter Arkadengang)	2+D
23	Söchau 138	A1 Telekomgebäude, direkt hinter der Kirche	1
24	Söchau 4	Freiwillige Feuerwehr	
25	Söchau 208	Tennisplatz TSV Söchau (vorgelagerte Parkplatzflächen mit Bäumen) daran angrenzende lfde. Nr. 26	
26	Söchau 143	Freibad Söchau mit Gebäude, Sitzmöglichkeiten + Rutsche	
27	Söchau 164	Kompetenzakademie, Weiterbildung www.kompetenzakademie.eu (mehrere Gebäude teilw. 2-geschoßig mit vorgelagerten Parkplatzflächen, direkt an der Landesstraße, Innenhof teilweise begrünt, vorgelagertes Tor und Absper- rung gegenüber der Landesstraße mit einem vorgelagerten Gehweg)	Teilw. 2
28	Söchau 198	Abfallwirtschaftszentrum Söchau, Einfahrt über Parkplatz der Kompetenzakademie, abgesperrt mit Tor, bestehende Hallengebäude (Sattelgebäude im nördlichen Anschluss, vorgelagerte Nutzflächen/Manipulationsflächen)	1+D
29	Kohlgraben 9	Buschenschank Fasch Johannes	
30	Söchau 219	Friedhof Söchau	
31	Söchau 236	Sportplatz, Stadion der Gemeinde Söchau (bestehender Fußballplatz mit Übungsplatz, Tribüne und Flutlichtanlage, vorgelagert kleine Kapelle und Wildstock, Parkplätze entlang der Erschließungsstraße – längsparken)	
32	Söchau 132	Kindergarten Söchau (Satteldachdeckung) Volksschule, Musikheim Söchau (mit Hallengebäude – Turnsaal)	3
33		Spielplatz	
34	Söchau 49	Antike Möbel Spezialwerkstätte, Verkauf - Tischlerei Tauchmann (mit Wohngebäude)	
35	Söchau 170a	Callcenter, Atelier, VWB Helmut Kohl (Pulldach, Telefonzelle im Vordergrund, Parkierungsflächen, KFZ-Abstellplätze	1
36	Aschbach 115	ESV Sportunion Aschbach (Satteldach)	1
37	Söchau 11	Maier Bernhard Transporte	
38	Söchau 106	KFZ Aufbereitung	2+D
39	Aschbach	Stockbahn	
40		ESV Ruppersdorf	
41	Ruppersdorf 23	Buschenschank Maurer	
42	Tautendorf 38	Buschenschank Schnepf	
43	Ruppersdorf 44	Obsthof Vorauer	
44	Tautendorf 14	Buschenschank Pitter	
45	Tautendorf 15	Ellan – Institut für Psychosomatik und ganzheitliche Gesundheit	
46	Trautendorf 37	Weinhof Tauchmann	
47	Söchau 220	TKV Standplatz, Grünschnittlager der Gemeinde	



Gemeinde Söchau
 Legende Bestandsaufnahme, Februar 2020

<p>Nutzung lt. Bestandsaufnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Wohnen ● Dienstleistung und Handel ● Industrie und Gewerbe ● Land- und Forstwirtschaft ● Sondernutzung ● Öffentliche Einrichtung ● Dienstleistung/Gewerbe ● Wohnen/Dienstleistung ● Wohnen/Gewerbe ● Verkehrsfläche (P) — Zufahrt/Wegerschließung <p>Nutzung lt. Kataster</p> <ul style="list-style-type: none"> Straßenanlage Gewässer stehend/fließend Wald Umgebungsrastr außerhalb d. Gemeindegrenze <p>Sonstige</p> <ul style="list-style-type: none"> B Bildstock/Marterl/Wegkreuz ✠ Kirche / Kapelle — Geländeverlauf ✱ Misthaufen 	<p>Kataster</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebäude Gebäudenachtrag lt. Aufnahme Kataster, Stand: 13.10.2018 <p>Aufnahmedaten</p> <ul style="list-style-type: none"> 📷 Foto (mit lfd. Nummer) 📄 lfd. Nummer lt. Bestandsliste <p>Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> 1+D Geschosshöhe NG/C/ Nebengebäude/Garage/Carport Halle Halle Stall Stall lwN landwirtschaftliches Nebengebäude Hü Hütte KS Kelleratock ✗ Abbruch/kein Gebäudebestand <p>Bauland (lt. aktueller GIS-Datenlieferung) in abgeschwächter und generalisierter Farbgebung im Hintergrund</p> <p>Stand Orthofotos: August 2018</p> <p>30 50 70 Geschwindigkeitsbeschränkungen (30, 40, 50, 70, 80 km/h)</p> <ul style="list-style-type: none"> H Haltestelle T Transformator S Sender O Ortschaft ✱ Müllsammelstelle
---	--

