

MARKTGEMEINDE PÖLFING-BRUNN



Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 Erläuterungsbericht

Entwurf

(Stand: Gemeinderatsbeschluss vom 19.01.2026)

Rechtsgrundlage § 21 StROG 2010, LGBI Nr. 68/2025



DIPL. – ING. GERHARD VITTINGHOFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ING. KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG
A-8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTR.4/I, TEL.: 0316-819442

Inhalt

VERORDNUNG	2
§ 1 Planunterlagen, Planverfasser	2
§ 2 Baulandfestlegungen	3
§ 2.1 Vollwertiges Bauland gemäß § 29 Abs. 2 StROG 2010	3
§ 2.2 Aufschließungsgebiete gemäß § 29 Abs. 3 StROG 2010	3
§ 2.3 Sanierungsgebiete gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010	5
§ 3 Bebauungsplanzonierung	6
§ 4 Freilandnutzungen	7
§ 5 Nutzungsüberlagerungen / Nachfolgenutzungen	8
§ 6 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	9
§ 7 Verkehrsflächen gemäß § 32 StROG 2010	9
§ 8 Tierhaltungsbetriebe gemäß § 27 Abs. 1 bis 3 StROG 2010	9
§ 9 Rechtswirksamkeit des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0	10
Anhang zum Wortlaut - Deckpläne zu den Auffüllungsgebieten.....	11
ERLÄUTERUNGSBERICHT	12

Marktgemeinde Pölfling-Brunn

Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.0

Entwurf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pölfling-Brunn hat in seiner Sitzung am2026 folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen:

Aufgrund des § 25 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes StROG 2010 i.d.F. LGBI. Nr. 68/2025 wird für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pölfling-Brunn der Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 samt zeichnerischen Darstellungen erlassen.

§ 1 Planunterlagen, Planverfasser

- (1) Der Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 der Marktgemeinde Pölfling-Brunn - verfasst von DI Gerhard Vittinghoff, Ing. Konsulent für Raumplanung und Raumordnung, unter der GZ:17/25-04.11.2025, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung, dem zur Verordnung gehörenden Bebauungsplanzonierungsplan gemäß § 25 Abs. 2 und die Planwerke zu den Bebauungsgrundlagen (Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet) gemäß § 33 Abs. 3 Z. 2 StROG 2010.

Zur Begründung des Flächenwidmungsplanes ist ein Erläuterungsbericht und folgende planliche Erläuterungen gemäß § 25 (3) Stmk. ROG 2010 beigefügt:

- Veränderungen im Vergleich (Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.0) im Maßstab 1:5.000
- Darstellung der Baulandflächenbilanz (Baulandflächenbilanzplan) im Maßstab 1:5.000
- Begründung der Planungsfestlegungen und der gewählten Baulandmobilisierungsmaßnahmen (Übersichtsplan zu den Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik lt. §34 StROG 2010)

- (2) Die Grundlage zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 bildet der digitale Kataster, BEV DKM Stand 10/2024.

§ 2 Baulandfestlegungen

Bei jene Baulandbereiche innerhalb eines Bergbaugebiets, ist eine Errichtungsbewilligung für das „Bauen im Bergbaugebiet“ nach § 153 Abs. 2 MinroG zu erwirken.

Die Baulandausweisungen sind im Planwerk zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 näher festgelegt.

§ 2.1 Vollwertiges Bauland gemäß § 29 Abs. 2 StROG 2010

Diese Festlegung gilt für jene bebauten sowie zwischenliegenden unbebauten Baulandflächen, in denen die Voraussetzungen laut §29 Abs 2 erfüllt sind.

§ 2.2 Aufschließungsgebiete gemäß § 29 Abs. 3 StROG 2010

- Die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 gemäß § 29 Abs. 3 StROG 2010 festgelegten Aufschließungsgebiete sind in der unten angeführten Tabelle angefügt.
- Die Herstellung der Aufschließungserfordernisse hat durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.
- Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist im Wirkungsbereich des Verordnungsgebers der Gemeinde und der Verordnungsgeber hat für die Kosten aufzukommen.

Ifde Nr	Bau gebiet	Fehlenden Aufschließungserfordernisse / Mängel						öffentliche/siedlungspolitische In- teressen					Bebauungsplan erforderlich
		ÄA	IE	IM	OW	PA	Weitere Mängel	NK	RE	ZO	RE	LB	
1	WA(1)	X	X		X	X			Forts gesetz	X	X	X	B1
2	WA(2)		X	X	X	X				X	X	X	B2
	WA(3)	X	X	X	X	X	Bergbau		X	X			B3
4	WA(4)	X	X		X		Bergbau			X	X	X	
5	WA (5)	X	X		X		Bergbau			X	X	X	
6	WA(6)	X	X	X	X	X	Bergbau			X	X	X	
7	WA(7)		X		X		Bergbau			X	X		
8	GG(8)	X	X		X	X	Bergbau	X		X	X	X	B6
9	KG(9)		X		X		Bergbau			X	X		
10	GG(10)	X	X		X	X	Bergbau	X		X	X	X	B5
11	KG(11)	X	X		X	X	Bergbau			X	X		
12	WA(12)				X								
13	WA(13)	X	X	X	X	X	Bergbau			X	X		B7
14	WA(14)	X		X	X	X				X	X		

15	WA(15)	X		X	X		Bergbau				X	X		
16	WR(16)	X			X	X								
17	WA(17)	X				X								
18	KG(18)		X		X		Bergbau			X	X			
19	WA(19)	X		X	X	X	Bergbau			X	X			B9
20	WR(20)	X	X	X	X	X	Bergbau			X	X			B7
21	WA(21)	X		X	X	X	Bergbau			X	X	X		B4

Aufschließungserfordernisse/Mängel

ÄA: Äußere Anbindung (Nachweis einer ausreichend dimensionierten bzw. rechtlich gesicherten Zufahrt)

IE: Infrastrukturelle Erschließung (Kanal (K), Wasser (W), Strom (S) iVm der inneren Verkehrserschließung

PA: Parzellierung

IM: Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

(Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021/ B 8115

OW: Oberflächenentwässerung (Erstellung/ Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes)

Öffentliche/ siedlungspolitische Interessen

NK: Nutzungskonflikte (Berücksichtigung vorhandener Immissionen z.B. Nutztierhaltung)

RE: Rechtliche Einschränkungen, gelt. Materien Rechte (Forst (F) -

ZO: Zonierung (räumlich/ zeitlich, Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen)

RE: Sparsamer Umgang mit den Ressourcen

LB: Einfügung im Siedlungsbestand

OW: Oberflächenentwässerung (Erstellung/ Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes)

Weitere Mängel

Lage im Bergaugebiet

Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb eines Bergaugebietes ist eine Errichtungsbewilligung für das „Bauen im Bergaugebiet“ nach § 153 Abs. 2 MinroG zu erwirken.

§ 2.3 Sanierungsgebiete gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010

(1) Sanierungsgebiet Immissionen – (IM)

- a. Diese Festlegung gilt für jene bebauten sowie zwischenliegenden unbebauten Baulandflächen, in denen, die dem Stand der Technik entsprechenden Planungsrichtwerte überschritten werden. Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pölfling-Brunn sind die Baulandbereiche entlang der Landesstraße L605 und L668 von dieser Festlegung betroffen.
- b. Zur Behebung der mangelnden Baulandvoraussetzungen in jenen Bereichen, die als Sanierungsgebiet - Immissionen festgelegt sind, wird gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010 eine Frist von 15 Jahren, ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0 festgelegt. Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.
- c. Die Beseitigung der Mängel fällt nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

(2) Sanierungsgebiet Immissionen –Tierhaltungsbetriebe (IM)

- a. Diese Festlegung gilt für jene bebauten sowie zwischenliegenden unbebauten Baulandflächen (Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet), innerhalb von einer Geruchszone eines Tierhaltungsbetriebes.
- b. Zur Behebung der mangelnden Baulandvoraussetzungen in jenen Bereichen, die als Sanierungsgebiet - Immissionen festgelegt sind, wird gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010 eine Frist von 15 Jahren, ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0 festgelegt. Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.
- c. Die Beseitigung der Mängel fällt nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

(3) Sanierungsgebiet - Natürlichen Gefahren / Gefahrenzonen, Hochwasser (NG)

- a. Die Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 29 Abs. 4 i.V.m. § 26 Abs. 7 Z. 3 und 5 StROG 2010 gilt für sämtliche bebauten sowie zwischenliegenden unbebauten Baulandflächen innerhalb einer Hochwasseranschlagslinie (HW₃₀/ HW_{10/0}/HA) nach wasserrechtlichen Bestimmungen.
- b. Zur Behebung der mangelnden Baulandvoraussetzungen in jenen Bereichen, die als Sanierungsgebiet – Natürliche Gefahren festgelegt sind, wird gemäß § 29 Abs. 4 StROG 2010 eine Frist von 15 Jahren, ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0 festgelegt. Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.
- c. Die Beseitigung der Mängel fällt nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

§ 3 Bebauungsplanzonierung

- Ein Bebauungsplan gemäß § 40 (Bebauungsplanung) in Verbindung mit §41 (Inhalt der Bebauungsplanung) StROG 2010 ist für die Bereiche B1 bis B7 laut Bebauungsplanzonierungsplan zu erstellen.
- Ergänzend dazu ist auch für den Bereich (B8) ein Bebauungsplan zu erstellen.
- Die Bebauungspläne B1 bis B9, laut Bebauungsplanzonierungsplan setzen folgende gebietsbezogene Zielsetzungen um:

Lfd. Nr. lt. Bebauungsplanzonierungsplan	Gebietsbezogene Zielsetzungen zur Umsetzung im Bebauungsplan
B1	<ul style="list-style-type: none"> • Bedachtnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur (Höhenentwicklung der Gebäude) im Umgebungsraum • Sicherstellung der äußeren Verkehrsanbindung
B2	<ul style="list-style-type: none"> • Bedachtnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur (Höhenentwicklung der Gebäude) im Umgebungsraum • Sicherstellung der äußeren Verkehrsanbindung • Lage entlang der Landesstraße, Setzen von Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrichtwerte
B3 Brunn	<ul style="list-style-type: none"> • Bedachtnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur (Höhenentwicklung der Gebäude) im Umgebungsraum • Sicherstellung der äußeren Verkehrsanbindung • Bereitstellung einer Zufahrt für die nördlich gelegenen Entwicklungspotentiale
B4	<ul style="list-style-type: none"> • Bedachtnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur (Höhenentwicklung der Gebäude) im Umgebungsraum • Sicherstellung der äußeren Verkehrsanbindung • Bereitstellung einer Zufahrt für die nördlich gelegenen Entwicklungspotentiale • Lage entlang der Landesstraße, Setzen von Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrichtwerte
B5	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung der äußeren Verkehrsanbindung • Bereitstellung einer Zufahrt für die östlich gelegenen Entwicklungspotentiale • Bedachtnahme auf die bestehende Naherholungsstruktur im Umgebungsraum
B6	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung der äußeren Verkehrsanbindung • Bedachtnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur (Höhenentwicklung der Gebäude) im Umgebungsraum • Potentielle Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen hinausgehen
B7	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung der äußeren Verkehrsanbindung • Bedachtnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur (Höhenentwicklung der Gebäude) im Umgebungsraum

B8	<ul style="list-style-type: none"> • Bedachtnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur • (Höhenentwicklung der Gebäude) im Umgebungsraum • Lage entlang der Landesstraße, Setzen von Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrichtwerte
----	---

§ 4 Freilandnutzungen

Die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Waldflächen und die öffentlichen sowie privaten Gewässer werden gemäß § 33 StROG 2010 der Nutzungsart Freiland zugewiesen.

a. Sondernutzungen im Freiland gemäß § 33 Abs. 3 Z. 1

Sondernutzung im Freiland	Grundstück	KG
Öffentliche Parkanlage	901/5	Brunn
Kleingarten	399/1 und 390/1 (Teilfläche)	Brunn
Tennisplatz	917 (Teilfläche)	Brunn
Friedhof	261, 262, 263, 264 und 265 sowie Teile des Grundstückes Nr. 287	Brunn
Eisstockplatz	196, 243 und 194/2 sowie Teile der Grundstücke Nr. 195/4, 244	Brunn
Campingplatz	Grundstück Nr. 975 (Teilfläche)	Brunn
Tennisplatz	Teile des Grundstückes Nr. 917	
Sportzentrum	952 und 953 und 781 (Teilfläche)	Pölfling
Naturlehrpfad	206/11, 182/3, 182/4, 182/5, 699 und 948/1, 948/2 sowie Teile der Grundstücke 670/6, 700, 705 und 706	Brunn/Pölfling
Freibad	919, 973	Brunn
Reiten	971/2, 970	Brunn
Oberflächen und Abwasserbeseitigungsanlage	381/2	Brunn

b. Die nachfolgenden Bebauungsgrundlagen gemäß § 33 Abs. 3 Z. 2 StROG 2010 gelten für die im Planwerk zum Flächenwidmungsplan Nr. 5. 0 festgelegten Sondernutzungen im Freiland – Auffüllungsgebiet (afg):

Auffüllungsgebiet 1, Suchgrundstücke Nr. 989, 767/1 usw. KG Brunn

- Die Gesamthöhe der Hauptgebäude beträgt maximal 10,0 m.
- Als Dachformen der Hauptgebäude werden festgelegt: Satteldächer
- Es sind Dachneigungen von 38° bis 45° zulässig.
- Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder dergleichen werden mit max.0,5m über dem natürlichen Niveau begrenzt.
- Garagen sowie sonstige Nebengebäude können auch mit einem Flach- oder Pultdach eingedeckt werden.
- Die Situierung aller Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten

Baugrenzlinien und unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen gemäß §13 Stmk BauG vorzunehmen.

- Im Bauverfahren ist aufgrund der Lage innerhalb eines Bergbaugebietes eine Errichtungsbewilligung für das „Bauen im Bergbaugebiet“ nach § 153 Abs. 2 MinroG zu erwirken.

Auffüllungsgebiet 2, Suchgrundstücke Nr. 635/2, 632/6 usw. KG Brunn

- Die maximale Geschosszahl der Hauptgebäude wird mit einem Erdgeschoss sowie mit einem Dachgeschoss (EG+DG) beschränkt.
- Als Dachform der Hauptgebäude wird festgelegt: Satteldach.
- Es sind Dachneigungen von 35⁰ bis 45⁰ zulässig.
- Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder dergleichen werden mit max.1,0m über dem natürlichen Niveau begrenzt.
- Garagen sowie Nebengebäude können auch mit einem Flach- oder Pultdach eingedeckt werden.
- Die Situierung aller Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien und Einhaltung der Abstandsbestimmungen gemäß §13 Stmk BauG vorzunehmen.

§ 5 Nutzungsüberlagerungen / Nachfolgenutzungen

- a. Im Sinne des § 26 (2) i.V.m. § 33 Abs. 3 Z 1 StROG 2010 werden folgende Bereiche mit Nutzungsüberlagerungen / Nachfolgenutzungen festgelegt:
 - Standort 1: Suchgrundstück Nr. 921 der KG Brunn
 - Standort 2: Suchgrundstück Nr. 909 der KG Brunn
 - Standort 3: Suchgrundstück Nr. 252/2 der KG Pölfing
- b. Als Eintrittszeitpunkt für die zeitliche Nachfolgenutzung eva-pva [LF] gelten zwei alternative Ereignisse/Bedingungen:
 - entweder der Eingang einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers oder der Eigentümer des gewidmeten Grundes bei der Baubehörde nach faktisch erfolgtem Vollabbau der Photovoltaikanlage, womit diese(r) ausdrücklich bekundet (bekunden), dass dieser Vollabbau nicht bloß vorübergehender Natur ist (also etwa nicht bloß zur technischen Ertüchtigung bzw. Modifikation der Anlage erfolgte), sondern zu diesem Zeitpunkt endgültig gemeint ist. Die Nachfolgewidmung tritt mit Ablauf des Tages ein, an dem diese Erklärung die Baubehörde erreicht.
 - oder der Ablauf eines (nach den Regeln des § 902 Abs. 2 ABGB berechneten) Jahres ab der Beendigung des faktischen Vollabbaus der Photovoltaikanlage, selbst wenn die Baubehörde keine Erklärung im Sinne des Punkts 1 erreicht. Wenn dieser Zeitpunkt des Endes des faktischen Vollabbaus behördlich nicht mehr verlässlich bestimmbar ist, läuft diese Frist ab dem Tag der ersten, dokumentierten baubehördlichen Wahrnehmung des faktisch beendeten Vollabbaus.

- c. Wald mit der zeitlicher Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet W[WA] Suchgrundstück 206/1 KG Jagernigg und Suchgrundstück Nr. 140/2 der KG Brunn. Eine Rodungsbewilligung oder eine nicht Waldbestätigung nach dem Forstgesetz bilden den Eintrittszeitpunkt der Nutzung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet.

§ 6 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Diese Bereiche, die von diesen Maßnahmen betroffen sind, sind im Planwerk zum Flächenwidmungsplan mit der Signatur (BF) ersichtlich gemacht.

- a. Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 35 StROG 2010) übernommen aus dem Flächenwidmungsplan Nr. 4.0
Gültige Baulandverträge (privatwirtschaftliche Vereinbarungen für Eigenbedarf und/oder Veräußerungsinteresse), die anlässlich zwischenzeitlicher Änderungen abgeschlossen wurden, werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 als Mobilisierungsmaßnahmen fortgeführt, sofern die ggst. Grundflächen noch als Bauland festgelegt und nicht bereits bebaut sind.
- b. Für alle unbebauten Baulandflächen eines Eigentümers, die zusammenhängend mind. 1.000 m² umfassen und keine privatwirtschaftlichen Vereinbarungen vorliegen, werden gemäß § 36 StROG 2010 Bebauungsfristen als Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik festgelegt. Im Sinne des § 36 Abs 1 wird die Bebauungsfrist mit fünf Jahren festgelegt.
- c. Der Beginn des Fristenlaufes wird für jene Baulandgebiete mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0 festgelegt, welche Baulandgebiete gemäß § 29 (2) oder Aufschließungsgebiete nach § 29 (3) StROG 2010 darstellen und ausschließlich die Grundstückseigentümer für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich sind sowie für welche keine Bebauungsplanverpflichtung besteht. Bei allen übrigen Aufschließungsgebieten nach § 29 (3) StROG 2010 für die eine Bebauungsplanverpflichtung besteht, erfolgt der Fristbeginn nach Rechtskraft des noch zu erlassenden Bebauungsplanes.
- d. Die Rechtsfolgen (Leistung einer Raumordnungsabgabe), bei fruchtlosem Fristablauf sind im Bauland – Mobilisierungsplan ersichtlich gemacht und die diesbezüglichen Bestimmungen nach § 36 Abs 4 bis 8 StROG 2010 gelten sinngemäß.

§ 7 Verkehrsflächen gemäß § 32 StROG 2010

Die Verkehrsflächen, die dem fließenden und ruhenden Verkehr dienen, sind gemäß §32 StROG 2010 im Planwerk zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 ersichtlich gemacht.

§ 8 Tierhaltungsbetriebe gemäß § 27 Abs. 1 bis 3 StROG 2010

Die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 ersichtlich gemachten Gebiete mit Tierhaltungsbetrieben - Geruchszonen sind entweder als Sanierungsgebiet (§ 29 Abs.4) oder Aufschließungsgebiet (§29 Abs. 3) festgelegt und die Bestimmungen nach §25 Abs. 5 StROG 2010 und § 29a Abs 2 Stmk BauG gelten sinngemäß.

§ 9 Rechtswirksamkeit des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0

Nach Genehmigung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0 der Marktgemeinde Pölfing-Brunn durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt die Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

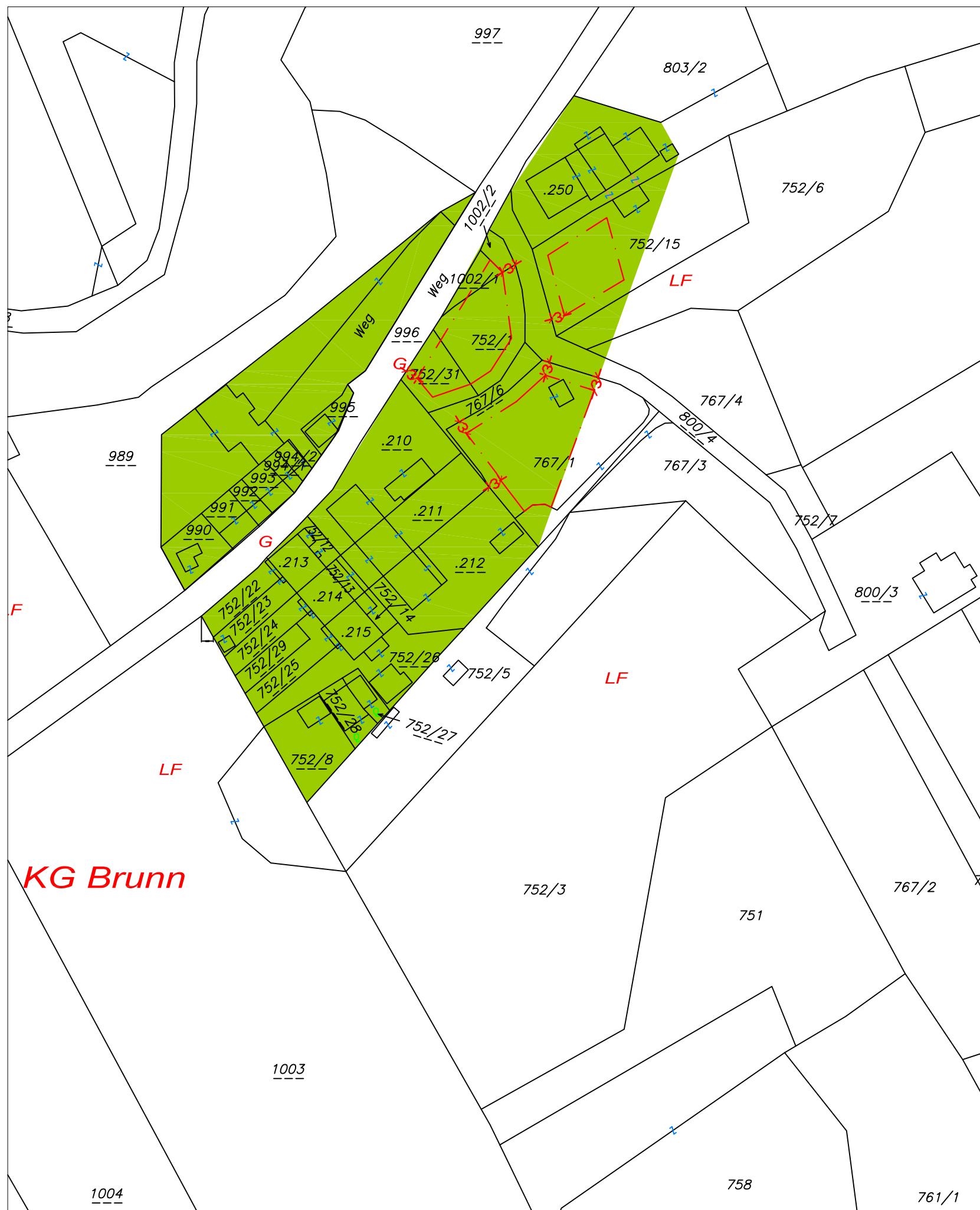
Gleichzeitig tritt der Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 und die darauffolgenden Änderungen außer Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
(Hannes Schlag)

Diese Urkunde – **Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.0** wurde unter der GZ:17/25-04.11.2025 **Planverfasser**
ausgestellt.