M 1:5.000
 Erhebung u. Digitalisierung: P. P. P. P.
 Daten der Bestandsaufnahme: 20.02.2020

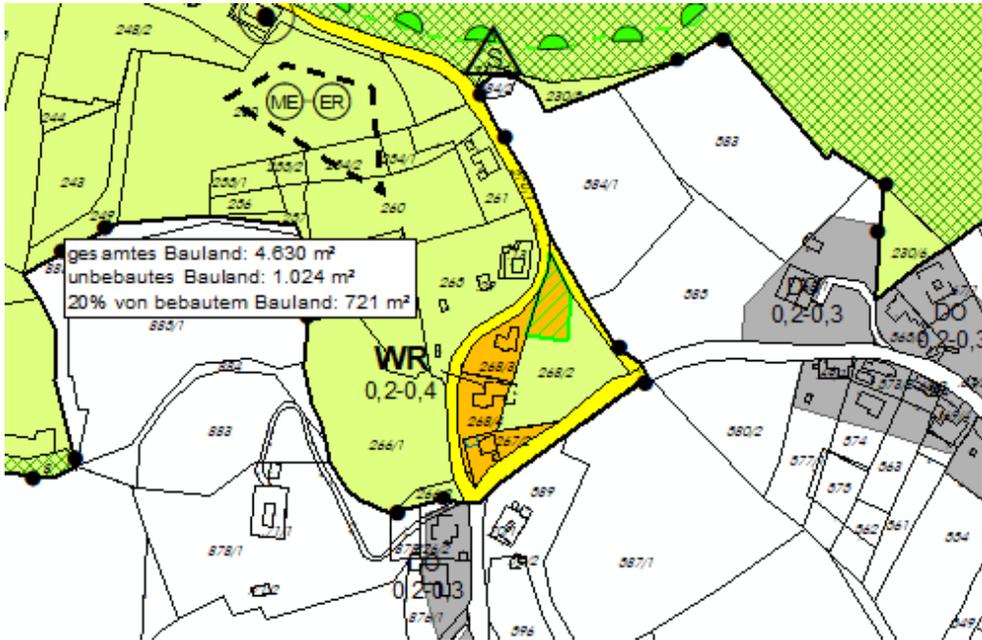
0 125 250 500 750 1.000
 Meter

4.6 Plandarstellungen zur 20 %-Berechnung gem. REPRO Oststeiermark

REPRO Oststeiermark, LGBl. Nr. 86/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Außeralpines Hügelland lt. REPRO §3 (5) – KG Kohlgraben

Ausschnitt Flächenwidmungsplan 4.00 idgF
der Gemeinde Söchau:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00
der Gemeinde Söchau:



KG Kohlgraben:

gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 4.630 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 1.024m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 721 m² (gem. REPRO §3 (5) - 3 Bauplätze ~ 2.700m²)

neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00: 1.748 m², aber mind. 3 Bauplätze

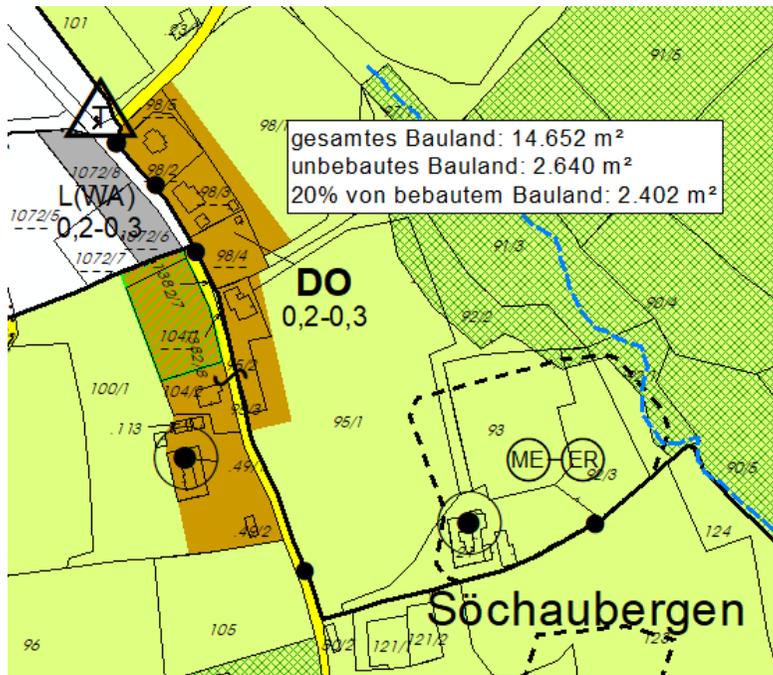
Differenz: ca. 1 Bauplatz (noch verfügbar)