Anhang zum Wortlaut - Deckpläne zu den Auffüllungsgebieten



**Auffüllungsgebiet 1 - Deckplan zu den Bebauungsgrundlagen
Rechtsgrundlage StROG LGBI 68/2025**

LEGENDE

- afg** Auffüllungsgebiet, lt. Festlegung im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0
 - - —** Baugrenzlinie
 - Kataster
 - G** Gemeindestraße / öffentliches Gut
 - KG Grenze
 - LF** Land-und Forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Marktgemeinde Pölfing Brunn

GZ: 17/25 - 04.11.2025

Maßstab 1:1.000

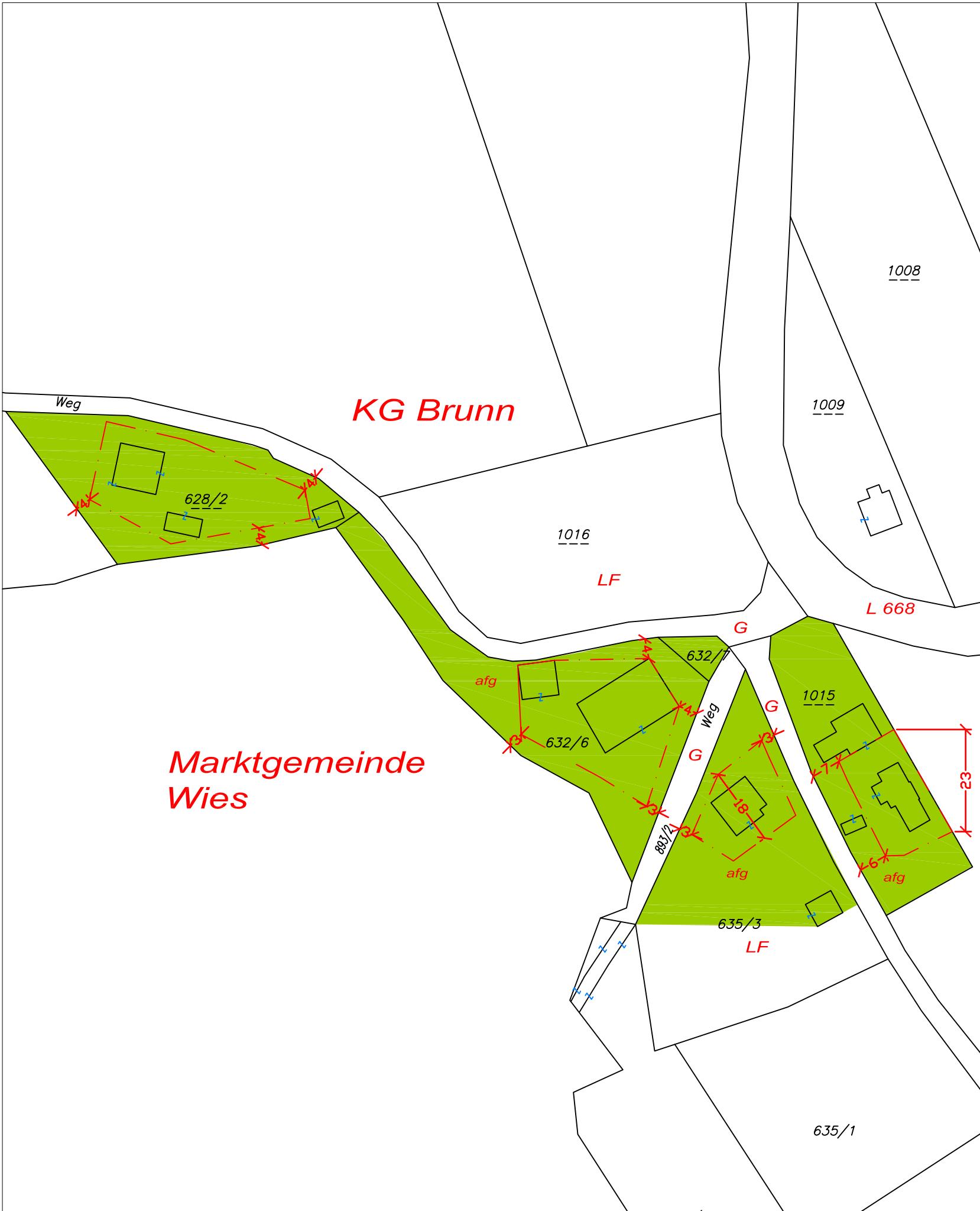
A horizontal number line starting at 0 and ending at 50. There are four tick marks between 0 and 50, labeled 0, 10, 25, and 50. An arrow labeled N points to the tick mark immediately following 0.

RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER ING. KONSULENT FUER RAUMPLANUNG



8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTRASSE 4/1, TEL:0316/819442



**Auffüllungsgebiet 2 - Deckplan zu den Bebauungsgrundlagen
Rechtsgrundlage StROG LGBI 68/2025**

LEGENDE:

- afg** Auffüllungsgebiet, lt. Festlegung im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0
- · —** Baugrenzlinie
- Kataster
- G** Gemeindestraße / öffentliches Gut
- KG Grenze
- LF** Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Marktgemeinde Pölfing Brunn

GZ: 17/25 - 04.11.2025

Maßstab 1:1.000

N 0 10 25 50

RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ING. KONSULENT FUER RAUMPLANUNG



8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTRASSE 4/1, TEL:0316/819442

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Inhalt

zu § 1 Planunterlagen, Planverfasser	13
zu § 2 Baulandfestlegungen gemäß § 30 StROG 2010 i.d.F.....	13
zu § 2.1 Vollwertiges Bauland	23
zu § 2.2 Aufschließungsgebiete.....	23
zu § 2.3 Sanierungsgebiete	27
Freihaltung eines Uferstreifens entlang natürlicher Gewässer	29
zu § 3 Bebauungsplanzonierung	30
zu § 4 Festlegungen gemäß § 26 (4) StROG 2010	31
zu § 5 Freilandnutzungen	31
zu § 6 Nutzungsüberlagerungen / Nachfolgenutzungen.....	34
zu § 7 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	34
zu §8 Verkehrsflächen	36
zu §9 Tierhaltungsbetriebe	36
Ersichtlichmachungen.....	37
Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf	41
Anhang 1: Flächenbilanz	42
Anhang 2: Hinweise für raumplanerische Belange von Altablagerung (ALTL)	43

Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.0

Entwurf

zu § 1 Planunterlagen, Planverfasser

Die Planungsgrundlage des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0 ist der digitale Kataster bestehend aus den Katastralgemeinden Jagernigg, Brunn und Pölfling mit Stand 10/2024.

Nachgetragen wurden die inzwischen errichteten Gebäude.

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan werden vor allem jene Festlegungen und Bestimmungen getroffen, die sich nicht planerisch darlegen lassen. Zu diesen sind die nachfolgenden Erläuterungen ausgeführt.

zu § 2 Baulandfestlegungen gemäß § 30 StROG 2010 i.d.F.

Aufbauend auf die bekannt gegebenen überörtlichen Planungsvorhaben, den bisherigen Festlegungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.0 den Ergebnissen der Bestandsaufnahme sowie den im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0 festgelegten Entwicklungszielen wurde eine Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland vorgenommen.

Darauffolgend wurden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 folgende Baulandfestlegung durch- bzw. weitergeführt:

1. Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 30 Abs. 1 Z 1

Reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen.

2. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 30 Abs. 1 Z 2

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechende Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

3. Kerngebiete (KG) gemäß § 30 Abs. 1 Z 3

Kerngebiete, das sind Flächen, in Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5, mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros.

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebiets entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebiets gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

4. Gewerbegebiete (KG) gemäß § 30 Abs. 1 Z 4

Gewerbegebiete, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Möbel-, Einrichtungs-, Baustoffhandelsbetriebe, Gartencenter sowie Kraftfahrzeug- und Maschinenhandelsbetriebe und deren Ersatzteil- und Zubehörhandel zulässig. Weiters zulässig sind jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann die Errichtung von solchen Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden.

5. Industriegebiet 1 (I/1), gemäß § 30 Abs. 1 Z 5a

das sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, wobei auch betriebliche Schulungseinrichtungen, Forschungseinrichtungen (z. B. Technologiezentren), Verwaltungs- und Geschäftsgebäude oder die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, errichtet werden können.

In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig, ausgenommen

- für den Verkauf von Waren oder deren Einzelteilen, die in der betreffenden Betriebsstätte erzeugt oder zu deren Fertigstellung verwendet werden,
- für den Verkauf von Waren, die überwiegend an diesem Betriebsstandort konsumiert werden,
- für den Handel mit Fahrzeugen, Maschinen, Baustoffen sowie Gärtnereien gemäß § 31 Abs. 4 Z 1,
- für Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche gemäß § 31 Abs. 4 Z 2 und
- für Messen und Märkte.

6. Dorfgebiete (DO) gemäß § 30 Abs. 1 Z 7

Dorfgebiete, das sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnis-

sen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechende Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Hinweis

In diesem Zusammenhang wird auf die Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten verwiesen. Diese Festlegung im Stmk Raumordnungsgesetz soll dazu dienen etwaige Nutzungskonflikte zu minimieren.

7. Erholungsgebiete (E) gemäß § 30 Abs. 1 Z 9

Erholungsgebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für die touristische Beherbergung, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen.

Änderungen gegenüber dem Flächenwidmungsplan Nr. 4.0:

Vergleich zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 – allgemeine Themenbereiche

Der Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 (Rechtsgrundlage: Stmk. ROG 1974 idF LGBI. Nr. 22/2003) der Marktgemeinde Pölfling-Brunn wurde mit Bescheid vom GZ: FA13A-10.10P27-2003/82 genehmigt und rechtswirksam am 30.12.2003.

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde, äußerst sparsam mit Baulandneufestlegungen umzugehen, um die Lebensqualität in der Gemeinde im öffentlichen Interesse hoch zu halten und Frei- und Grünflächen zu bewahren. Es umfassen daher die Neufestlegungen mit vorrangigem Individualinteresse nur kleine Gebiete im öffentlichen wie siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Von großflächigen Erweiterungen wurde aufgrund der ausreichenden Flächenreserven im Bestand und der o.g. Zielsetzungen abgesehen.

a. Geltendes Stmk. Raumordnungsgesetz 2010

Auf Basis der Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 mit LGBI. Nr. 68/2025 erfolgt eine Anpassung des gesamten Planwerkes und Wortlautes an die geltende Rechtslage (Baugebiete, Ersichtlichmachung der Gebiete mit Tierhaltungsbetrieben Geruchszonen, Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik, etc.).

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.

b. Festlegung gemäß Stmk. Planzeichenverordnung 2016, LGBI. Nr. 80/2016

Sämtliche Darstellungen im gesamten Gemeindegebiet werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 samt den Beiplänen an die geltende Stmk. Planzeichenverordnung 2016 angepasst.

c. Tierhaltungsbetriebe

Insbesondere bringt die Revision eine Neuberechnung der Geruchszonen aus Tierhaltungsbetrieben mit sich und wird die bisher übliche Berechnung von Geruchszahlen mit Belastigungsbereichen und Geruchsschwellenabständen aufgrund einer Novellierung des Raumordnungsgesetzes nicht fortgeführt.

Nunmehr gilt es, Tierhaltungsbetriebe mittels GRAL auf Basis von Jahresgeruchsstunden zu berechnen. GRAL ist kumulierend zu berechnen, dies ist im Wesentlichen einer der größten Unterschiede zur bisherigen Berechnungsmethodik, da damit auch eine Auswirkung von Betrieb zu Betrieb gegeben sein kann. Da im Modell GRAL für jeden Aufpunkt für jede Stunde im Jahr die Überlagerung aller Geruchsfahnen eigens berechnet wird, können kumulative Effekte berechnet werden. Die Kumulation (Überlagerung) von Geruchsfahnen führt in der Regel zu räumlich eindeutigeren Konzentrationsverteilungen und damit auch zu geringeren Geruchskonzentrationsschwankungen innerhalb einer Stunde.

Grundsätzlich gilt, dass die Erhebung der Tierbestände durch die Baubehörde auf Basis des bewilligten bzw. des als bewilligt anzusehenden Bestandes zu erfolgen hat. Sind danach keine Zahlen ermittelbar, ist von der nach der Stallgröße maximal möglichen Anzahl pro Tierart aus-

zugehen. Die Landesregierung hat durch Verordnung die Methodik zur Ermittlung der Geruchszenen auf Basis einer Ausbreitungsberechnung für Jahresgeruchsstunden festgelegt, wobei insbesondere folgende Parameter zu berücksichtigen sind: Tierkategorie, Tieranzahl, Art der Entlüftung, Art der Fütterung, Geruchsemissionsfaktoren und Meteorologie. Zu beachten sind weiters die Kumulation von Gerüchen, irrelevante Geruchsbelastungen sowie die Geruchszonendarstellung bei Mischgerüchen.

Eine Tierhaltung, die ausschließlich der Selbstversorgung der tierhaltenden Person samt deren Familienangehörigen und nicht der Gewinnerzielung dient, bleibt unberücksichtigt. Eine solche Nutztierhaltung, die sich üblicherweise auf wenige Tiere beschränkt, lässt keine über den unmittelbaren Standort hinausgehenden Auswirkungen erwarten. Sobald eine planvolle, auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete Tierhaltung erfolgt, die für sich gesehen die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebes rechtfertigt, liegt keine Selbstversorgung mehr vor. Denkbar ist allerdings, dass etwa ein landwirtschaftlicher Betrieb mit dem Hauptzweig Obst- oder Gemüseanbau für Zwecke der Selbstversorgung Nutztiere hält. Eine Kumulierung mehrerer in räumlicher Nähe befindlicher Tierhaltungen zur Selbstversorgung ist nicht vorzunehmen. Mit dieser Regelung soll der Erhebungs- und Rechenaufwand sowohl in Raumordnungs- als auch in Baubewilligungsverfahren reduziert werden.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ein aufrechter baubehördlicher Konsens zur betrieblichen Nutztierhaltung bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen sehr wohl zu berücksichtigen ist, auch wenn zum Zeitpunkt der Erhebung Tiere lediglich zur Selbstversorgung gehalten werden. In diesem Zusammenhang ist auf § 29 Abs. 7 StROG i.V.m. § 119t Abs. 3 BauG zu verweisen

d. Privatwirtschaftliche Maßnahmen / Bebauungsfristen

Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 wurden Bebauungsfristen als Baulandmobilisierungsmaßnahme festgelegt, diese Fristen sind allerdings abgelaufen.