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

REPRO Oststeiermark, LGBl. Nr. 86/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Außeralpines Hügelland lt. REPRO §3 (5) im Ortsteil Söchaubergen

Ausschnitt Flächenwidmungsplan 4.00 idgF
der Gemeinde Söchau:



Ortsteil Söchaubergen:

gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 14.652 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 2.640m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 2.402 m² (gem. REPRO §3 (5) - 3 Bauplätze ~ 2700m²)

neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00: 2.292 m², aber mind. 3 Bauplätze

Differenz: ca 110 m²

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\HF\Söchau\Gde\060FR20_Revision ÖEK FWP Nr. 5.00\03 Vorentwurf\20% Regelung\20210930_060FR_Bu_Ortsteile_20_Prozent_Auflage.ppt

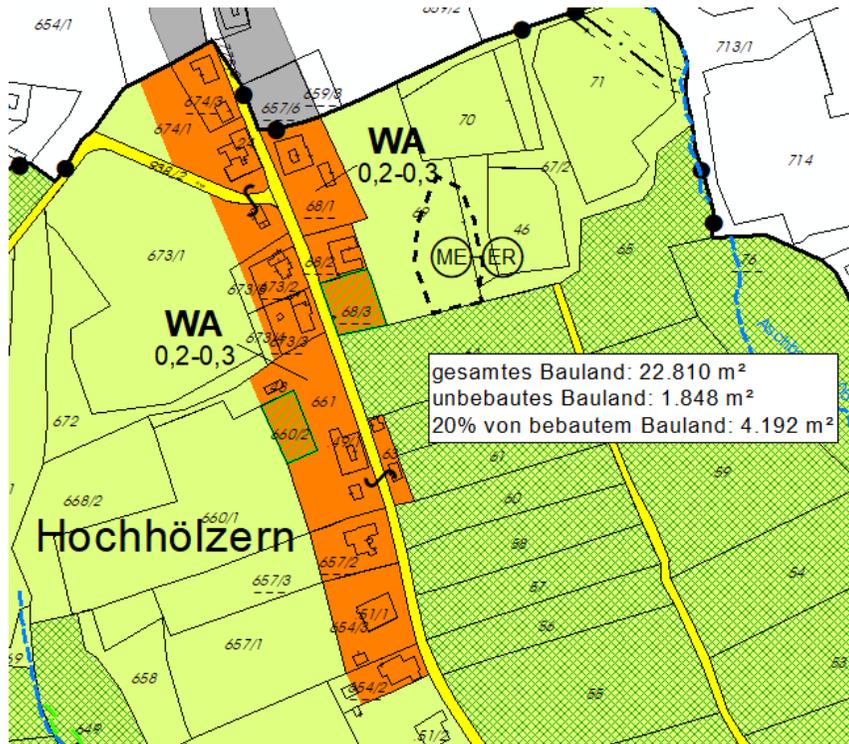
Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00
der Gemeinde Söchau:



REPRO Oststeiermark, LGBl. Nr. 86/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Außeralpines Hügelland lt. REPRO §3 (5) im Ortsteil Hochhölzern

Ausschnitt Flächenwidmungsplan 4.00 idgF
der Gemeinde Söchau:



Ortsteil Hochhölzern:

gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 22.810 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 1.848 m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 4.192 m²

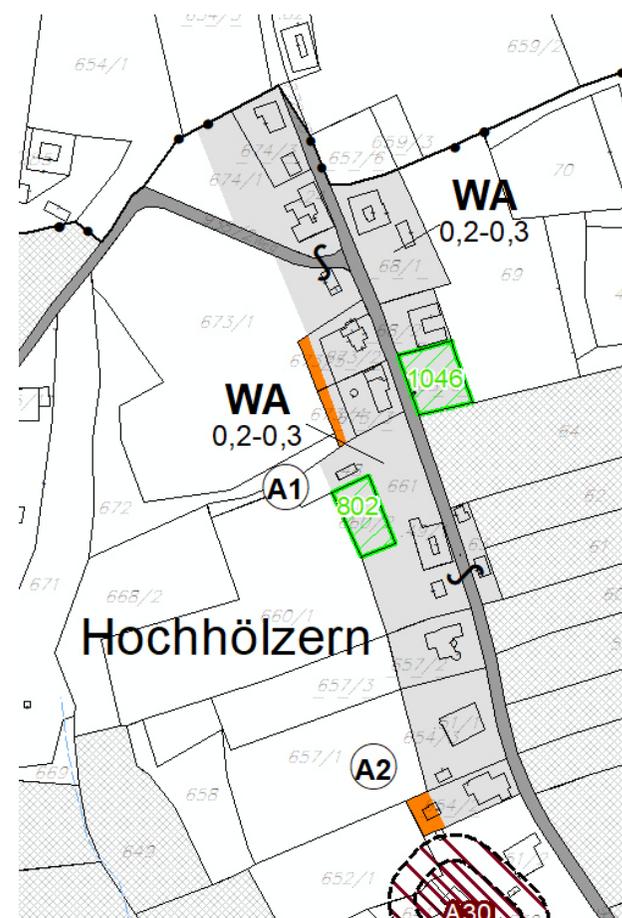
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00: 0m²

Differenz: 4.192 m² (noch verfügbar)

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\HF\Söchau\Gde\060FR20_Revision ÖEK FWP Nr. 5.00\03 Vorentwurf\20% Regelung\20210930_060FR_Bu_Ortsteile_20_Prozent_Auflage.ppt

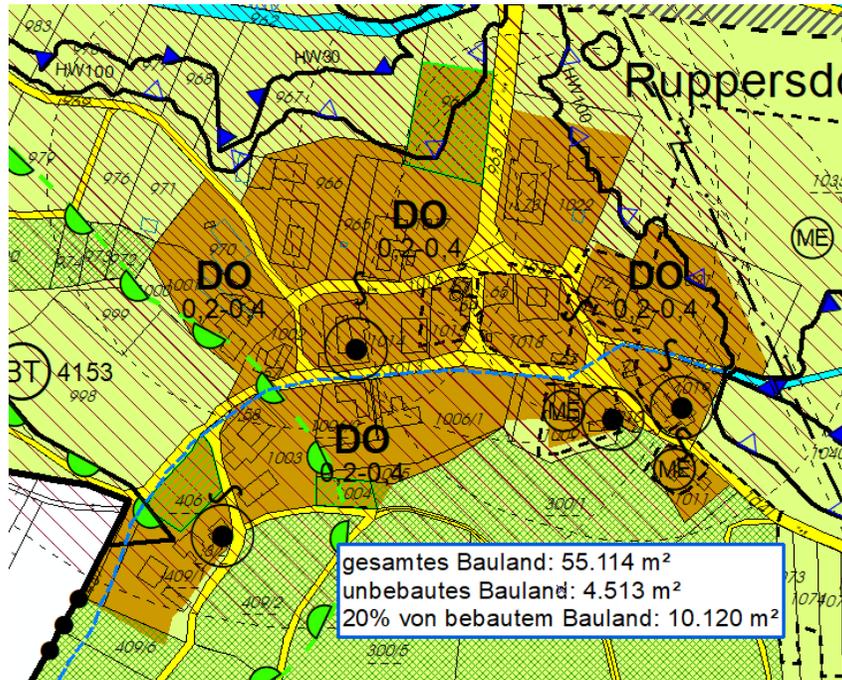
Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00
der Gemeinde Söchau:



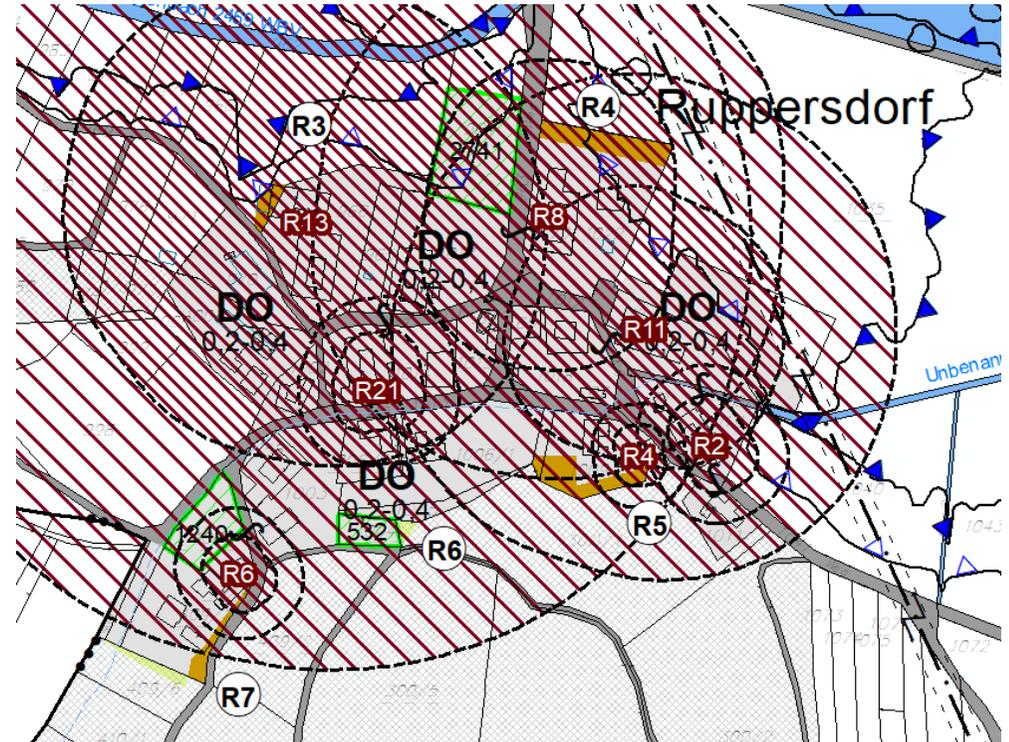
REPRO Oststeiermark, LGBl. Nr. 86/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Außeralpines Hügelland lt. REPRO §3 (5) im Ortsteil Ruppersdorf