Für nicht bebaute, zusammenhängende Baulandflächen größer gleich 1.000 m² derselben Grundeigentümerinnen erfolgt die Festlegung einer Bebauungsfrist (BF) von fünf Jahren. Die Bebauungsfrist für Bauland gemäß § 29 Abs. 2 beginnt ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes zu laufen. Die Frist für Bauland gemäß § 29 Abs. 3 beginnt in den Fällen, in denen nicht ausschließlich der Grundeigentümer zur Herstellung der Baulandvoraussetzungen verantwortlich ist, oder in den Fällen, in denen ein Bebauungsplan zu erstellen ist, mit der Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu laufen. Siehe hierzu auch die übrigen Ausführungen im Erläuterungsbericht.

e. Änderung der Baugebiete

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

f. Vollwertiges Bauland

Zwischenzeitlich bebaute Baugebiete, welche im 4. Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet festgelegt waren, werden bei nachweislich erfüllter Umsetzung der Aufschließungserfordernisse (die ehem. geltenden Aufschließungserfordernisse werden in der Differenzliste angeführt) im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 als vollwertiges Bauland festgelegt und im Differenzplan mit einer blauen Umrandung dargestellt und in der Differenzliste aufgrund der o.g. Begründung zusätzlich erläutert.

g. Kleinräumigkeit/Bestandsanpassungen

Kleinräumige Ergänzungen/Bestandsanpassungen werden aufgrund von aktuellen bzw. geänderten digitalen Plangrundlagen (DKM-Anpassungen an die Grundstücksgrenzen oder Nutzungsgrenzen), von Planunschärfen (unterschiedliche Zeithorizonte der Erstellung) oder einer Richtigstellung der Festlegungen im Plan aufgrund der tatsächlich bestehenden Nutzung vor Ort begründet.

h. Wald

Auf Basis der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM, Zuordnung der Nutzung Wald) werden die aktuellen Waldflächen für das gesamte Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 ersichtlich gemacht.

i. Sondernutzungen im Freiland

Im gesamten Gemeindegebiet wurden die bestehenden Sondernutzungen im Freiland geprüft und auf Basis der besonderen Standortgunst und dem öffentlichen Interesse im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 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 iVm Standortgunst und dem gegebenen öffentlichen Interesse gemäß Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0 näher begründet. Für alle Flächen liegt ein öffentliches Interesse vor.

j. Bergaugebiet

Aufbauend auf Angaben der Montanbehörde wurde die Ersichtlichmachung „Bergaugebiet“ im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 abgeändert.

k. Brunnenschutzgebiet in der KG Jagernigg

Der Schutzzweck des Brunnens im Bereich der Grundstücke Nr. 582 der KG Jagernigg wurde aufgelöst, daher entfällt die Ersichtlichmachung eines Brunnenschutzgebietes I und II.

I. Hochwasseranschlagslinie entlang der Weiße Sulm (Bereich Kipferlbad)

Im Rahmen der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes VF Nr. 4.01 und Änderung des Flächenwidmungsplanes VF Nr. 4.07 wurden Maßnahmen zur Hochwasserfreistellung der Grundstücke Nr. 975 usw. der KG Brunn umgesetzt. Diese Maßnahmen wurden wasserrechtlich bewilligt. Wasserrechtliche Bewilligung vom 09.03.2008 mit der GZ 3.0-184/2008. Die dortige Ersichtlichmachung der Hochwasseranschlagslinie berücksichtigt diesen Umstand.

Vergleich zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 – spezifische Änderungen

(siehe dazu den Differenzplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.0)

In der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes wurden auf Grund folgender Begründungen Änderungen des Baulandes sowie Rückführungen von Bauland ins Freiland vorgenommen:

KG Jagernigg

- J1 Die Änderung ist im Erläuterungsbericht zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5 - Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan 4.0, unter der Ifde. Nummer J1.
- J2 Die Änderung dient dem öffentlichen Interesse und aufbauend auf die durchgeführte Grundlagenforschung wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (Vollwertiges Bauland und Aufschließungsgebiet festgelegt. Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 ist dieser Bereich als Kurgebiet festgelegt und nach der Begriffsbestimmung gilt folgendes:
„Kurgebiete, das sind Flächen, die für Bauten zur ortsgebundenen Nutzung von anerkannten Heilvorkommen oder zur ortsgebundenen Nutzung klimatischer Faktoren, die die Erhaltung oder Wiedererlangung der Gesundheit fördern, bestimmt sind, wobei auch Einrichtungen und Gebäude, die dem Kurbetrieb dienen, zulässig sind“
Im dortigen Gebiet befinden sich keine Heilvorkommen und daher fehlt die rechtliche Grundlage für die bisherige Festlegung im Flächenwidmungsplan und die Änderung der Baulandkategorie stellt ein erhöhtes Rechtsicherheit dar.
- J3 Die Bauplatzeignung ist für den gegenständliche Bereich gegeben und Im nördlichen Anschluss an dem Siedlungsbereich wird das Reine Wohngebiet im Ausmaß von einem ortsüblichen Bauplatz erweitert. Diese Weiterentwicklung erfolgt im Sinne der Stärkung der Siedlungsstruktur. Diese Erweiterung steht in Einklang mit den bisherigen Siedlungs-politischen Zielsetzungen und entspricht dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0. Eine Erweiterung des Baulandes ist im ÖEP für diesen Bereich vorgesehen. Durch die Entwicklung von innen nach außen wird zudem auch den Raumordnungsgrundsätzen entsprochen. Die Erweiterung des Baulandes beträgt ca. 1.000m² und mit dieser Erweiterung werden die Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes (Lage innerhalb des alpinen Hügellandes / 20% Regel) eingehalten.
- J4 Die Erweiterung des Allgemeines Wohngebiet entspricht den bisherigen Siedlungs-politischen Zielsetzung der Gemeindeentwicklung und der Örtliche Entwicklungsplan Nr. 4.0 sieht eine Baulanderweiterung, nördlich des Siedlungsbestandes vor. Der vorgesehene Bebauungsplan sieht unter andere vor Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsricht-werte umgesetzt werden.
- J5 Die bisherige örtliche Vorrangzone/Eignungszone ruhender Verkehr – Parkplatz dient dem im Süden gelegenem gewerblichen Betrieb und im Sinne der aktuellen Erkennt-nisse der Hohen Gerichte wird dieser Bereich als Gebiet mit einer Baulichen Funktion Wohnen festgelegt. Im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0 ist der gegenständliche Be-reich für Wohnen vorgesehen und mit der Festlegung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet werden die bisherigen Siedlungs-politischen Zielsetzungen entsprochen.

- J6-7 Durch die Erweiterungen des Siedlungsbereiches in Richtung Osten bzw. Süden wird das Wohnbauland im Ausmaß von jeweils zwei ortsüblichen Bauplätzen erweitert. Eine Stärkung des Siedlungsbereiches von innen nach außen wird angestrebt. Die vorliegenden Änderungen bzw. Erweiterungen des Allgemeinen Wohngebiet entsprechen auch dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0. Die Erweiterung des Baulandes beträgt ca. 2.000m² und mit dieser Erweiterung werden die Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes (Lage innerhalb des alpinen Hügellandes / 20% Regel) eingehalten.
- J8 Durch Erweiterung des Baulandes (Allgemeines Wohngebiet) wird das gesamte Grundstück als Bauland festgelegt und damit wird der Vollzug in einem nachgelagerten Bauverfahren erleichtert. Diese Erweiterung des Baulandes entspricht den bisherigen Siedlungspolitischen Zielsetzungen.
- J9 Die Änderung wird im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5 – Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0, unter der Ifde. Nr. J10.
- J10 Durch Erweiterung des Baulandes (Dorfgebiet) werden die gesamten Grundstücke als Bauland festgelegt und damit wird der Vollzug in einem nachgelagerten Bauverfahren erleichtert. Diese Erweiterung des Baulandes entspricht den bisherigen Siedlungspolitischen Zielsetzungen. Die Zufahrt ist nicht im öffentlichen Gut und Teile des Gebäudebestandes befinden sich im Bereich der privaten Straße.

KG Brunn

- B1 Die geänderten Planungsvoraussetzungen für die Erweiterung des Reine Wohngebiet wird mit dem nicht vorhandenseins des Waldes begründet. Laut der DKM-Stand 10/2024 unterliegt das Grundstück nicht dem Forstzwang. Mit dieser Maßnahme wird das Zentrum der Marktgemeinde weiter gestärkt und die Intention wie dargelegt im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0 wird im Sinne einer Entwicklung von innen nach außen erfüllt. Durch die Erweiterung können bereits bestehende Infrastrukturen genutzt werden und damit wird eine effizientere Nutzung gewährleistet und damit wird das öffentliche Interesse gedient.
- B2 Die Änderung entspricht den bisherigen Zielsetzungen des Entwicklungsplanes 4.0. Dadurch wird sowohl eine bedarfsgerechte Entwicklung des Baulandes erreicht, als auch eine Stärkung des Zentrums, sämtliche öffentliche und private Dienstleitungen der Marktgemeinde sind fußläufig erreichbar. Der unmittelbar angrenzende Bereich ist überwiegen bebaut und damit wird eine Entwicklung von innen nach außen unterstützt. Mit der Erweiterung des Baulandes wird die aktuell bestehende Infrastruktur optimiert.
- B3 Die Änderung wird im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5 – Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0, unter der Ifde. Nr. B4.
- B4 Die Änderung wird im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5 – Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0, unter der Ifde. Nr. B6.

- B5 Die Änderung wird im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5 – Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0, unter der Ifde. Nr. B14.
- B6 Die Änderung wird im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5 – Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0, unter der Ifde. Nr. B12.
- B7 Die angrenzenden Grundstücke sind überwiegend bebaut, wodurch eine weitere Entwicklung nach außen angestrebt wird. Die Erweiterung des Dorfgebietes entspricht auch den bisherigen Siedlungspolitischen Zielsetzungen für den gegenständlichen Siedlungsraum. Damit wird durch die Änderung eine Absicherung und Stärkung der Siedlungsstruktur erreicht. Zudem wird einer Zersiedelungstendenz entgegengewirkt. Ferner wird durch die bessere Nutzung der bestehenden Infrastruktur vollinhaltlich gemäß § 3 Raumordnungsgrundsätze StROG 2010 gehandelt. Die Erweiterung des Baulandes entspricht auch den bisherigen Siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde und dient dem öffentlichen Interesse.
- B8 Bedarfsorientierte und im öffentlichen Interesse liegende Neufestlegung von Bauland – Gewerbegebiet. Diese Erweiterung des Baulandes dient dazu den bestehenden Betrieb in seiner Funktion zu stärken und diese Planungsabsicht ist im bisherigen Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0 abgesichert. Durch die Erweiterung des Baulandes können weitere Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen werden – Leitziel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.0. Sämtliche Infrastruktur Leistungen (Anbindung an das öffentliche Gut bzw. Landesstraße und weitere technische Infrastruktur) sind vorhanden. Die geplante Nutzungsänderung (Industriegebiet 1 auf Gewerbegebiet) soll potentielle Nutzungskonflikte zur Wohnbebauung hintanhalten – Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 4.0.
- B9 Die Änderung wird im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5– Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0, unter der Ifde. Nr. B10.
- B10 Die Festlegung der Grundstücke Nr. 390/1 und 391/2 usw. als Allgemeines Wohnbau-land dient dazu diese Bereiche optimal zu nutzen. Durch Erweiterung des Baulandes werden die gesamten Grundstücke als Bauland festgelegt und damit wird der Vollzug in einem nachgelagerten Bauverfahren erleichtert. Diese Erweiterung des Baulandes entspricht den bisherigen Siedlungspolitischen Zielsetzungen.
- B11 Unmittelbar an das bereits bebaute Reine Wohngebiet wird das Bauland in Richtung Westen erweitert. Der Bereich ist bereits bebaut und durch die Festlegung des Gebietes als Reine Wohngebiet wäre es möglich den Lehrstand eine adäquate Nutzung hinzufügen. Mit der Änderung wird einer Zersiedelungstendenz entgegengewirkt und zudem entspricht die Änderung der Weiter-führung von Zielen innerhalb des Örtlichen Entwicklungsplanes 4.0. Mit der Änderung wird die Attraktivität des Wohnstandortes innerhalb der Marktgemeinde Pölfling-Brunn erhöht.