Ausschnitt Flächenwidmungsplan 4.00 idgF
der Gemeinde Söchau:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00
der Gemeinde Söchau:



Ortsteil Ruppersdorf:

gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 55.114 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 4.513 m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 10.120 m²

neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00: 0m²

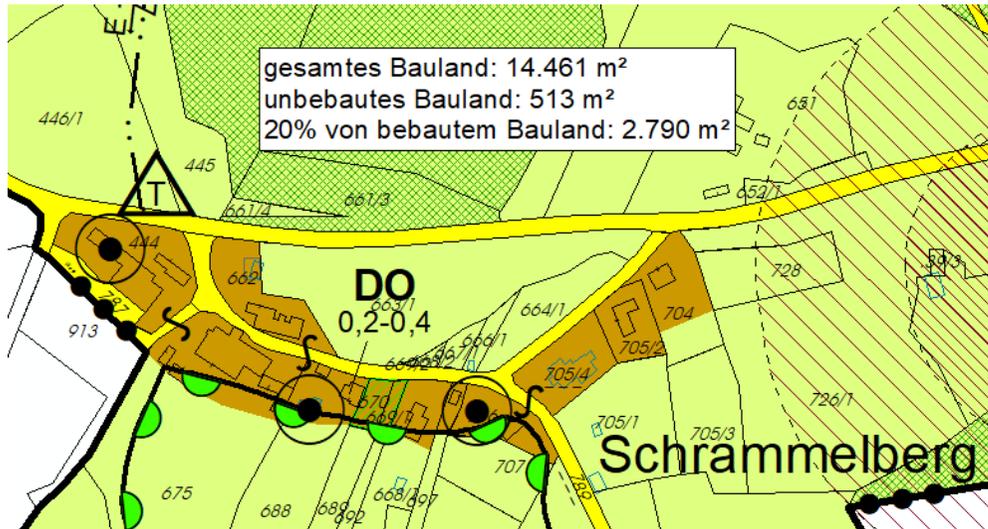
Differenz: 10.120 m² (noch verfügbar)

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

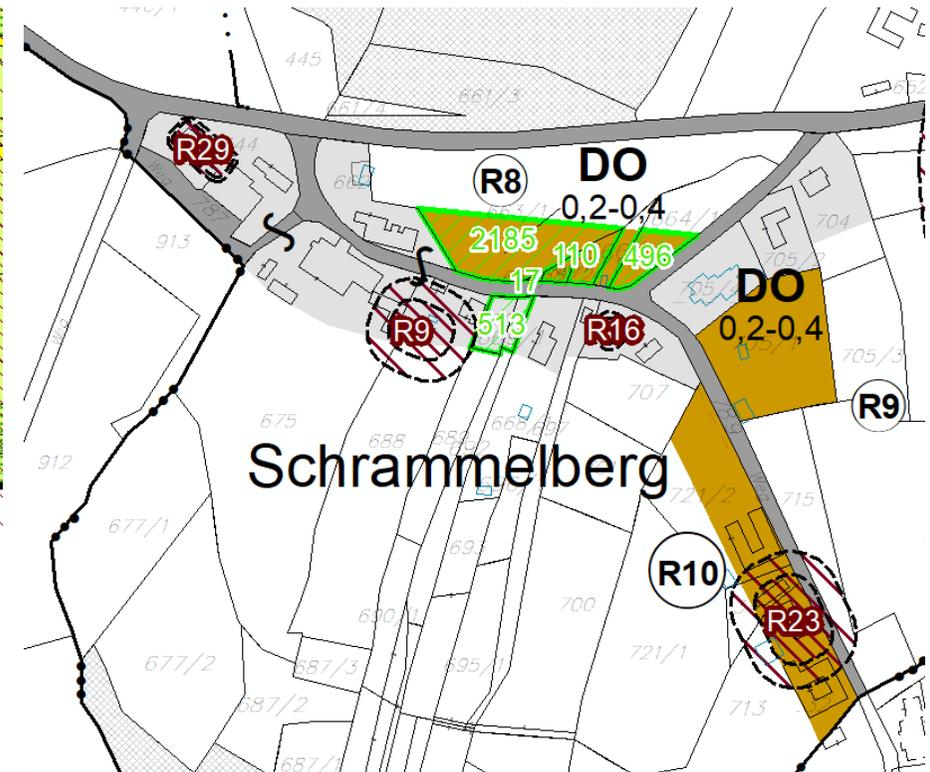
REPRO Oststeiermark, LGBl. Nr. 86/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Außeralpines Hügelland lt. REPRO §3 (5) im Ortsteil Schrammelberg

Ausschnitt Flächenwidmungsplan 4.00 idgF
der Gemeinde Söchau:



Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00
der Gemeinde Söchau:



Ortsteil Schrammelberg:

gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 14.461 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 513 m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 2790 m²

neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00: 2.791m² (2185m² + 110m² + 496m²)

Differenz: **0m² → Baulandpotenzial vollständig ausgenutzt, keine weiteren Neufestlegungen von unbebautem Bauland zulässig**

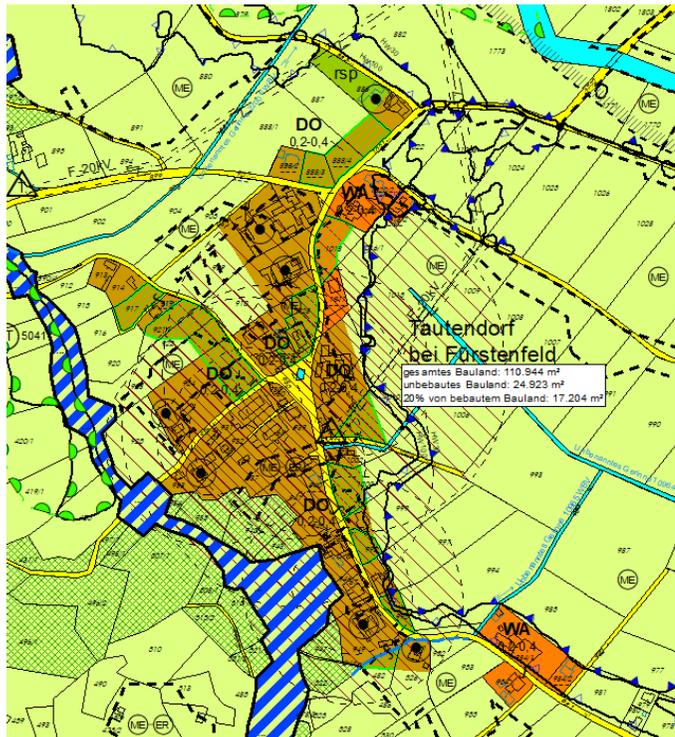
Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\HF\Söchau\Gde\060FR20_Revision ÖEK FWP Nr. 5.00\03 Vorentwurf\20% Regelung\20210930_060FR_Bu_Ortsteile_20_Prozent_Auflage.ppt

REPRO Oststeiermark, LGBl. Nr. 86/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Außeralpines Hügelland lt. REPRO §3 (5) im Ortsteil Tautendorf

Ausschnitt Flächenwidmungsplan 4.00 idgF
der Gemeinde Söchau:



Ortsteil Tautendorf:

gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 110.944 m²

unbebautes Bauland (Rechtsbestand): 24.923 m²

20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 17.204 m²

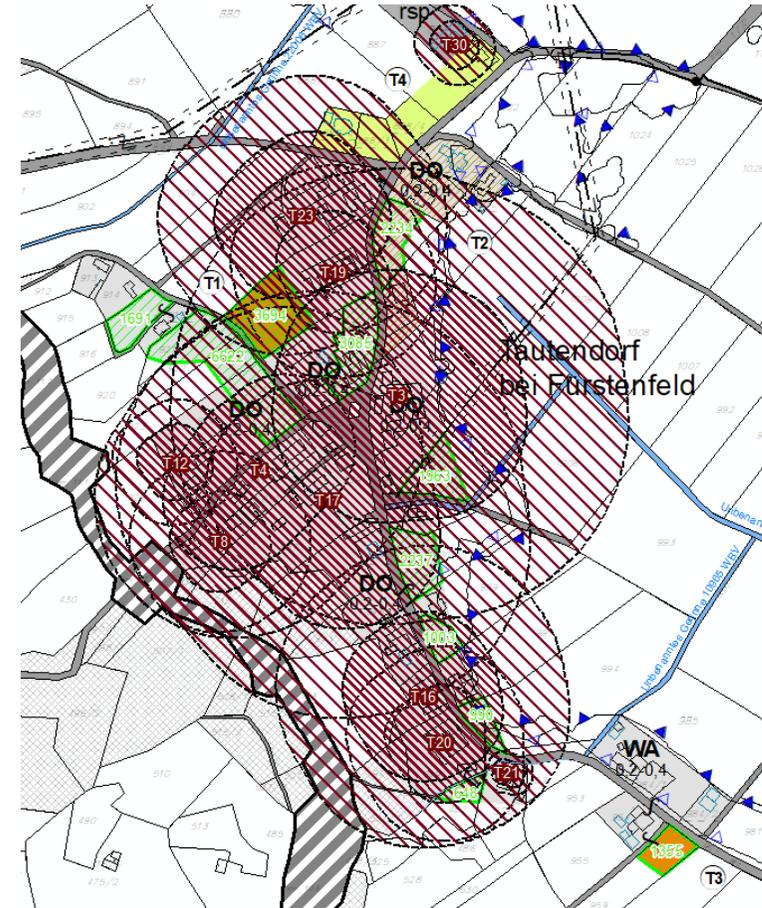
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00: 5.049m² (3.694m² + 1.355m²)