- B12 Teilflächen der bisherigen Festlegung des Gebietes als Sondernutzung im Freiland – Auffüllungsgebiet werden in das Freiland rückgeführt. Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 ist der Bereich als Sondernutzung im Freiland Auffüllungsgebiet festgelegt. (Rechtsgrundlage Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.F. LGBI Nr. 22/2003) Im StROG 2010 wurden die Bedingungen zur Festlegung einer Sondernutzung im Freiland – Auffüllungsgebiet stringenter gefasst und bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Bestimmungen nach §33 Abs nicht eingehalten werden. Die Flächen, die Rückgeführt wurden befinden sich nicht innerhalb der Umrisslinie und damit wird der Tatbestand eines zusammenhängendes Siedlungsweilers nicht entsprochen.
- B13 Wie oben erläutert wurde die bestehende Sondernutzung im Freiland -Auffüllungsgebiet an den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen angepasst. In der bisherigen Festlegung des Gebietes als Sondernutzung im Freiland Auffüllungsgebiet wurden die Grundstücke Nr. 632/6 und 219/2 zusammengefasst und dadurch bedingt werden die Zielsetzungen eines kleinräumigen Siedlungsweilers nicht entsprochen.
- B14 Durch Erweiterung des Baulandes (Dorfgebiet) werden die gesamten Grundstücke als Bauland festgelegt und damit wird der Vollzug in einem nachgelagerten Bauverfahren erleichtert. Diese Erweiterung des Baulandes entspricht den bisherigen Siedlungspolitischen Zielsetzungen.
- B15 Die gesamte Fläche wird als Sondernutzung im Freiland Sportzentrum festgelegt und damit werden die baugesetzlichen Bestimmungen zu einem Bauplatz erwirkt.
- B16 Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 ist der gegenständliche Bereich als Sondernutzung im Freiland mit der Nachfolgenutzung Erholungsgebiet festgelegt und damit entspricht die Nutzungsänderung die bisherigen Zielvorgaben der Gemeinde.

KG Pölfing

- P1 Anschließend am Bestand wird das Allgemeine Wohngebiet im Ausmaß von einem ortsüblichen Bauplatz festgelegt. Dadurch wird der Trend der Entwicklung von innen nach außen beibehalten. Die Entwicklung führt zu einer weiteren Stärkung des Zentrums. Gleichzeitig wird die Attraktivität des Wohnstandortes Pölfing-Brunn erhöht, indem Bauland in zentraler Lage und innerhalb von Einzugsbereichen öffentlicher Verkehrsmittel festgelegt wird. Die Maßnahmen dienen dazu, vor allem für Jungfamilien innerhalb der Marktgemeinde Pölfing-Brunn, im konkreteren innerhalb des Siedlungsschwerpunktes einen geeigneten Wohnraum zu schaffen.
- P2 Die Änderung wird im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5 – Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0, unter der Ifde. Nr. P3.
- P3 Die geringfügige Arrondierung des Siedlungsbereiches in Richtung Norden mit der Festlegung eines Allgemeine Wohngebietes entspricht den geplanten Entwicklungsmaßnahmen bzw. den Siedlungspolitischen Zielsetzungen laut dem Örtlichen Entwicklungsplan 4.0. In jenem ist eine weitere Entwicklung des Siedlungsbereiches in Richtung Südwesten vorgesehen.

- P4 Die Änderung wird im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5 – Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0, unter der Ifde. Nr. P5.
- P5 Die Änderung wird im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 begründet. Siehe dazu unter Kapitel 2.5 – Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0, unter der Ifde. Nr. P6.
- B6 Durch Erweiterung des Baulandes (Dorfgebiet) werden die gesamten Grundstücke als Bauland festgelegt und damit wird der Vollzug in einem nachgelagerten Bauverfahren erleichtert. Diese Erweiterung des Baulandes entspricht den bisherigen Siedlungspolitischen Zielsetzungen.

zu § 2.1 Vollwertiges Bauland

Sämtliche Baulandbereiche, die nicht ausdrücklich laut § 29 Abs. 3 StROG 2010 als Aufschließungsgebiet oder laut § 29 Abs. 4 StROG 2010 als Sanierungsgebiet festgelegt worden sind, sind als vollwertiges Bauland aufzufassen.

Die Baulandbereiche, die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 festgelegt sind, weisen die entsprechende Bauplatzeignung im Sinne des § 28 StROG 2010 auf. Es liegen keine widersprechenden Immissionsbelastungen (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) vor.

Ferner ist die innere sowie äußere Erschließung (Zufahrt, Kanal, Wasser usw.) für diese Baulandbereich vorhanden bzw. erfüllbar.

zu § 2.2 Aufschließungsgebiete

Die im Wortlaut dargestellten laufenden Nummern zu den Aufschließungsgebieten decken sich mit jenen die im Planwerk zum Flächenwidmungsplan dargestellt sind. Die Gründe für die Festlegung der Baulandflächen als Aufschließungsgebiet sind:

Zufahrt/Äußere Anbindung

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

Eine ausreichend dimensionierte äußere Anbindung liegt dann vor, wenn entsprechend den technischen Normen und Richtlinien (RVS; Stmk. Baugesetz 1995 idF, Vorgaben der Feuerwehr, ...) eine für den jeweiligen Verwendungszweck dimensionierte Zufahrt errichtet wurde. Aufgrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung in den geschlossenen Ortsgebieten werden für alle Aufschließungsgebiete die erforderlichen Knotensichtweiten eingehalten. So mit ist die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses nach Bewilligung durch die zuständige Straßenverwaltung durch wirtschaftlich vertretbare Aufwendungen sichergestellt.

Entsprechend den verkehrsplanerischen Grundsätzen der Abteilung 16 sind dabei bestehende Zufahrten zu verwenden. Wenn eine Bestandszufahrt nicht gegeben ist, soll eine Mehrfachzufahrt angestrebt werden. Neue Einzelzufahrten sollten grundsätzlich vermieden werden.

Infrastrukturelle Erschließung

Die innere Erschließung erfordert den Nachweis der bauplatzbezogenen verkehrstechnischen und infrastrukturellen Erschließung (Errichtung der Zufahrten und der erforderlichen Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz, das Wasserleitungsnetz sowie an das Stromnetz).

Da die innere Erschließung durch bauplatzbezogene Maßnahmen herzustellen ist, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten. Die infrastrukturelle Erschließung umfasst in jedem Fall die Aufschließung des Grundstückes mit Wasser, Kanal und Strom.

Parzellierung

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

Lärm Immissionen

Gem. § 29 (3) Z. 2 StROG 2010 dürfen nur jene Flächen als vollwertiges Bauland festgelegt werden, die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm) unterliegen, wobei entsprechende Normen und Richtlinien heranzuziehen sind.

Durch die ÖNORM S 5021 „Schalltechnische Grundlagen für die Örtliche und Überörtliche Raumplanung und -ordnung“, Ausgabe 04.04.2010 sind die Planungsrichtwerte für Immissionen der jeweiligen Baulandkategorie für den Ruheanspruch von Standplätzen und Flächen festgelegt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen gem. ÖNORM S 5021 wird dabei der Beurteilungspegel L_r herangezogen. Dieser ist der auf die Bezugszeit bezogene A-bewertete energieäquivalente Dauerschallpegel eines beliebigen Geräusches, der mit Anpassungswerten (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 (06:00 – 19:00 Uhr) ist die Immissionsbelastung des Freiraumes (Gartenbereiche) - also die wesentlichen Grundstücksteile im Freien - und der Aufenthaltsräume zu betrachten, da hier während des Zeitraumes „Tag“ Aufenthalt stattfindet.
- Für die Beurteilung im Abendzeitraum (19:00 – 22:00 Uhr) ist die Immissionsbelastung des Freiraumes (wo ein Aufenthalt im Freien auch im Abendzeitraum nicht ausgeschlossen werden kann, wie z.B. auf Terrassen) und der Aufenthaltsräume wesentlich, da hier während des Zeitraumes „Abend“ Aufenthalt stattfindet.
- Für die Beurteilung im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) ist die Immissionsbelastung innerhalb der Wohngebäude (insbesondere der Schlafräume bzw. Bereiche vor den Fenstern von Schlafräumen) und der entsprechenden Außenbereiche wesentlich, wo ein Aufenthalt im Freien auch im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. Terrassenbereiche).

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 gem. ÖNORM S 5021 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 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 an der lärmabgewandten Seite gemäß ÖAL-Richtlinie Nr. 26) vorzusehen. Die Prüfung ist durch die Baubehörde vorzunehmen.

Oberflächen- und Hangwasserentsorgung:

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-Regelblatt A 138, jeweils in der geltenden Fassung, sowie die Empfehlung zur Berücksichtigung von Gefahrenhinweisen durch Oberflächenabfluss in der Raumplanung sowie im Bauverfahren (Hangwasser) der Abteilung 13, Umwelt und Raumordnung und der Abteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit vom Dezember 2021) im nachfolgenden Bewilligungsverfahren festzulegen.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist im Zuge der Bebauungsplanung und/oder im nachfolgenden Individualverfahren auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung nachzuweisen, wenn für den betroffenen Bereich kein Bebauungsplan mit entsprechenden Vorgaben hinsichtlich der Aufschließungserfordernisse/ Hinderungsgründe vorliegt.

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

Hangwasser:

Die Darstellung der Fließpfade ist im GIS - Steiermark (Digitaler Atlas) in der Karte „Gewässer & Wasserinformation“ unter dem Layer „Naturgefahren“ als „Fließpfade nach Einzugsgebieten“ ersichtlich gemacht und soll als Hinweis für Gefahren durch Hangwasserabflüsse dienen. 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. Im Freilandbereich, insbesondere in Hanglagen, zeigt sich eine sehr gute Übereinstimmung der Fließpfade mit dem tatsächlichen Abflussverhalten. In Siedlungsbereichen sind die Fließpfade nur mit entsprechenden Nacherhebungen (Brücken, Durchlässe, Kanäle, Garten und Sockelmauern, hohe Gehsteigkanten, etc.) zu verwenden. Für die Anwendung der Fließpfade wird seitens des Amtes der Stmk. Landesregierung empfohlen:

- Analyse der Fließpfade im GIS-Steiermark auf eine mögliche Gefährdung durch Hangwasserabflüsse anhand der dargestellten klassifizierten Fließpfade nach Einzugsgebietsgröße und Festlegen von kritischen Bereichen.
- Die Fließpfade sind in nachfolgenden Verfahren (Bebauungspläne und Bauverfahren) zu berücksichtigen. Fließpfade bilden keine direkte Überflutungsgefahr ab, geben aber bei richtiger Interpretation wertvolle Hinweise auf mögliche Hangwasserabflüsse und deren Auswirkungen bei künftigen Bebauungen.

Hinweis

Zu den Aufschließungsgebieten 1 bis 21 gilt bezüglich der Regelung der Oberflächenentwässerung folgendes:

Vor Erklärung zu vollwertigem Bauland (§29Abs.3 Z4 StROG 2010) oder vor Erteilung einer Baubewilligung gem. § 8 (4) StROG 2010 igF. ist der Nachweis der Oberflächenentsorgung im Rahmen einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung zu erbringen. Oberflächenwässer dürfen dabei grundsätzlich nicht in die Entwässerungsanlagen der Landes- und Gemeindestraßen eingeleitet werden. Diesbezüglich ist jedenfalls der Leitfaden für Oberflächenentwässerung in der letztgültigen Fassung (dzt. Nr. 2.1 aus August 2017) zu beachten. Die Möglichkeit zur Einbringung von Oberflächenwässern ist frühzeitig zu erheben. Als Dimensionierungsparameter wird von der Abteilung 14 des Amtes der Stmk. Landesregierung das 10-jährliche Regenereignis empfohlen und im Anlassfall sind Fachgutachten, die dem Stand der Technik entsprechen einzuholen.

Im Flächenwidmungsplan 4.0 wurden für die Aufschließungsgebiete, folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

- Sicherstellung einer rechtlich gesicherten und ausreichend dimensionierten, äußeren Anbindung an das Straßennetz.
- Innere Erschließung – Verlegung von Infrastrukturleitungen wie Kanal, Wasserleitung, Strom, innere Straßenerschließung usw.
- Sicherstellung einer dem Stand der Technik entsprechenden Oberflächenentwässerung.

Wie nachfolgend erläutert wurden diese Erfordernisse erfüllt und daher werden diese Bereiche als Vollwertiges Bauland festgelegt:

KG	Grundstücksnummer	Bauakt	Benutzungsbewilligung	Fertigstellungs-bewilligung
Jagernigg	233/2	B/153-9/02-2012	B/153-9/02-2012	23.11.2021
	233/2	B/153-9/02-2012		FSA 27.04.2016
Brunn	112/2	153-9/11	153-9/11-1962	30.03.1965
	76/2	153-9/16	B/153-9/16-1973	06.09.1985
	88/3	153-9/10	B/153-9/10-1974	03.12.2010
	54/2	B/153-9/11-2009	B/153-9/11-2009	Rohbau-FSA 23.03.2012
	48/1	B/153-9/20-2005	B/153-9/20-2005	23.02.2012
	44/1	B/153-9/01-2007	B/153-9/01-2007	09.02.2010
	900/24		unbebaut	
	900/25	B-2020-1159-00009	B-2020-1159-00009	FSA 09.06.2022
	523/1		unbebaut	
	535/3 usw,		B/153-9/12-2008 & 06-2011	03.08.2011
	964/3	B/153-9/13-2008	B/153-9/13-2008	08.11.2011
Pölfing	142/4	B/153-9/08-2013	B/153-9/08-2013	FSA 10.01.2014
	142/5	B/153-9/11-2017	B/153-9/11-2017	FSA 26.11.2020
	142/7	B/153-9/01-2012	B/153-9/01-2012	FSA 14.02.2014
	142/8	B/2018-1159-00013		bebaut lt. 131-9/2-2024
	210/2	B/153-9/14-2009	B/153-9/14-2009	13.02.2012
	210/1	B/153-9/15-2009		bebaut
	210/3	B/153-9/16-2009	B/153-9/16-2009	29.07.2015
	59/2	153-9/4-1976	153-9/4-1976	01.10.1992
	59/1	B/153-9/01-2011	B/153-9/01-2011	FSA 14.10.2015
	24/2	B/153-9/07-2015	B/153-9/07-2015	FSA 14.12.2015

zu § 2.3 Sanierungsgebiete

Für jene Bereich die laut § 29 Abs. 4 StROG 2010 als Sanierungsgebiet festgelegt sind, liegen Mängel und/oder Gefährdung durch Hochwasser, Erdrutsch und der Gleichen vor. Für die folgenden Themenfelder wurden im Flächenwidmungsplan 5.0 Sanierungsgebiete ersichtlich gemacht:

1. Sanierungsgebiet Lärm (IM)

Erläuternder Hinweis:

Im jeweiligen Anlassfall (Bauverfahren) ist bei der Errichtung von Gebäuden in Gebieten, die als Bauland festgelegt sind, der Nachweis einer entsprechenden Lärmfreistellung von Grundstücken bzw. von wesentlichen Grundstücksteilen zu erbringen.

Die Planungsrichtwerte gemäß der ÖNORM S 5021 Teil 1 oder eine Nachfolge-NORM sind bei dieser Beurteilung maßgebend. Die Lärmfreistellung hat auch einen Freibereich außerhalb von Gebäuden zu beinhalten. Nach Bedarf sowie Zweckmäßigkeit können die folgenden Maßnahmen getroffen werden:

Vorschreibung baubehördlicher Maßnahmen im Zuge baurechtlicher Bewilligungen für Bauobjekte hinsichtlich des aktiven und passiven Lärmschutzes, zum Beispiel in der Form von:

- entsprechender Grundrissausbildung von Wohnbereichen (Selbstabschirmung)
- entsprechenden Nutzungsverteilungen (Nebengebäude, lärmseitig)

Sanierungsgebiete aufgrund von Lärmimmissionen sind gemäß Planzeichenverordnung 2016 unter der Kurzbezeichnung „IM“ für Immissionen zusammengefasst.

Zur Bestimmung der Lärmbelastung wird der energieäquivalente Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$) gemessen. Dabei werden die Planungsrichtwerte in Tag (6-19 Uhr), Abend (19-22 Uhr) und Nacht (22-6 Uhr) unterteilt. In Bereichen, in denen die Grenzwerte für die jeweilige Baulandkategorie überschritten werden, werden diese Bereiche als Sanierungsgebiet Immissionen festgelegt.

Bezug genommen wird dabei auf den Umgebungslärm. Dieser ist im Stmk. Landes-Straßenumgebungslärmschutzgesetz 2007 definiert als „jene zu unzumutbaren Belastungen des Menschen beitragenden Geräusche im Freien, die von menschlichen Aktivitäten verursacht werden und vom Straßenverkehr ausgehen.“

Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte (Lärm), die die Lärmbelastung im Freien vor dem Fenster nicht überschreiten dürfen:

Planungsrichtwerte $L_{A,eq}$ in dB nach ÖNORM S 5021			
	Tag	Abend	Nacht
Reine Wohngebiete	50	45	40
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Dorfgebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50
Gewerbegebiete	65	60	55

Die bisherigen Lärmisophonen, die im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 ersichtlichgemacht sind, wurden aktualisiert

Gemäß § 43 Abs. 2 Z 5 Stmk. BauG i.d.g.F. sind in Sanierungsgebieten für Neu-, Zu- und Umbauten zu Wohnzwecken Schallschutzmaßnahmen und -einrichtungen vorzusehen.

2. Sanierungsgebiet Immissionen –Tierhaltungsbetriebe (IM)

In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen des § 27 StROG 2010 hingewiesen und im jeweiligen Anlassfall (Bauverfahren) gelten diese Bestimmungen sinngemäß. Die Beseitigung der Mängel fällt nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

Erläuternder Hinweis: Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs- und Baubewilligungsbescheide sowie Genehmigungen nach dem Steiermärkischen Baugesetz nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

3. Sanierungsgebiet – natürliche Gefahren, Gefahrenzone/Hochwasser (NG)

Alle jene Baulandbereich die von einer HW₃₀ bzw. 100-Hochwasseranschlagslinie betroffenen sind, sind als Sanierungsgebiet - natürliche Gefahren festgelegt. Mit dieser Maßnahme werden Schritte gesetzt etwaige Schäden hintanzuhalten.

Bei künftigen Bauführungen innerhalb einer HW₃₀ Anschlagslinie ist die zuständige Dienststelle (Baubezirksleitung) verbindlich beizuziehen und es sind gemäß § 38 WRG 1959 idF sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der 30-jährigen Hochwasseranschlagslinie wasserrechtlich bewilligungspflichtig. In den Baulandbereichen zwischen HW₃₀ und HW₁₀₀, und innerhalb von Hochwasserabflussgebieten ist im Zuge von künftigen Bauführungen das wasserwirtschaftliche Planungsorgan der zuständigen Baubezirksleitung bzw. des Amtes der Stmk. Landesregierung zur Beratung der Baubehörde 1. Instanz beizuziehen.

Freihaltung eines Uferstreifens entlang natürlicher Gewässer

Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 werden die Gewässer entsprechend der aktualisierten digitalen Datengrundlagen und gemäß aktueller Digitaler Katastralmappe (DKM) ersichtlich gemacht und benannt.

Gemäß des Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen, LGBI. 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.

Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs- und Baubewilligungsbescheide sowie Genehmigungen nach dem Steiermärkischen Baugesetz nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

4. Sanierungsgebiet – Natürliche Gefahren, Erdrutsch (NG)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 festgelegten Sanierungsgebiete - Natürliche Gefahren keine vollständige Erfassung der Rutschungsgebiete darstellen.

Baulandbereich die von einer Altablagerung (ALTL) betroffen sind, sind ebenfalls als Sanierungsgebiet - Natürliche Gefahren festgelegt. Diese Bereiche die als Sanierungsgebiet (NG) festgelegt sind, sind kleinflächig (kleiner als 1.000m² und überwiegend bebaut), weshalb eine Festlegung als Aufschließungsgebiet nicht zweckmäßig ist. Siehe dazu das Informationsblatt: Hinweise für raumplanerische Belange von Altablagerung (ALTL) Seine dazu den Anhang 2.

Für diese Baulandgebiete, die als Sanierungsgebiet NG festgelegt sind, sind im Bauverfahren die Baulandvoraussetzungen gemäß § 29 Abs. 2 StROG 2010 sicherzustellen – Einholung entsprechender Gutachten.

5. Feinstaubsanierungsgebiet

Die gesamte Marktgemeinde Lannach liegt innerhalb des Feinstaubsanierungsgebietes „Außeralpine Steiermark“ gem. Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011 igF. Es gelten 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.

zu § 3 Bebauungsplanzonierung

In der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben. Bebauungspläne sind generell für großflächige unbebaute Aufschließungsgebiete zu erstellen. Generell soll damit im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde eine wirtschaftliche und infrastrukturell sinnvolle Nutzung des Gebietes und damit einhergehend, eine in sich und nach außen hin räumlich abgeschlossener und verträglicher Entwicklung des Baulandes erreicht werden, sowie die Freiflächen (z.B. Be pflanzung von Parkplätzen) und die baulichen Anlagen qualitätvoll gestaltet werden. Zudem ist die geordnete Verbringung der Oberflächenwässer in Bebauungsplangebieten grundsätzlich auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes (wasserbautechnische Gesamtbetrachtung) sicher zu stellen.

Der Bebauungsplanzonierungsplan stellt in graphischer Art und Weise jene Bereiche dar, für die Bebauungspläne gemäß den o.a. Bestimmungen zu erstellen sind. Dies sind im Wesentlichen die unter § 2.1 des Wortlautes zum Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungsgebiete.

Die rechtswirksamen Planungsinstrumente (Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien) aufgrund der Flächenwidmungspläne 1.0, 2.0, 3.0 und 4.0 sind im Planwerk zur Bebauungs-

planzonierung ersichtlich gemacht. Die jeweiligen Geltungsbereiche sind im Bebauungsplanzonierungsplan mit den Bezeichnungen B1.01r usw. (für rechtswirksame Bebauungspläne) dargestellt.

Bebauungsplan		Rechtskräftig seit:
B1.01r	Seltenriegelquelle	13.07.1996
B2.01r	Haindlgründe	03.01.2019
B3.01r	Hartackersiedlung	03.01.2019
B4.01r	Industrie und Gewerbepark Pölfling-Brunn	30.11.2011
B5.01r	Schimpl	28.12.2000
B6.01r	Terrassensiedlung Pölfling-Brunn	17.07.2001
B7.01r	Bebauungsplan Fachmarktzentrum	22.01.2008
B8.01r	Bebauungsplan Reiterer	09.01.2012
B9.01r	Bebauungsplan Panoramaweg	28.07.2007
B10.0r	Bebauungsplan Seniorencenter	Im Jahr 2005

Diese Bebauungspläne werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 im Sinne der Planungskontinuität weitergeführt.

Als Grund für die Festlegung zur Verpflichtung der Erstellung von Bebauungsplänen wurde im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 angeführt, dass neben einer sparsamen Nutzung der Baulandreserven, die Anbindung der geplanten Bauplätze an das öffentliche Gut und die Herstellung der Versorgungseinrichtungen sowie die optimale Nutzung der Grundstücke sicherzustellen ist.

zu § 4 Festlegungen gemäß § 26 (4) StROG 2010

Gemäß § 40 (8) StROG 2010 ist u.a. für bauliche Anlagen, die entsprechend einer Festlegung im Flächenwidmungsplan gemäß § 26 (4) vor der Erlassung eines Bebauungsplanes baurechtlich bewilligt werden dürfen, ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung ausreichend.

zu § 5 Freilandnutzungen

Das im Gemeindegebiet der Gemeinde festgelegte Freiland richtet sich nach den Raumordnungsgrundsätzen § 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. und den **folgenden Zielsetzungen** des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.0

1. Die Zweckbestimmung der Waldflächen als Freiland entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.0 im Hinblick auf die Erhaltung der landschaftsbildprägenden Gliederungselemente und den Zielsetzungen der Nutzungsfunktionen des Waldentwicklungsplanes (Nutz- sowie Erholungsfunktion).
2. Gewässer: Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer sowie deren Uferbereiche.
3. Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen: Sicherung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft - Leitziel 2 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr.5.0.

Im Erläuterungsbereich zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0 sind die einzelnen Sondernutzungen im Freiland näher definiert.

Erläuterungen zu den Auffüllungsgebieten

Auffüllungsgebiet 1, Suchgrundstücke Nr. 989, 767/1, 250 usw. KG Brunn

Stammplan: Flächenwidmungsplan Nr. 4.0

Rechtsgrundlage: Stmk. ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 22/2003

Das Auffüllungsgebiet bzw. der Gebäudebestand in der KG Brunn orientiert sich entlang der Gemeindestraße und der Bereich ist mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Wohnhäusern, die in einer gekuppelten Bauweise angeordnet sind, bebaut. In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Stallungen, die eine Festlegung des Gebietes als Sondernutzung im Freiland – Auffüllungsgebiet verhindern würden anzutreffen. Der zusammenhängende Bereich bildet jetzt schon einen kompakten Siedlungsweiler und die vorhandenen Wohnobjekte wurden vor dem 1 Juli 2010 errichtet. Über die Gemeindestraße ist der gegenständliche Bereich an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Lücken, die für eine Bebauung vorgesehen ist, befindet sich im Bereich der Grundstücke Nr. 767/1/1, 752/1, 752/31, 1002/1 und 752/15.