Differenz: 12.155m² (noch verfügbar)

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\HF\Söchau\Gde\060FR20_Revision ÖEK FWP Nr. 5.00\03 Vorentwurf\20% Regelung\20210930_060FR_Bu_Ortsteile_20_Prozent_Auflage.ppt

Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00
der Gemeinde Söchau:



4.7 Pflanzliste der ABT15 für PV-Freiflächenanlagen

Heimische und wildwachsende Gehölze für Heckenpflanzungen		Wuchsbereich	Wuchsbereich	Wuchsbereich	Wuchsbereich
		250 - 900 m	250 - 900 m	800 - 1500 m	800 - 1500 m
Name deutsch	Name wissenschaftlich	frisch - trocken	feucht - nass	acidophil	basiphil
Grünerle	<i>Alnus alnobetula</i>			x	x
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>				x
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>				x
Dirndlstrauch, Kornelkirsche, Gelb-Hartriegel	<i>Cornus mas</i>	x			
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	x	x		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	x	x	x	x
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	x			
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	x	x	(x)	(x)
Trauben-Geißklee, Schwärzender Geißklee**	<i>Cytisus nigricans</i>	x			
Gewöhnlicher Seidelbast**	<i>Daphne mezereum</i>	x		x	x
Gewöhnlich-Spindelstrauch, Gewöhnliches Pfaffenkääppchen	<i>Euonymus europaeus</i>	x	x		
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		x	x	
Echter Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	x		x	x
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	x			
Blaue Heckenkirsche**	<i>Lonicera caerulea</i>			x	
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>	x			
Gewöhnliche Heckenkirsche, Rote H.	<i>Lonicera xylostium</i>	x			(x)
Apfel*	<i>Malus domestica</i>	x	x	(x)	(x)
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	x			
Weichsel	<i>Prunus cerasus</i>	x			
Zwetschken-, Kriecherl-, Kirschpflaumen-Artengruppe	<i>Prunus domestica</i> s. l. & <i>P. cerasifera</i>	x	x		
Schlehe, Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>	x	x	(x)	x
Wildbirne*	<i>Pyrus pyraeaster</i>	x			x
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	x	x		(x)
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	x			
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	x	x	(x)	(x)
Gebüsch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	x		(x)	(x)
Essig-Rose**	<i>Rosa gallica</i>	x			
Kleinblütige Wein-Rose	<i>Rosa micrantha</i>	x			
Hängefrucht-Rose, Gebirgs-R.	<i>Rosa pendulina</i>				x
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	x		(x)	(x)
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	x		(x)	(x)

Apfel-Rose	Rosa villosa				x
Gebirgs-Weide, Großblatt-Weide	Salix appendiculata			x	x
Ohr-Weide	Salix aurita		x	x	
Salweide*	Salix caprea	x	x	x	x
Asch-Weide	Salix cinerea		x	x	x
Glanz-Weide	Salix glabra				x
Schwarz-Weide	Salix myrsinifolia			x	x
Purpurweide	Salix purpurea		x		(x)
Korb-Weide	Salix viminalis		x		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		x	x	x
Roter Holunder	Sambucus racemosa			x	x
Mehlbeere*	Sorbus aria	x			x
Vogelbeere*	Sorbus aucuparia			x	x
Österreich-Mehlbeere*	Sorbus austriaca				x
Zwergmehlbeere	Sorbus chamaemespilus				x
Elsbeere*	Sorbus torminalis	x			
Karpaten-Spierstrauch**	Spiraea media	x			
Weidenblättriger Spierstrauch**	Spiraea salicifolia		x		
Eibe***	Taxus baccata	x			x
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	x			x
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	x	x		
* max. Wuchshöhen über 8 m					
** sehr schwachwüchsige Arten unter 2 m Wuchshöhe					
*** max. Wuchshöhe über 8 m, aber sehr schnitttolerant und hervorragender Sichtschutz. Sollte bei Weideflächen aufgrund der Giftigkeit nicht verwendet werden!					
(x) bis ca. 1200 m					
Verfasser: Mag. Emanuel Trummer-Fink, Mag. Gerwin Heber; Naturschutz Akademie Steiermark					

AUFLAGENVORSCHLÄGE	Kommentare und Empfehlungen
Es dürfen ausschließlich Gehölze der angeführten Artenliste verwendet werden. Die Verwendung von Zierformen dieser Arten muss unterbleiben.	Stellt sicher, dass keine standortfremden oder gar invasiven Gehölze gepflanzt werden.
Es ist zumindest ein Drittel der angeführten Gehölzarten für die Bepflanzung zu verwenden.	Stellt sicher, dass eine artenreiche Hecke angelegt wird. Bei Flächen über 1.200 m Seehöhe bezieht sich die Auflage auf die Arten, die auch in dieser Seehöhe noch gut gedeihen können. Arten die ab 1.200 m Seehöhe schlecht oder nicht gedeihen, sind mit (x) gekennzeichnet.
Die Gehölze sind außerhalb der Umzäunung der Photovoltaik-Anlage zu pflanzen.	Als Sichtschutz und um die ökologische Wirksamkeit zu erhöhen.
Jedes Gehölz ist mit zumindest einem Stecken (mind. 1 m überirdische Höhe) an der Heckenaußenseite zu versehen.	Schutz vor versehentlicher oder absichtlicher Abmahl!
Die einzelnen Gehölzarten müssen immer abschnittsweise zu 5-6 Exemplaren gepflanzt werden.	Ansonsten besteht die Gefahr, dass etwas schneller wüchsige Arten die dazwischen liegenden Sträucher überwallen und somit artenarme Heckenbestände entstehen.
Die Pflanzung der Gehölze hat in zwei Reihen zu erfolgen, wobei in einer Reihe ein Abstand von ca. 1,5 m eingehalten werden muss und die Reihen zueinander auf Lücke stehen müssen (Dreiecksverband).	
Bei einem Ausfall > 10 % der gepflanzten Individuen innerhalb eines Jahres nach der Pflanzung sind die ausgefallenen Exemplare zu ersetzen.	Die Pflanzung selbst sollte am besten im Herbst durchgeführt werden – unbedingt bei trockenen Bodenverhältnissen (aber gleichzeitig am besten vor einem angekündigten Regen)
Die Hecke ist dauerhaft, während der gesamten Betriebszeit der Photovoltaik-Anlage, zu erhalten.	
Ein Abstocken der Hecke ist erst ab dem erstmaligen Erreichen einer durchschnittlichen Höhe von 5 m erlaubt und darf jährlich auf max. einem Drittel der Gesamtlänge erfolgen.	stellt sicher, dass die Hecken später nicht sukzessive niedergehalten und entfernt werden.
	Die Gehölze sollten so geplant werden, dass deren gedeihliche Entwicklung möglich ist. Zu beachten ist u. a. die Pflanzzeit, welche idealerweise im Oktober und November liegen sollte. Bei einer Frühjahrspflanzung muss möglicherweise damit gerechnet werden, dass eine Bewässerung der Pflanzen notwendig wird. Wichtig ist außerdem ein Pflanzschnitt bei wurzelnacktem Material. Bei hohem Wilddruck kann ein Fraßschutz und ein Fegeschutz notwendig sein. Die Pflanzungen sollten eher bei trockener Witterung durchgeführt werden und idealerweise vor einer Regenperiode. Das Einschleppen der Pflanzungen wäre ansonsten ratsam. Pflanzmaterial kann z. B. über den Landesforstgarten bezogen werden, dort ist zumindest die Wahrscheinlichkeit höher, dass genetisch passendes Material verwendet wird. Um eine den örtlichen Gegebenheiten passende und erfolgversprechende Bepflanzung durchzuführen, sollte auf die Hilfe von Fachkundigen verwiesen werden. Zu beachten ist auch, dass zu Nachbargrundstücken ein genügend großer Abstand gehalten wird. Für Hecken ist das Gesetz zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen nicht anzuwenden, dennoch ist aus zivilrechtlicher Sicht wohl ein Abstand von 4 m zu empfehlen, auch um die Pflege der Hecke leicht möglich zu gestalten.
Verfasser: Mag. Emanuel Trummer-Fink, Mag. Gerwin Heber; Naturschutz Akademie Steiermark	