Die Festlegung der Bauflächen 43/2, und 44 sowie der Grundstücke Nr. 767/1/1, 752/1, 752/31, 1002/1 und 752/15 der KG Brunn als Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet ermöglicht eine bessere Nutzung der örtlichen Infrastruktur sowie komplettiert die bereits vorhandene weilerartige Siedlungsstruktur, wobei die bebaubaren Lücken, insgesamt unter 3.000 m² liegen. Ein Ausufern des Siedlungsbereiches wird durch die festgelegte naturräumliche Grenze im Westen sowie Norden unterbunden.

Die festgelegten Bebauungsgrundlagen im Sinne des § 33 Abs. 3 Z. 2 sollen dazu beitragen, dass die geplanten Bauwerke sich harmonisch in das dortige Landschaftsbild eingliedern. Die Festlegungen zu den Gebäudehöhen und die Dachgestaltung lassen sich aus dem Bestand ableiten.

Auffüllungsgebiet 2, Suchgrundstücke Nr. 635/2, 632/2 usw. KG Brunn

Das Auffüllungsgebiet befindet sich auf einer Anhöhe abseits der L668, südlich des Zentrums der Marktgemeinde Pölfling-Brunn. Der Objektbestand zählt 4 freistehende Einfamilienwohnhäuser und die dazugehörigen Nebengebäude. Die Auffüllungsflächen konzentrieren sich ausschließlich im Bereich der Grundstücke Nr. 628/2 der KIG Brunn.

Im gegenständlichen Bereich sind keine Intensivtierhaltungsbetriebe vorhanden. Weitere Immissionsquellen (Lärm, Geruch, usw.), die eine Bebauung ausschließen, sind nicht vorhanden. Anhand einer Verkehrsuntersuchung wurden die straßenbedingten Immissionen entlang der Verkehrsachsen ermittelt. Demgemäß werden die Immissionsgrenzwerte gemäß der ÖNORM S 5021 im Bereich der geplanten Auffüllungsflächen eingehalten. (45 dB bei Nacht)

Ferner ist auch die technische Infrastruktur vorhanden, sodass die Abwasserbeseitigung mit einer Abwasserreinigung, die dem Stand der Technik entspricht, möglich ist. Somit sind die

Voraussetzungen für eine Eignung als Bauplatz gegeben. Das im Anhang zur Verordnung beigelegte Konzept stellt eine ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächengewässer sicher.

Die gegenständliche Änderung ermöglicht die Bebauung einer Lücke, deren umgebender Bestand bereits zum jetzigen Zeitpunkt als geschlossenes landschaftsräumliches Element wahrnehmbar ist (Siehe dazu die Photodokumentation: Photo 1). Dadurch wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch die zukünftige Lückenbebauung wird eine visuelle Gesamteinheit mit den baulichen Beständen gebildet und dieser Eindruck weiter verstärkt.

Die festgelegten Bebauungsgrundlagen im Sinne des § 33 Abs. 3 Z. 2 sollen dazu beitragen, dass die geplanten Bauwerke sich harmonisch in das dortige Landschaftsbild eingliedern. Die Festlegungen zu den Gebäudehöhen und die Dachgestaltung lassen sich aus dem Bestand ableiten.



Photo 1



Photo 2

zu § 6 Nutzungsüberlagerungen / Nachfolgenutzungen

Im Flächenwidmungsplan 5.0 sind Bereiche mit einer Nachfolgenutzung festgelegt. Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 5.0 sind die derzeitigen Festlegungen dieser Bereiche sowie die geplanten darauffolgenden Nutzungen samt Voraussetzungen für den Eintritt der jeweiligen Nachfolgenutzung festgelegt.

zu § 7 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Gemäß § 34 StROG 2010 i.d.F. und aufbauend auf dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0 werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele für unbebaute Grundflächen in der Marktgemeinde Pölfling-Brunn zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik abgeschlossen.

In Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.0, Erstellungszeitpunkt 2003 wurden unter der damaligen Rechtsordnung, Maßnahmen zur Baulandmobilisierung festgelegt. Privatwirtschaftliche Maßnahmen (Mobilisierungsvertrag) mit einer 10-Jahresfrist wurden abgeschlossen. Ferner wurden auch für Bereich im Zentrum der Marktgemeinde auch Bebauungsfristen festgelegt und dazu, wurde im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 folgendes festgelegt:

Die Bebauungsfrist für die o.a. Baulandbereiche bildet die gesetzlich festgelegte Planungsperiode wie festgelegt unter § 30 Abs.2 und 4 des Stmk ROG i.d.g.F. Diese Bebauungsfrist darf jedoch ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.0 sieben Jahre nicht überschreiten.

Nach dieser Festlegung lief die festgelegte Bebauungsfrist mit Ende 2010 ab.

Für die zwischenzeitlichen Änderungen, die Bauland zum Gegenstand haben, wurden die privatwirtschaftlichen Maßnahmen überprüft. Der überwiegende Teil dieser Flächen wurde konsumiert und damit wurden die Zielsetzungen der Baulandmobilisierung erreicht. Da die Frist zu den privatwirtschaftlichen Maßnahmen noch nicht abgelaufen ist, werden folgende Vereinbarungen fortgeführt:

Die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 festgelegten Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik richten sich nach den Bestimmungen des StROG 2010 LGBI Nr. 68/2025. Ziel dieser Maßnahmen ist es das bestehende Bauland sowie die Baulanderweiterungen, die aufgrund der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0 aufgenommen wurden, für eine Bebauung verfügbar zu machen.

Im Flächenwidmungsplan 5.0 werden für zusammenhängende, unbebaute Baulandflächen eines Eigentümers über 1.000 m² Bebauungsfristen nach § 36 StROG 2010 festgelegt, sofern für diese Flächen keine privatwirtschaftlichen Maßnahmen abgeschlossen wurden.

Für jene privatwirtschaftlichen Maßnahmen die im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr.4.0 und zwischenzeitliche Änderungen errichtet wurden ist die 10-Jahresfrist abgelaufen bzw. es wurden die Reserven konsumiert und damit werden diese privatwirtschaftlichen Maßnahmen nicht weitergeführt.

zu §8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind solche Flächen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und Freilandes vorgesehen sind. Dazu gehören auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie die Versorgung der Verkehrsteilnehmer erforderlichen Flächen und Einrichtungen.

zu §9 Tierhaltungsbetriebe

Hinsichtlich der Tierhaltungsbetriebe wird auf die geltenden Bestimmungen des StROG 2010 idF (§ 27 leg. cit.) und BauG 1995 idF (§ 95 leg. cit.) verwiesen und im Anlassfall sind die diesbezüglichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Dies beinhaltet die Erweiterung von Wohnnutzungen sowie die Erweiterung und/oder Änderung des Tierbestandes von Tierhaltungsbetrieben.

Im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0 wurden die Tierhaltungsbetriebe der Gemeinde flächendeckend erhoben und damit die Intentionen des § 27 StROG 2010 umgesetzt.

Ersichtlichmachungen

Die im Flächenwidmungsplan festgelegten Ersichtlichmachungen beruhen auf Bundes-, und Landesgesetzen, die nicht im Wirkungsbereich der Gemeinde liegen. Zum Teil wirken diese Ersichtlichmachungen einschränkend auf das im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 festgelegte Bauland bzw. auf das Freiland (Sondernutzungen sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen) ein.

Gemäß § 22(7) StROG 2010 sind im Flächenwidmungsplan Nr.5.0 der Marktgemeinde Pölfing - Brunn folgende Ersichtlichmachungen dargestellt:

1. Darstellung von Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind:

Quelle:

L 668 Koprreinigstraße	Kataster
L 605 Pölfing-Brunner - Straße	Kataster
Eisenbahn: GKB (Graz – Wies/Eibiswald)	Kataster
Öffentliches Gut und sonstige Wege	Kataster, Angaben der Gemeinde
L 605 Pölfing Brunner - Straße Nordumfahrung Wies	Amt der Stmk. Landesregierung, FA, GZ.: 71/605 W2/96, Detaillageplan vom 5. Aug. 1998
20kV Leitung E-Werk Sigl mit Sicherheitsbereich	Angaben des E-Werk Sigl
20kV Leitung der Energie-Netze Steiermark GmbH mit Sicherheitsbereich	Angaben der Energie-Netze Steiermark GmbH
Trans-Austria-Gasleitung für Erdgas der OMV TAG I (Hochdruckleitung sowie lange Mitteldruckleitung)	Trassenplan der OMV vom 08.09.1981
Ferngasleitung (Hochdruckleitung) der Energie Steiermark Wärme GmbH	Angaben Energie Steiermark Wärme GmbH
3 Freistehende Mobilfunksender 1.Sender: Grundstück 270/2, KG Jagnigg 2.Sender: Grundstück 364/4, KG Brunn 3.Sender: Grundstück 733, KG Pölfing	Angaben der Gemeinde
Versorgungsanlagen wie etwa Hochbehälter(H), Transformatoren(T) usw.	Eigene Angaben / Bestandsaufnahme
Hochwasserabflussgebiet entlang der Weißen Sulm (HQ 30, HQ 100)	Grundsatzkonzept 1993, Einlage Nr. 9/3.2Optimierung Hochwasserschutz Wies, Studie 1999, GZ.: 22/99, Dezember 1999 (Beide verfasst von DI Dr. techn. Kurt Kratzer)
Bergaugebiet	Angaben der GKB-Bergbau GmbH Erfassungsjahr 2025

2. Flächen und Objekte, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen:

Bodenfundstätte „südliche Steiermark“	GIS Stmk.
Meliorationsgebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 sowie GIS Stmk.

3. Flächen, die gefährdet sind und nicht unter § 22 Abs. 7 Z.1-3 erfasst sind:

Durch Erdrutsch gefährdete Fläche	Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 sowie Gis Stmk
-----------------------------------	--

4. Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen:

Kindergarten	Eigene Angabe / Bestandsaufnahme
Kirche	Eigene Angabe / Bestandsaufnahme
Volksschule	Eigene Angabe / Bestandsaufnahme
Marktgemeindeamt	Eigene Angabe / Bestandsaufnahme
Rüsthause	Eigene Angabe / Bestandsaufnahme
Altstoffsammelzentrum	Eigene Angabe / Bestandsaufnahme

5. Sonstige Ersichtlichmachungen:

Altlastverdachtsflächen Grundstück 371/6 KG Brunn sowie 202/2 und 203/4, KG Jagernigg	Bekanntgabe der Stmk. Landesregie- rung FA 15
Darstellung der 40, 45 und 50dB (Nacht) Isophonen	Lärmetchnische Untersuchung, Verfas- ser ZT, DI Walter Jereb

Bei den im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 festgelegten Ersichtlichmachungen gelten folgende Einschränkungen:

Landesstraßen - im Eigentum der Landesstraßenverwaltung und deren Baubeschränkungs- und Bauverbotsbereiche.

Schutzzonen Landesstraßen (werden nicht ersichtlich gemacht):

15 m ab der Straßengrundgrenze (§ 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetz).
(Bewilligte Ausnahmen sind hier möglich.)

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 Ausnahmebewilligung gem. § 24 (1) Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 bei der zuständigen Straßenverwaltung einzuholen. V.a. im Bereich der L605 sind Zufahrten zu bündeln und bestenfalls auch bestehende Zufahrten zu bündeln.

Neue Zufahrten sind über Knotenbildungen mit der Baubezirksleitung abzustimmen.

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

Grundsätzlich sind Zufahrten zu bündeln und ist deren Anzahl zu verringern. Die bestehenden Zufahrten sind zu nutzen und allenfalls bedarfsoorientiert anzupassen. Neue Zufahrten sind nicht vorzusehen.

Hinsichtlich der Abstandsbestimmungen wird auf Pkt. 1.3 des Erläuterungsberichtes verwiesen. Auch hins. des „Bauverbotsbereiches“ sind Abstimmungen mit der BBL erforderlich.

Nach § 26 Abs. 2 des Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetzes (LStVG) haben die Anrainer die durch die ordnungsgemäße Erhaltung der Straße verursachten Einwirkungen von der Straße zu dulden. Dazu gehört unter anderem auch die Wasserableitung.

Die Straßenverwaltung hat jedoch nach § 27 Abs. 3 Stmk. LStVG den Eigentümer: innen oder Nutzungsberechtigten die dadurch entstandenen Schäden zu ersetzen.

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

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

Bauverbots- und Feuerbereiche von Eisenbahnen

Gemäß § 42 Eisenbahngesetz 1957 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).

Gemäß § 43 Eisenbahngesetz 1957 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.

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 dem Betreiber der Bahnanlage keine wie immer gearteten Schadenersatzansprüche gerichtet werden dürfen.

Altablagerungen

Die Darstellung erfolgt im Flächenwidmungsplan nach Landesdatenlieferung gem. gelt. Planzeichenverordnung 2016.

Eine genauere Abschätzung und Beurteilung allenfalls auftretender Verdachtsflächen, die gem. § 11 (2) Z.2 Altlastensanierungsgesetz 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.

Denkmalschutz/Bodenfundstätten

Laut Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz des Bundesdenkmalamtes, Landeskonservatorat für Steiermark stehen die angeführten Objekte im Gemeindegebiet unter Denkmalschutz sowie bestehende Bodendenkmale bzw. archäologische Fundstellen. Diese werden im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht (siehe hierzu auch die Ausführungen im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0).

Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals bedürfen 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.

Hochspannungsfreileitungen mit 20 kV als Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung und die dazugehörigen Transformatoren; bei Abweichungen des in der Natur bestehenden Leitungsverlaufes von dem im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Verlauf gilt der tatsächliche Verlauf des Naturbestandes als Grundlage für die mit der Ersichtlichmachung verbundenen Rechtswirkungen.

Für alle ersichtlich gemachten Schutzzonen („Leitungsschutzstreifen“) gilt, dass die seitens des zuständigen EVU's jeweils im Rahmen von Bauverhandlungen bekannt gegebenen Abstände und sonstigen Auflagen als Baubewilligungsgrundlage einzuhalten sind.

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 Wohnbaulandbedarfs 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 einem methodischen Ansatz dieser Tatsache Rechnung getragen werden.

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 gutheißen werden.

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 es 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 Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 und die festgelegten Bebauungsfristen der Gemeinde verwiesen.

Anhang 1: Flächenbilanz

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Marktgemeinde: Pölfing - Brunn
Bezirk: Deutschlandsberg
Flächenwidmungsplan Nr.: 5.00

Planer: DI Gerhard Vittinghoff
Datum: November 2025

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2025 bis 2040
10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 igF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1991	2001	2011	2021	Planungs-jahr 2025	Prognose für 10 (12) 15 Jahre FWP 2037 ²⁾ ÖEK 2040		
						1581	1640	1655
Bevölkerungszahl	1902	1785	1665	1602				
Haushaltsgröße	2,7	2,45	2,18	2,06		2,0	1,90	1,88
Haushaltszahl ¹⁾	718	728	763	778		790	863	880

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

73 WE

1.2 Ersatzbedarf³⁾

bei problematischen Standorten, etc.

0 WE

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

73 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Ein- und 2-Familienhäuser	73	800 m ²	5,84 ha
Mehrfamilienhäuser		400 m ²	0 ha

Summe	5,84	ha
x Faktor 4 ⁴⁾		ha

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

13,49 ha

Flächenbilanz

2,31

¹⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße

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

³⁾ Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

⁴⁾ Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

3. FLÄCHENBILANZ

Bau-gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 4.21				Flächenwidmungsplan Nr. 5.00				Veränderung											
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	abs.	rel.	bebaut	abs.	rel.	unbebaut	abs.	mobilisiert	abs.	rel.	
										abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	
WR	17,40	13,21	4,19		16,62	13,46	3,16	1,2	-	0,78	-0,78%	0,25	0,3%	3,16	1,03%	0,3				
WA	33,61	25,2	8,41	0,5	35,18	27,80	7,38	3,45	1,57	1,57%	2,60	2,6%	-	1,03	1,03%	3,95				
KG	10,54	7,54	3,00		10,55	8,50	2,05		0,01	0,01%	0,96	1,0%	-	0,95	-0,95%					
DO	17,48	15,62	1,86	0,2	18,48	17,58	0,90	0	1,00	1,00%	1,96	2,0%	-	0,96	0,96%	1				
GG	0,98	0,98			4,06	2,18	1,88		3	3,08%	1,20	-1,2%	-	1,88	1,88%					
I/1	3,21	1,63	1,58		1,39	1,63	1,58		-	1,82	-1,82%	-	0,0%	-	0,00%					
I/2	0,98	0,98			0,96	0,96	0,00		-	0,02	-0,02%	-	0,02	-	-					
E1	-									-	-	-	-	-	-					
E2	-									-	-	-	-	-	-					
KU	2,42	2,42							-	2,42	-	2,42	-	-	-					
EH	-				0,89	0,89	0,00		0,89		0,89		-	-	-					
ZW			-							-	-	-	-	-	-					
Wohnbau-land	79,03	61,57	17,46		80,83	67,34	13,49	4,65	1,80		5,77		3,97							
Gesamt	86,62	67,58	19,04		89,95	73,00	16,95		3,33		5,42	-	2,09							

Begründung für den Wohnbaulandbedarf

Hinweis:

Dies wird einerseits durch die unbebauten Kerngebietsflächen im Zentrum begründet, welche nicht für die Wohnnutzung vorgesehen sind. Es handelt sich hierbei um Flächen, welche sich direkt im Anschluss an Zentrum mit seinen Versorgungseinrichtungen angrenzen. Die Planungen sehen hierfür keine weitere Stärkung der Wohnfunktion sondern die Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebotes vor. Damit wird die Fortsetzung der bestehenden Nutzungen angestrebt und ein Hintanhalten potenzieller Nutzungskonflikte zu Wohnnutzungen bewerkstelligt.

Zusätzlich befinden sich im Gemeindegebiet einige Intensiv-Tierhaltungsbetriebe. Aufgrund der Festlegungen gem. § 27 STROG 2010 dürfen Bereiche innerhalb ausgewiesener Geruchszonen nicht baurechtlich bewilligt werden. Dadurch stehen weitere Flächen zur Weiterentwicklung des Wohnbaus im Zentrum und Pölting nicht zur Verfügung.

Anhang 2: Informationsblatt: Hinweise für raumplanerische Belange von
Altablagerung (ALTL)

Informationsblatt: Hinweise für raumplanerische Belange von ALTABLAGERUNGEN (ALTL)



ALTABLAGERUNGEN sind gemäß §2(2) ALSAG (Altlastensanierungsgesetz) Ablagerungen von Abfällen, die vor dem 1. Juli 1989 befugt oder unbefugt durchgeführt wurden.

Bei einer Altablagerung wird meist von der Ablagerung mehrerer **Abfallarten** ausgegangen, die häufigsten davon sind:

- Bauschutt
- Aushubmaterial/Abraum
- Hausmüll
- Industrie-/ Gewerbemüll
- Abfälle mit erhöhtem Schadstoffgehalt

Für die Nachnutzung von Altablagerungen (ALTL) wird generell geraten, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Bei einer Änderung der Nutzung können sich ausgehend von einer Deponiegasbildung und kontaminiertem Ablagerungsmaterial neue Gefahrenmomente ergeben. Diesbezüglich sollten daher Tiefbauarbeiten (z.B. unterirdische Verlegung von Leitungen und Kanälen, Neuerrichtung von Kellern) sowie Begehungen von unterirdischen Einbauten (z.B. Schächte, Brunnen, Künetten, Baugruben, etc.) generell nur unter entsprechenden Schutzvorkehrungen durchgeführt werden.
- Bei der technischen Ausgestaltung von dauerhaften Tiefbauten (z.B. Leitungen und Schächte, Keller) ist zu prüfen, ob eine entsprechende Gasableitung erforderlich oder eine entsprechende Gasdichtheit gegeben ist.
- In Zusammenhang mit allfälligen zukünftigen Bauvorhaben bzw. der Befestigung von Oberflächen ist zu berücksichtigen, dass in Abhängigkeit der Art der Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund (Versickerung, Versiegelung) Schadstoffe mobilisiert werden können. Eine Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer durch den Ablagerungskörper ist daher jedenfalls zu vermeiden, sofern die Unbedenklichkeit nicht durch eine fachkundige Person oder Fachanstalt bestätigt wurde.
- Aushubmaterial im Bereich der Altablagerung kann verunreinigt sein und eine Entsorgung entsprechend den Vorgaben der Deponieverordnung notwendig machen.
- Im Bereich der Ablagerung ist mit Setzungen zu rechnen. Daher wird empfohlen, vor der Bebauung ein bodenmechanisches Gutachten einzuholen.

Nachnutzung oder Flächenrecycling

Eine Nachnutzung bzw. ein Flächenrecycling von Altablagerungen ist möglich, wenn durch Untersuchungen bzw. entsprechende Nachnutzungsprojekte sichergestellt wird, dass von der Fläche keine Gefährdung von Umwelt und Mensch ausgeht bzw. entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Boden, Wasser, Luft und der Gesundheit getroffen werden.

Es wird hervorgehoben, dass sich eine Bebauung bzw. Versiegelung potentiell belasteter Flächen positiv auswirken und zum Schutz der Schutzgüter beitragen kann (z.B. Vermeidung der Verschleppung von Schadstoffen in das Grundwasser durch Niederschlag und Auswaschung). Dies ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen zu beurteilen.

Sollte eine Altablagerung bereits als **Altlast (AL)** ausgewiesen sein, oder ist ausgehend von der Altablagerung aufgrund der Erstabschätzung des Gefährdungspotentials eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko für Mensch oder Umwelt zu erwarten (ALV) wird geraten, vor Nutzungsänderung mit der zuständigen altlastenfachlichen Dienststelle ([Abteilung 15 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung](#)) Kontakt aufzunehmen, um durchzuführende Untersuchungen bzw Sanierungsmaßnahmen nicht zu behindern.

Kontakt

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik
Referat Abfall-, Abwassertechnik und Chemie
Landhausgasse 7, A-8010 Graz
Tel.: +43 316/877- 5837
Mail: abteilung15@stmk.gv.at
Web: www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/75778135/DE/



Informationsblatt: Hinweise für raumplanerische Belange von ALTSTANDORTEN (ALTL)



ALTSTANDORTE sind gemäß §2(2) ALSAG (Altlastensanierungsgesetz) Standorte von Anlagen, in denen vor dem 1. Juli 1989 mit Schadstoffen in mehr als geringfügigem Ausmaß umgegangen wurde.

In Abhängigkeit der Branche können verschiedenste **Schadstoffe** auf Altstandorten vorhanden sein, welche bei Nachnutzungs- bzw. Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Generell wird bei Nutzungsänderungen an Altstandorten geraten, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- In Abhängigkeit der Branche des Standortes können Belastungen der Raum- und Bodenluft gegeben sein. Diesbezüglich sollten Tiefbauarbeiten (z.B. unterirdische Verlegung von Leitungen und Kanälen, Neuerrichtung von Kellern) sowie Begehungen von unterirdischen Einbauten (z.B. Schächte, Brunnen, Künnetten, Baugruben, etc.) generell nur unter entsprechenden Schutzvorkehrungen durchgeführt werden, sofern die Unbedenklichkeit nicht durch Untersuchungen bestätigt wurde.
- Bei der technischen Ausgestaltung von dauerhaften Tiefbauten (z.B. Leitungen und Schächte, Keller) ist zu prüfen, ob eine ausreichende Luftqualität bzw. Belüftung gegeben ist.
- In Zusammenhang mit allfälligen zukünftigen Bauvorhaben bzw. der Befestigung von Oberflächen ist zu berücksichtigen, dass in Abhängigkeit der Art der Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund (Versickerung, Verrieselung) Schadstoffe mobilisiert werden können. Eine Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer durch den Untergrund ist daher jedenfalls zu vermeiden, sofern deren Unbedenklichkeit nicht durch eine fachkundige Person bzw. Fachanstalt nachgewiesen wurde.
- Aushubmaterial im Bereich des Altstandortes kann verunreinigt sein und eine Entsorgung entsprechend den Vorgaben der Deponieverordnung notwendig machen.

Nachnutzung oder Flächenrecycling

Eine Nachnutzung bzw. ein Flächenrecycling von Altstandorten ist möglich, wenn durch Untersuchungen bzw. entsprechende Nachnutzungsprojekte sichergestellt wird, dass von der Fläche keine Gefährdung von Umwelt und Mensch ausgeht bzw. entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Boden, Wasser, Luft und der Gesundheit getroffen werden.

Es wird hervorgehoben, dass sich eine Bebauung bzw. Versiegelung potentiell belasteter Flächen positiv auswirken und zum Schutz der Schutzwerte beitragen kann (z.B. Vermeidung der Verschleppung von Schadstoffen in das Grundwasser durch Niederschlag und Auswaschung). Dies ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen zu beurteilen.

Sollte ein **Altstandort bereits als Altlast (AL)** ausgewiesen sein, oder ist ausgehend von diesem Altstandort aufgrund der Erstabschätzung des Gefährdungspotentials eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko für Mensch oder Umwelt zu erwarten (ALV) wird geraten, vor Nutzungsänderung mit der zuständigen altlastenfachlichen Dienststelle ([Abteilung 15 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung](#)) Kontakt aufzunehmen, um durchzuführende Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen nicht zu behindern.

Kontakt

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik
Referat Abfall-, Abwasstechnik und Chemie
Landhausgasse 7, A-8010 Graz
Tel.: +43 316/877- 5837
Mail: abteilung15@stmk.gv.at
Web: www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/75778135/DE/

